



Kundechef Bo Nimand Larsen, Domea  
Organisationsformand Lone Thomsen,  
Ballerup Boligselskab

Kim Pasternak, Boligkontoret  
Hanne Nygård Jensen og  
Malene Aagaard Kristensen  
Center for By, Kultur og Erhverv

**BY, KULTUR OG ERHVERV**

Dato: 15. november 2013

Tlf. dir.: 4477 2287  
E-mail: [byogerhverv@balk.dk](mailto:byogerhverv@balk.dk)  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen  
Sagsnr: 2013-16313  
Dok.nr: 2013-199391

## Referat

af

### Dialogmøde mellem Ballerup Kommune og Ballerup Boligselskab

**Onsdag den 6. november 2013**

Mødet blev indledt med en kort orientering om at Domea er ved at indføre en ny struktur *Domea 2015*, der betyder lavere administrationsbidrag samt etablering af lokale servicecentre. Der er overvejelser om et lokalt center i Ballerup, men Ballerup Boligselskabs bestyrelse har endnu ikke taget endelig stilling til etablering af et lokalt center.

#### **1. Anvisningsaftaler**

Kim oplyste, at samarbejdet om udlejning kører fint. Udlejningsaftalen har fungeret i mange år.

Kim gjorde opmærksom på, at Bispevangen ikke har nogen ekstern venteliste.

Lone oplyste, at Rugvænget tager spørgsmålet om ændring af den kommunale andel af anvisningen, op på deres næste afdelingsmøde.

Kvarterprofilerne blev gennemgået. På grund af overførsel til et nyt system er de seneste profiler fra december 2012.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i beboersammensætningen siden dialogmødet i 2012. Der er lidt flere beboere, der modtager kontanthjælp, men dette er en generel tendens i boligområderne.

Lone oplyste, at der stadig er problemer med enkelte af de beboere, der bor i boliger med have, der har besvær med at vedligeholde haven.

Lone oplyste endvidere, at der er ved at blive udarbejdet en ny husorden, der kommer til at indeholde regler for vedligeholdelse af have.

I Bispevangen er seks af ungdomsboligerne blevet bygget om til tre boliger med to værelser. Der har været stor interesse for de ombyggede boliger, der alle er lejet ud pr. 1. december 2013.

Kim spurgte efter kontaktoplysninger på medarbejdere i Domeas udlejning. Gerne medarbejdere med kendskab til boligområderne i Ballerup.

Kim spurgte også efter kontaktoplysninger på medarbejdere, der kan kontaktes når der er brug for at fremvise boliger mm.

Bo fremsender opdateret liste på kontaktpersoner.

Bo oplyste, at Kim er velkommen til at kontakte ham, såfremt der mangler kontakt til medarbejdere i udlejningsområdet.

## **2. Gennemgang af styringsrapport**

Domeas egne styringsrapporter blev gennemgået.

Det bemærkes, at styringsrapporterne på *almenstyringsdialog.dk* ikke er udfyldt.

### ***Ballerup Boligselskab***

Boligselskabets bestyrelse har drøftet god ledelsesskik og afholdt kursus i hvad der kræves for at sidde i en bestyrelse, herunder regler om tavshedspligt.

### ***Bispevangen, 2. afsnit – 106 familieboliger og 6 ungdomsboliger – opført i 1986***

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse og boligområdet er tidssvarende og socialt velfungerende i høj grad.

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, men boligernes størrelse er ikke tidssvarende og nogle af værelserne på 1. sal i rækkehusene små. Toiletter, bad, køkken samt fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der har været mange fraflytninger i løbet af 2012 som følge deraf har der været øget forbrug af henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning.

Der er skiftet vandvarmere og der planlægges flere mindre vedligeholdelsesarbejder, bl.a. malerarbejder og udskiftning af hegn.

Seks af ungdomsboligerne er bygget om til tre boliger med to værelser. Der er behov for oplysning om boligernes størrelse til brug for indberetning i BBR.

### ***1003 Kildetoften/Dalvænget – 20 familieboliger – opført i 1953***

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse og boligområdet er tidssvarende i ret høj grad og socialt velfungerende i høj grad.

