



Marianne Vittrup  
Inge Støvring  
Ballerup Ejendomsselskab

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

BY, ERHVERV OG MILJØ  
Almene Boliger

Dato: 12. april 2017

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

Sagsid: 03.11.02-S55-1-17

## Referat

### af dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune Mandag den 20. februar 2017

#### 1. Gennemgang af styringsrapport

##### **Ballerup Ejendomsselskab Ledelse og beboerdemokrati**

Den eneste udfordring på det beboerdemokratiske område er at få valgt afdelingsbestyrelse i Sønderhaven. Der afholdes valg i uge 8.

Inge gjorde opmærksom på, at der er behov for en dialog mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune. Der holdes et månedligt møde mellem selskabet og forstanderen på plejecentret, men der er behov for mere dialog.

Der er også behov for, at drøfte vedtægt for ejerforeningen.

**Det blev aftalt, at Ballerup Kommune indkalder til et møde om dels fremtidig dialog men også ejerforeningsvedtægt.**

Boligorganisationen har bestilt analyser af afdelingernes drift med henblik på, at få anbefalinger til eventuelle effektiviserings- og forbedringstiltag.

##### **Udlejning og velfungerende boligafdelinger**

Udlejningen af de fleste typer af boliger har været sat i stå på grund af reservation til genhusning i Ellebo. Behovet for genhusningsboliger er nu stort set opfyldt og boligerne sendes derfor igen til ventelisten.

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

I renoveringssager er der fokus på, at fremtidssikre afdelingerne driftsmæssigt og skabe attraktive boliger – også i fremtiden. I nybyggerisager er der fokus på at opføre lavenergibyggeri i høj kvalitet.

##### **Boligafdelingerne:**

###### **Ellebo**

Renoveringen af Ellebo og opførelsen af nye tagboliger går i gang i maj/juni. Beboerne bliver genhuset og de beboere, der har ønsket anden permanent bolig, har fået et ønsket opfyldt.

Beboerne i et-værelses boligerne har fået max. to tilbud om anden bolig.

###### **Stationsgården**

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der arbejdes med planer om renovering af klimaskærm samt VVS-installationer. Afdelingens el-installationer og kloak er også nedslidte.

Ballerup Ejendomsselskab indkalder Ballerup Kommune til et møde om udkast til helhedsplan inden planen sendes til Landsbyggefonden.



### **Lundegården**

Der er solgt et areal til dagligvarebutik. Provenuet herfra bliver brugt til at renovere kloak.

Der er ikke problemer med at udleje boligerne.

Boligerne i det oprindelige "Lundegården 2" har ønske om nye køkkener.

Henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse bliver gradvist forhøjet.

### **Egebjergvang**

- Ingen bemærkninger.

### **Lindevang**

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og en tilstandsvurdering har påvist fugt- og trækproblemer samt betonerosion. Det har været nødvendigt at understøtte svalegangskonsoller pga. nedstyrtningsfare. Forskellige renoveringsløsninger overvejes.

Afdelingen har været præget af en beboersammensætning med en del udsatte unge beboere, derfor har boligkontoret ekstra opmærksomhed på dette, ved anvisning af boliger.

Ny afdelingsbestyrelse valgt i februar 2017.

Køkkenerne er ikke tidssvarende. Der er behov for at renovere toiletter og baderum, inden for en kortere årrække.

Der er oprettet huslejestøttesag i LBF, som har berammet besigtigelse i marts 2017.

### **Skotteparken**

Afdelingen har tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Der er en langtidsplan, hvor udskiftning af ventilationsanlæg og energiforsyning, indgår.

### **Tøndehvælv**

Afdelingen har problemer med råd og svamp i trækonstruktionen under facadepladen. Der er tale om en forkert konstruktion, men de tyve år, som er maksimum for byggeskadefondsdækning er overskredet. Derudover er der problemer med særligt de større vinduespartier der er meget tunge. Sagen er indsendt til LBF, som har berammet besigtigelse i marts 2017.

### **Egestrædet**

Der er planer om nyt tag på fælleshuset.

### **Thermologica**

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er planlagt udskiftning af radiatorer, da de eksisterende ikke er tilstrækkelige.

Der har været vandskade i en bolig og som følge deraf opstod der problemer med skimmel og det var nødvendigt med genhusning. Der er foretaget nye tekniske undersøgelser, der ikke har vist noget tegn på fugt og skimmel.

### **Sønderhaven**

Ingen afdelingsbestyrelse. Organisationsformanden følger de løbende koordineringsmøder med plejecentret.

Der er opsat bedre belysning omkring centret.

### **Søfryd**

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

De fleste fejl og mangler er udbedret af garantistiller. Der mangler dog stadig afklaring på enkelte punkter, bl.a. klaprer skiferpladerne på penthouseboligerne.

Aftale med garantistiller, er endnu ikke helt på plads.



## **2. De ældre borgeres behov v/Eva Borg**

Eva Borg indledte med at orientere om, at der er 10.000 borgere der er over 65 år i Ballerup Kommune. Heraf har Center for Social og Sundhed kontakt til ca. 2.000 borgere.

