



Søren Christiansen
Michael Hesselberg
Jens Villads Jensen
Anette Eriksen
Boligselskabet Baldersbo

Torben Bille
Kim Pasternak
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Center for By, Erhverv og Miljø

BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 11. april 2017

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.11.02-S55-7-16

Referat

af dialogmøde mellem Boligselskabet Baldersbo
og Ballerup Kommune
onsdag den 15. marts 2017

1. Gennemgang af styringsrapport

Boligselskabet

Der er fokus på de fysiske rammer og de sociale udfordringer som hele tiden opstår. Der vil selvfølgelig altid være opgaver som ikke nås, men set ud fra det eksisterende ressourceforbrug, må man sige at vi løser opgaverne godt

Økonomi/drift

Der er fokus på personaleforbrug både i administration og i afdelingerne. Der er etableret samdrift i fire nye centre, Ballerup Midt og Ballerup Syd samt Skovlunde og Måløv.

I afd. 12 Hede-Magleparken er den grønne pleje blevet udliciteret og der er overvejelser om at anskaffe robotplæneklippere.

Ledelse og beboerdemokrati

De væsentligste udfordringer er stadig, at holde fokus på, at få mere for mindre. Dvs. have forståelse for at, effektivisere men stadig holde den høje kvalitet.

Byggeri og renoveringer

Det største problem er, at få prioriteret indsatsen, så vi også kan overkomme alle aktiviteter med den personalemængde vi har til rådighed. Det kan også blive et problem, at huslejepræsset bliver for stort. Dette ser vi dog ikke pt. Der har været mange udfordringer med renoveringen af afd. 8.

Afd. 1, Nyvej og Rugvænget

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, dog bør der udarbejdes en helhedsplan for afdelingen, før videre tiltag i afdelingen i forhold til vedligeholdelse m.m. iværksættes. En helhedsplan kunne f.eks. omfatte en etage ekstra samt elevator og sammenlægning af boliger.

Boligerne har en tidssvarende størrelse, men der er kun ganske få boliger til familier.

Afd. 2, Liljevangsvej

Ingen bemærkninger.

Afd. 3, Lindevænget

Boligerne har tidssvarende udearealer, men der kan mangler p-pladser.

Afd. 4, Præstevænget og Lindevænget



Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er problemer med kuldebroer. Der er bestilt en byggeteknisk gennemgang af afdelingen. Dette med henblik på en mulig helhedsplan og ansøgning til Landsbyggefonden.

Afd. 5, Ringtoften og Bybuen

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er ønske om renovering af vandrør og VVS-installationer.

Afd. 6, Lindevænget

Ingen bemærkninger.

Afd. 7, Måløv Hovedgade og Liljevangsvej

Afdelingen har store henlæggelser i forhold til benchmark-tallene.

Afd. 8, Gl. Skolevej

Afdelingen har netop gennemgået en total renovering og boligerne lejes ud igen pr. 1. april 2017.

Afd. 9, Ringtoften

Igangværende renovering af VVS installationer og faldstammer, samt badeværelser.

Afd. 10, Baltorpvej

Ingen bemærkninger.

Afd. 12, Hede-Magleparken

Afdelingen oplever problemer med kriminalitet i form af hashhandel. Der er et godt og positivt samarbejde med Ballerup Kommune og politiet.

Der er af og til problemer ved centret, men det er ikke beboere, men folk der kommer udefra.

Der er gennemført renovering af kloak og udearealer.

Der etableres adgangskontrol og renoveres elevatorer og el-tavler i højhuset.

Afd. 14, Eskebjerggård og Måløvvang

Afdelingen har mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er udarbejdet en helhedsplan til Landsbyggefonden. Der bliver besigtigelse i afdelingen i maj.

Renoveringen af kloakken er ved at være afsluttet.

Afd. 15, Ahornvej

Ingen bemærkninger

Afd. 16, Jørgen Andersensvej

Afdelingen har store henlæggelser i forhold til benchmark-tallene.

Ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 17, Måløv Hovedgade og Måløvvang

Ingen bemærkninger.

