



Søren Christiansen  
Michael Hesselberg  
Jens Villads Jensen  
Anette Eriksen  
Boligselskabet Baldersbo

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 10. februar 2015

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: [byogerhverv@balk.dk](mailto:byogerhverv@balk.dk)

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Lone Schock, By, Kultur og Erhverv  
Ulla Palm Larsen, Beskæftigelse og Borgerservice  
Torben Bille, Beskæftigelse og Borgerservice  
Malene Aagaard Kristensen, By, Kultur og Erhverv  
Hanne Nygård Jensen, By, Kultur og Erhverv

Sagsid: 03.11.02-S55-1-14

## Referat

### af dialogmøde mellem Boligselskabet Baldersbo og Ballerup Kommune onsdag den 21. januar 2015

#### **1. Årets tema – Befolkning og Boliger**

Ulla fortalte om projektet, der analyserer bolig- og befolknings sammensætning i Ballerup. Der er et politisk ønske i Ballerup Kommune om at knytte erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og boligområder tættere sammen, samt at bringe boligområderne i social og økonomisk balance. Målet er at gøre Ballerup Kommune attraktiv for borgere i alle livets faser, herunder for de unge, som ofte flytter fra kommunen i forbindelse med uddannelse og for borgere i arbejde

Ballerup har ca. 48.000 borgere og 40.000 arbejdspladser, men kun 7.250 borgere både bor og arbejder i Ballerup og 14.500 borgere pendler hver dag ud af Ballerup til deres arbejde.

Torben orienterede om, at folkeregistret har fået flere ressourcer og nu strammer op overfor tilflyttere til kolonihaver mm., for at undgå ulovlige tilflytninger til kommunen.

I forlængelse af projektet, er der et politisk ønske om at styrke samarbejdet med boligorganisationerne og søge kriterierne for anvisning af boliger, ændret.

Søren foreslog at statistikkerne fremover også kommer til at omfatte private udlejningsboliger.

Jens gjorde opmærksom på, at Ballerup grænser op til flere kommuner med få almene boliger.

Søren spurgte om man har undersøgt hvor tilflyttere kommer fra. Baldersbo får en stor andel nye beboere fra Ballerup og en mindre andel fra f.eks. Smørum.

Søren ser gerne at der kommer mere balance i de familietyper, der bor i boligområderne, men boligafdelingerne er bygget som de er, f.eks. er der mange treværelses boliger i Baldersbo, og det er dyrt at ændre dem.

Baldersbo er interesseret i flere aftaler om fleksibel udlejning i boligområderne, men ventelisten skal stadig fastholdes, så boligerne tildeles på en retfærdig måde.

#### **2. Anvisning**

Anette oplyste, at der er et godt samarbejde og en god dialog om anvisningen. Der er meget begrænset fraflytning i øjeblikket.

Torben er også meget tilfreds med samarbejdet.

#### **3. Kvarterprofiler**

Torben oplyste, at der er meget små ændringer i kvarterprofilerne i forhold til tidligere. Kim har ikke haft bemærkninger til profilerne.



#### **4. Udsættelser**

Michael oplyste, at der ikke laves statistik over udsættelserne. Der er ca. 10-12 udsættelser pr. år og de skyldes overvejende restancer. Herudover kan der være en enkelt udsættelse der skyldes overtrædelse af husordenen.

#### **5. Gennemgang af styringsrapporter**

##### **Selskabet**

Samlet set opnår boligselskabet tilfredsstillende resultater.

Det er oplyst, at der er behov for at drøfte aftaler med kommunen om særlige indsatser i følgende afdelinger:

Afd. 9: Handel med stoffer ved Malmparken station. Hvad skal vi gøre i fællesskab

Afd. 12: Status på det fælles beboerprojekt

Afd. 14: Status på beboerrådgiverprojekt samt genbrugsen

Afdeling 1-9 har ældre badeværelser og installationer.

##### **Økonomi/drift**

*Væsentligste udfordring:*

Udfordring med den lave rente.