Der blev opført mange nye boliger i 60'erne og 70'erne, hvor der flyttede mange borgere til Ballerup. De bor der stadig og er nu blevet ældre, mange af borgerne har været arbejdere, der nu er slidte.

Den ældre del af befolkningen lever stadig længere og mange bliver både 80 og 85 år. De sidste to år af borgernes levetid, er typisk de dyreste, sundhedsmæssigt set.

De fleste borgere vil gerne blive boende i deres nuværende bolig, så længe det er muligt. At kunne blive boende i sin egen bolig i længst mulig tid har også vist sig at være det vigtigste i en undersøgelse, der er lavet af Ældresagen. Ballerup Kommune vil gerne indgå i et samarbejde med boligorganisationerne, for at sikre at dette kan lade sig gøre.

Derfor vil Ballerup Kommune gerne samarbejde med boligorganisationerne når der er planer om både større og mindre renoveringer af boligafdelingerne, således at der kan tænkes i de bedst mulige og gerne individuelle løsninger, for at de ældre borgere kan bevare deres livskvalitet.

Det kan f.eks. være følgende:

- Bedre adgangsforhold til opgange og lettere døre
- Plads til rollator eller kørestol
- Elevator
- Gelændere i opgange
- Brede døre, gerne plads til både kørestol og borgerens fingre
- Færre dørtrin
- Indretning af badeværelser, f.eks. med greb, gerne pæne greb, der kan blive siddende i badeværelset

Marianne oplyste, at man sagtens kan se det hensigtsmæssige i at lave forbedringer, der gør det nemmere for de ældre beboere, men forbedringerne medfører forhøjelse af huslejen og skal godkendes af beboerne i et afdelingsmøde.

Der blev drøftet finansiering af indretning af boliger, så de bliver mere tilgængelige. Boligorganisationerne har ikke mulighed for at søge støtte til indretning af enkelte boliger. Nybyggerierne kan omfatte skur til rollatorer mm. og ved helhedsrenoveringer med støtte fra Landsbyggefonden, kan der indrettes mere tilgængelige boliger.

## **3. Energitjenesten v/Janus Hendrichsen og Anette Nielsen**

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. lydstyrede 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.

John oplyste, at der arbejdes på en 2020-plan for renovering af rækkehusene i Grantofte. Renoveringen vil bl.a. omfatte nye vinduer, forbedret isolering, ny ventilation og genindvinding.

Marianne oplyste, at de afdelinger der er eller har været under renovering, ofte får bedre isolering og ventilation mm.

Energitjenesten har allerede været i Skotteparken, men måske kan det være interessant for Egebjergvang og Lundegården, at få tilbud om besøg.

#### **4. Anvisning**

Kim oplyste, at samarbejdet mellem KABs udlejning og Boligkontoret på rådhuset, fungerer rigtig godt.

Der blev drøftet anvisning til de nye boliger, der bliver opført i de kommende år. I Ellebo vil man gerne have fortrinsret, for de nuværende beboere, til de nye tagboliger.

Anvisningen til Egebjergvang skal aftales nærmere.

Der er tildelt boliger til 10 nye beboere på Banegårdspladsen men der er endnu ledige boliger.

Kim oplever en del efterspørgsel på to-værelses boliger i Lundegården.

Kim oplever også efterspørgsel efter et-værelses boliger, f.eks. i Stationsgården.

Der blev drøftet et-værelses boliger. Boligerne i Ellebo bliver sammenlagt med den bolig, der ligger ved siden af. Boligerne er ensidigt belyste og det kan være svært at lufte tilstrækkeligt ud i boligen.

Torben oplyste, at Ballerup Kommune får en ny funktion på hjemmesiden. Funktionen giver borgerne mulighed for selv at skrive sig op til en bolig, samt løbende at justere.

Torben oplyste endvidere, at tallene for anvisning i 1. halvdel af 2016, nu er tilgængelige.

Marianne gjorde opmærksom på, at tallene kan være præget af genhusningen af beboerne fra Ellebo.



Kvarterprofilerne blev gennemgået. Der er ikke de store ændringer i forhold til sidste år. Der er mange enlige beboere på Egebjerg, hvilket kan hænge sammen med at der er få store boliger.

**5. Status på nybyggeri: Ellebo, Egebjergvang og Banegårdspladsen**

Skema B for renoveringen af Ellebo forventes at blive godkendt i Kommunalbestyrelsen i slutningen af februar. Renoveringen bliver sat i gang i maj/juni.

Skema B for nybyggeriet i Egebjergvang forventes at blive godkendt i Kommunalbestyrelsen i slutningen af februar. Nybyggeriet kan blive sat i gang umiddelbart herefter.

Skema B for nybyggeriet på Banegårdspladsen forventes at kunne godkendes i Kommunalbestyrelsen i maj eller juni.

**6. LBF-renoveringer: besigtigelse den 22. marts 2017**

Landsbyggefonden har indkaldt til besigtigelse i afd. Tøndehvælv og afd. Lindevang den 22. marts 2017.

Ballerup Kommune deltager i begge besigtigelser.

**7. Eventuelt**

Intet.