Afd. 18, Stævnetorv, Klakkehøj, Langhusgade og Krogdalen

Ingen bemærkninger.

Afd. 21, Hedegårdsskolen ungdomsboliger

Ingen afdelingsbestyrelse, beboerne bor ofte i korte perioder.

Der er etableret nyt indgangsparti, ny dør, ny belægning og udført malerarbejde.

Derudover er der etableret videoovervågning.



Der er meget fokus på anvisning af boligerne.

Afd. 23, Lundehaven plejecenter

Ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 24, Toftehaven plejecenter

Ingen afdelingsbestyrelse.

Der er igangsat ombygning af boliger i afdeling Pirolen.

Afd. 25, Lindehaven og Rosenhaven plejecenter

Ingen afdelingsbestyrelse.

Afdelingerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, dog er der for Lindehaven større arbejder i vente i forhold til brugsvandsinstallationer og tag.

Afd. 26, Kirstinehaven plejecenter

Ingen afdelingsbestyrelse.

Afd. 27, Skolehaven

Ingen bemærkninger.

Afd. 28, Frugthaven, Ingevej

Fusioneret med Baldersbo i 2015.

Afdelingen omfatter ældre huse. Der er behov for at øge henlæggelserne og vedligeholdelsen af boligerne.

Der foretages inspektion af kloakker.

2. Anvisninger

Kim oplyste, at anvisningen fungerer godt, der er et rigtig godt samarbejde mellem Baldersbos anvisning og boligkontoret på rådhuset.

Torben oplever også at samarbejdet fungerer rigtig godt og løsningsorienteret.

Der blev drøftet fleksible kriterier i anvisningsaftalen. Anette gjorde opmærksom på, at unge studerende, der søger en et-værelses bolig, er udfordret af kriteriet om, at opfylde kravet om 30 timers arbejde pr. uge.

Anette oplyste endvidere, at der er lange ventelister til både den almindelige venteliste og ventelisten til fleksibel anvisning.

3. Besøg fra Energitjenesten v/Anette

Anette indledte med at orientere om at Ballerup Kommune har sat et mål om at få sat energirenovering af boliger i gang. Der er sat et mål om at blive fri for fossile brændstoffer i 2035. Derfor tilbyder kommunen at betale for en energigennemgang af boliger, men der betales ikke for efterfølgende indsatser for at spare på energien.

Janus orienterede om Energitjenestens gennemgang af boliger. Gennemgangen tager udgangspunkt i energimærket. Der vil blive fokuseret på indsatser der kan give besparelser men også give et bedre indeklima.

Der bliver udarbejdet en rapport, der tager udgangspunkt i ønsker og behov og indeholder både beregninger og forslag til forbedringer samt budget med både investeringer og besparelser. Der kan være forslag om både lavthængende frugter som f.eks. lyd styrede lysarmaturer, der tænder når en dør åbnes, men også mere langsigtede løsninger som f.eks. nyt tag og bedre isolering. Beregningerne bliver lavet ud fra det faktiske energiforbrug.



Rapporten kan fremlægges i et møde med beboerne, hvor der kan også kan drøftes adfærd i boligen, f.eks. udluftning.

4. Helhedsplan for renovering af Eskebjerggård

Jens orienterede om status for planerne om renovering. Der er udarbejdet en byggeteknisk rapport, der har dannet grundlag for ansøgningen om helhedsplan.

Der er planer om at renovere facader, installationer og baderum. Der er overvejelser om at gøre flere boliger tilgængelige.

Der afholdes besigtigelse med Landsbyggefonden, i afdelingen i maj 2017.

Der er udarbejdet et forslag om et etablere et rum under broen ved Midtvej. Forslaget kan ikke indgå i helhedsplanen, men sendes til Ballerup Kommune til orientering.

Der kan være plads til at fortætte med en blok mere ved Måløvvang og Måløv Hovedgade.

5. Eventuelt

Bekymrende adfærd. Der blev stillet forslag om at ændre kontakten til Center for Social og Sundhed. Den fremtidige kontaktform undersøges.