Baldersbo er en veldrevet forretning, hvor lejerne får meget for pengene.

*Initiativer:*

Der arbejdes på omlægning af IT-systemer, så der bliver større muligheder for udvikling, samt på sigt en billigere drift.

##### **Ledelse og beboerdemokrati:**

*Væsentligste udfordring:*

-stadig at finde muligheder for billigere og bedre løsninger samt bedre arbejdsgange for at kunne levere den bedste service til den laveste pris,

-at vælge dygtige og kvalificerede medlemmer til alle afdelingernes bestyrelser,

-at sørge for at medlemmerne erhverver de nødvendige kompetencer for at kunne arbejde langsigtet.

*Initiativer:*

-afholdelse af konference for alle afdelingsbestyrelser og medarbejdere i juni måned 2015. Konferencen kommer til at handle om beboerdemokrati og værdier.

##### **Byggeri og renoveringer:**

*Væsentligste udfordringer:*

-stor udfordring, at få løst sagen med afd. 8. Genhusningsproceduren går fint og det forventes, at alle vil være genhuset i maj 2015,

-alle afdelinger undtagen afdeling 14, forventes at have fået renoveret kloak i løbet af 2015 og 2016.

*Initiativer:*

Ingen nye initiativer p.t.

*Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal:*

8 – ledige boliger på grund af fugtigt indeklima

16 – betydelig fraflytning særligt fra ungdomsboligerne



26 – begrænset henlæggelse til vedligeholdelse – ny afdeling – højere henlæggelse i 2015

27 – begrænset henlæggelse til vedligeholdelse – ny afdeling – højere henlæggelse i 2015.

Lone spurgte om beboernes interesse, for at deltage i afdelingsbestyrelsen.

Søren svarede at der er god interesse, der kommer stadig flere deltagere, f.eks. 70 til nytårskur og foreløbig 80 tilmeldte til konferencen til sommer.

**Afd. 1, Nyvej – 126 boliger – 1949**

Afdelingen har mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand med ældre badeværelser og installationer.

Der er ældre varmeinstallationer og dårligt isoleret byggeri.

Der er foretaget udskiftning af døre til opgange og lejemål samt istandsættelse af opgange.

Renovering af kloak er afsluttet.

**Afd. 2, Liljevangsvej 8-36 – 88 boliger – 1950**

Planer om at renovere kloak.

**Afd. 3, Lindevænget 20-38 – 72 boliger – 1952**

Renovering af kloak er netop sat i gang.

**Afd. 4, Lindevænget 40-62 og Præstevænget 17-27 – 108 boliger – 1954**

Renovering af kloak i gang.

**Afd. 5, Bybuen/Ringtoften – 336 boliger – 1958**

Projekt for istandsættelse af hoveddøre og trappeopgange sendt i udbud.

**Afd. 6, Lindevænget 9-17 – 30 boliger – 1954**

Renovering af kloak er netop sat i gang.

**Afd. 7, Måløv Hovedgade 66-70 og Liljevangsvej 2-6A – 29 boliger – 1960**

Planer om at renovere kloak.

**Afd. 8, Gl. Skolevej 9-25 – 45 boliger – 1960**

Utilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Planer om renovering i henhold til helhedsplan og landsbyggefondstilsagn.

Der er planlagt åbent hus den 29. januar og afdelingsmøde den 5. februar 2015.

Projektet sendes i licitation i løbet af sommeren og skema B forventes godkendt så renoveringen kan starte i september.

15 % ledige boliger. Der er med vilje ikke genudlejet på grund af problemer med skimmelsvamp, PCB og bly.

Planer for genhusning er i gang. Alle boliger bliver renoveret samtidig.

**Afd. 9, Ringtoften 73-171 – 400 boliger – 1964**

Søren oplyste, at der har været salg af hash fra Malmparken station tæt ved afd. 9. Salget ser nu ud til at være rykket væk fra stationen, som følge af et zoneforbud.

Afdelingen har overvejelser om nye badeværelser og installationer.