Boligerne har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, bl.a. for klimaskærmen. Der er udarbejdet tilstandsrapport i 2012, der danner grundlag for en handlingsplan, da der er behov for at udføre flere vedligeholdelsesopgaver.

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende, særligt små værelser på 1. sal. Toiletter, bad og køkken er ikke tidssvarende, med undtagelse af de køkkener, beboerne selv har moderniseret.

Forøgede udgifter i 2011 og 2012 til istandsættelse ved fraflytning samt fjernelse af hussvamp i en bolig og bekæmpelse af flagermus i en anden bolig.

**1006 Linde allé ældreboliger – 12 ældreboliger – opført i 1991**

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse og der er behov for at styrke beboerdemokratiet. Boligområdet er socialt velfungerende i ret høj grad og tidssvarende i høj grad.

Boligerne har en tidssvarende størrelse og en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, ligesom toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der er uklarhed om ejerforholdet. Domea undersøger dette nærmere.

**1025 Bispevangen 1. afsnit/Parkbo – 206 boliger – opført i 1963**

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse og boligområdet er både tidssvarende og socialt velfungerende i høj grad.

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, dog har højhusets klimaskærm problemer med konstruktionsfejl. Der arbejdes på en fysisk helhedsplan med henblik på at søge om støtte i Landsbyggefonden.

Boligerne har en tidssvarende størrelse og toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende. Dog bærer køkkenerne præg af at være af ældre dato, hvorfor der er et vist behov for modernisering. Der arbejdes med forslag om at udskifte de køkkener og toilet og bad, der endnu ikke er blevet udskiftet.

Der er skiftet tag på Parkskolen, hvor 16 af afdelingens boliger ligger. Arbejdet er udført i samarbejde med Ballerup Kommune. Spørgsmålet om arbejdets finansiering har ikke været forelagt for beboerne inden det blev sat i gang.

Bo oplyste, at arbejdet ikke medfører huslejeforhøjelse. Låneydelsen betales af tilskud fra dispositionsfonden.

Det blev aftalt, at Domea sender en redegørelse for arbejdets finansiering.

Kim gjorde opmærksom på, at boligerne på Parkskolen har skråvægge, hvilket giver fornemmelsen af at boligerne er små. Det er gode boliger til unge beboere, men de kan ikke bære en husleje, der er for høj.

**1026 Egebjerggård – 139 familieboliger og 28 ungdomsboliger – 4 afsnit opført fra 1990-2000**

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse og boligområdet er både tidssvarende og socialt velfungerende i høj grad.

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er foretaget to anmeldelser til Byggeskadefonden. Den ene anmeldelse handler om utætte gavlvægge og derfor kan to af boligerne i afdelingen ikke anvendes.

Boligerne har en tidssvarende størrelse og toiletter, bad, køkkener, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

### **1014 Rugvænget – 72 familieboliger – opført i 1959**

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse og boligområdet er socialt velfungerende i ret høj grad.

Boligområdet er tidssvarende i ret ringe grad. Boligernes størrelse er ikke tidssvarende og toiletter, bad og køkken er heller ikke tidssvarende. Det er bemærket, at toiletter, bad og køkken er i meget varierende stand. Fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er boliger med skimmelsvamp på grund af kuldebroer og der er problemer med rørgennemføringer. Afdelingen er termograferet og der er udarbejdet en tilstandsrapport, der skal danne grundlag for en helhedsplan, der kan bruges til ansøgning om støtte i Landsbyggefonden.

### **3. Årets tema – beboere med bekymrende adfærd**

Lone oplyste, at folderen er delt ud til afdelingsbestyrelserne og kontaktordningen til Ballerup Kommune fungerer godt.

Beboerne kontakter ejendomsfunktionærerne, hvis der opstår problemer.

Der er problemer med enkelte beboere, men de beboere, der bor tættest på, ser igennem fingre med disse beboeres adfærd.

Kim hører gerne om eventuelle tilflyttere, der flytter ind med c/o-adresse.

### **4. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne**

I Egebjergområdet deltager børn og unge i aktiviteter under Fællesvirket og i Rugvænget deltager de i aktiviteter under Fællesskabet.

Bispevangen holder fastelavn, Skt. Hans og Julebanko.

Bispevangen har ønske om at etablere en multibane.

### **5. Eventuelt**

Intet