Der er ca. 10 beboere, der har ønske om at få opsat en trappe fra altan til have.

Der er planer om at indgå aftale mellem Baldersbo og AABs afdelinger på Ringtoften og Lilletoften om benyttelse af det nye beboerhus.

Beboerhuset forventes opført så det kan tages i brug i slutningen af 2015.

**Afd. 10, Baltorpvej 93-185 – 432 boliger – 1963**

Renovering af badeværelser, rørinstallationer og faldstammer er netop afsluttet.

Set i lyset af renoveringen er det aftalt, at der ved lignende renoveringsprojekter bliver budgetteret med udgift til to boliger, der kan bruges til genhusning af beboere, der ikke kan bo i boligen, under renoveringen af badeværelset.

**Afd. 12, Hede/Magleparken – 1.088 familieboliger – 36 ungdomsboliger – 1966**

Renovering af kloak samt belægninger og bede i gang.

Der er gode initiativer og et godt samarbejde med Ballerup Kommune om beboerprojektet.

**Afd. 14, Eskebjerggård – 426 boliger – 1974**

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er behov for forbedring af klimaskærm, kloak, ventilation og tæthed af de lette facader samt slidt og utidssvarende isolering. Helhedsplan er under udarbejdelse.

Der arbejdes på at finde en løsning på ansættelses- og lønforhold for de skånejob, der er i forbindelse med Genbrugsen.

Det blev aftalt, at det ikke længere er nødvendigt at revidere regnskabet for det tilskud på 64.000 kr., Ballerup Kommune giver til beboerprojektet.

**Afd. 15, Ahornsvej 10-56 – 24 boliger – 1984**

Ingen bemærkninger.

**Afd. 16, Jørgen Andersens Vej 4-12 – 25 familieboliger og 9 ungdomsboliger – 1988**

Afdelingen har haft en fraflytning på 24 %, overvejende fra ungdomsboliger. Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

**Afd. 17, Måløv Hovedgade og Måløvvang – 39 boliger – 1989**

Afdelingen har haft en fraflytning på 28 %. Afdelingen har en høj husleje, hvor ca. halvdelen af huslejen betales til ydelse på realkreditlånet.

**Afd. 18, Østerhøj – 88 familieboliger og 3 ungdomsboliger – 1991**

Afdelingen har haft en fraflytning på 23 %.

Der er foretaget udskiftning af gadedøre og terrassedøre til alle lejemaal. Endvidere er der etableret ny varmecentral.

**Afd. 21, Ungdomsboliger på Hedegårdsskolen – 23 boliger – 1991**

Afdelingen har haft en fraflytning på 72 %.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.



**Afd. 23, Plejecenter Lundehaven – 67 ældreboliger – 2001**

Der er foretaget udskiftning af store glaspartier.  
Der er sat undersøgelse af ventilationsanlæg i gang.  
Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

**Afd. 24, Plejecenter Toftehaven – 60 ældreboliger - 2004**

Udskiftning af tag er afsluttet.  
Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

**Afd. 25, Plejehaverne – 109 ældreboliger – 2010**

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.  
Rosenhavens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende, men der er mangler ved vandsystemet i Lindehaven.  
Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

**Afd. 26, Kirstinehaven – 25 ældreboliger – 2010**

Voldgiftssagen med entreprenør er endnu ikke afsluttet. Endelig afregning af de afsatte beløb, afventer sagens afslutning.  
Baldersbo har sendt redegørelse for udbedring af mangler efter 1 års eftersyn.  
Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

**Afd. 27, Skolehaven – 18 boliger – 2010**

Afdelingen har valgt afdelingsbestyrelse.

**6. Godkendelse af årsregnskab**

Regnskaberne for 2013 er gennemgået. Der er ingen bemærkninger til regnskaberne og godkendelsesbrev sendes snarest muligt.

**7. Eventuelt**

Jens efterlyste klubber til unge. Der er nedlagt klubtilbud og der er meget få byggelejepladser tilbage i boligområderne.