



Deltagere:  
Pia Jeppesen – Afdelingschef  
Henrik Christiansen - Bestyrelseskonsulent  
John Valeur Rasmussen - Formand  
Jette Fesner – Næstformand  
Ballerup almennyttige Boligselskab

Torben Bille - Afsnitsleder  
Hanne Nygård Jensen - Sagsbehandler  
Gül Aydin - Sagsbehandler  
Ballerup Kommune

**BY, ERHVERV OG MILJØ**  
**Almene Boliger**

Dato: 02. maj 2018

Tlf. dir.: 72 30 95 44  
E-mail: [almeneboliger@balk.dk](mailto:almeneboliger@balk.dk)  
Kontakt: Gül Aydin

Sagsid: 03.11.02-S55-3-17

## Referat

af dialogmøde mellem Ballerup almennyttige Boligselskab og Ballerup Kommune  
onsdag den 25. april 2018

### **Anvisning**

Samarbejdet om anvisningen går godt og der er fortsat fokus på beboersammensætningen.

Udlejningen er kommet godt i gang i Korngården og der er lidt større fraflytning i Grantofte end tidligere.

Der er stadig 23 boliger under renovering i Korngården og de forventes færdige i løbet af 2018.

### **Kvarterprofiler**

Der er ikke de store ændringer, sammenlignet med tidligere år og beboersammensætningen er i god balance.

### **Værestedet Skoven**

Efter der er tyndet ud i træer og beplantning omkring Grantofte, er værestedet Skoven blevet mere synligt. Der hænger presenninger og trænger til oprydning samt vedligeholdelse. Det er Ballerup Kommune der har ansvaret for det.

Der er ikke problemer med brugerne af værestedet. Der er blevet aftalt, at Torben tager kontakt til Brydehuset om oprydning og vedligeholdelse.

### **Beboere med bekymrende adfærd**

I Grantofte er der problemer med enkelte beboere. Det er aftalt, at Ballerup Kommune retter henvendelse til det sociale område.

### **Kriminalitetsforebyggelse i Grantofte**

Der er behov for et møde i styregruppen, for det strategiske partnerskab. Boligselskabet kontakter selv styregruppen.

Der er sendt en ansøgning til Politiet om at sætte overvågning op, i Grantofte.

### **Nybyggeri i Råmosen**

Torben oplyste, at der med budget 2017 er sat grundkapital af til 150 nye almene boliger i perioden fra 2017-2020. Samtidig er der planer, om at opføre privat boligbyggeri. Den overvejende del af de 150 boliger almene boliger, opføres på arealer, hvor der tidligere har ligget institutioner i boligområderne.

Råmosen er desværre ikke med i udbygningsplanerne, lige nu.



Grantoften har alle boligtyper, både store og små.

Jette gav udtryk for, at der er et stort ønske for flere boliger – gerne både til unge og ældre. Også gerne et plejehjem.

Jette spurgte om, der er behov for et lægehus.

Torben svarede hertil, at der ikke er behov for et lægehus, på nuværende tidspunkt.

### **Gennemgang af styringsrapporter**

#### *Ballerup Almennyttige Boligselskab*

- Økonomi og drift: Det er vanskeligt at stille boliger til rådighed med en leje, som kan betales af personer, som på grund af kontanthjælpsloft, integrationsydelse etc. har en meget lav indkomst.
- Status for tidligere aftaler: Aftalen om samarbejde i Vængerne forløber godt med deltagelse af afdelingsformanden fra Korngården. Gode aftaler mellem Ballerup Kommune og Københavns Vestegns Politi samt andre mere uformelle samarbejder med bl.a. SSP, Jobcenter og Bydelsmødre.

#### *Lindebo*

- Henlæggelser, både årlige og opsparede er på et lavere niveau end benchmarktallene. Beboerne har tidligere udført mange arbejder selv, men er nu klar over, at henlæggelserne skal forhøjes.
- Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand med bemærkning om at afdelingens elinstallationer er fornyet i 2016. Kloakledninger er under renovering og der foretages indvendig fugtsikring af kældervægge efter individuel behovs vurdering. Kloak forberedes på separation af spildevand og regnvand.
- Ja til at boligerne har en tidsvarende størrelse, mange beboere har suppleret boligarealet med udestue.
- Ja til at større renoveringssager er afsluttet inden for det sidste år, der er udskiftet og lovliggjort el-ledninger og -installationer, i samtlige boliger.
- Byggeregnskab er på vej, men der er behov for forhøjelse af lån til arbejderne.

Tilsynet er af den opfattelse, at der skal betales løbende for det naturlige slid der er på boliger og ejendommen, således at de der bor i boligerne - betaler når slid opstår og ikke skubber en regning til senere med store husleje stigninger til følge.

#### *Dalvænget*

- Den årlige henlæggelse er højere men den opsparede henlæggelse er lavere end benchmarktal.
- Beboerne bliver boende længe og udfører selv mange arbejder, i boligerne.
- Status for en bolig i Abildvænget, hvor der var indeklima-problemer.

#### *Korngården*

- Henlæggelser, både de årlige og de opsparede på et lavere niveau end benchmarktallene. Afdelingen er helhedsrenoveret og henlæggelserne bør rettes til ift. dette.
- Renoveringen forventes afsluttet i efteråret 2018. Der forventes en overskridelse af anskaffelsessummen og dialog med Landsbyggefonden er i gang.
- Der har vist sig behov, for at skifte undertaget og det er de også i dialog med Landsbyggefonden om.
- Udfordringer med forbrugsregnskabet i 2016 og 2017, da der bl.a. har været forskellige målere under renovering.



### Grantofte

- De opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktal. Der henlægges efter afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.
- Problemer med unge mennesker, som skaber utryghed i og omkring Grantoftecenteret og Vestkirken. Tilsyneladende en del hashalg i området. Der er planer om at tynde yderligere ud, i randbeplantningen.
- Afdelingen ønsker at foretage ombygning/ændringer i forbindelse med eksisterende butikscener. Boligselskabet overvejer, at sælge et areal til en ny dagligvare butik.
- Renovering – status – byggeregnskab er ved at være klar men det afventer en uoverensstemmelse i stamdata i LBF.
- Status for 1-års eftersyn. Entreprenøren er i gang med at udbedre manglerne, afventer rapport.
- Der anvendes stadigvæk 21 boliger til genhusning af beboere fra Korngården.
- Ombygning af hotel, skema A blev godkendt i februar 2018. Sagen afventer også uoverensstemmelse i stamdata i LBF.
- Status – rækkehuse med indeklimaproblem. 20 huse er undersøgt hvor der er fundet skimmel i 3 huse og skimmelspor i 16 huse under gulvet. Der er udført foranstaltninger for at afværge. Der er overvejelse om, at skifte vinduer og ventilation.
- Campingvognene samles ved højhusene, for at skabe flere p-pladser ved rækkehusene.

### Søtoften

- De opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktal, men afdelingen er helt ny.
- Skema C for Søtoften – forslag til endelig finansiering drøftes på ny.
- Status for 1- og 5-års eftersyn, mangelfhjælpning mangler stadig.
- MgO vindspærreplader – Byggeskadefonden har anerkendt skaderne, men sagerne tages i den rækkefølge de er modtaget i Fonden.

### Effektivisering

Det er ikke alle besparelser der slår igennem, på de konti Ministeriet måler på. F.eks. har Grantofte egne rengøringsmedarbejdere, det giver en bedre kvalitet men en lidt højere udgift.

Boligselskabet har allerede sparet 8,0 % og mangler 0,2 % ift. Ministeriets måltal.

Der indføres elektronisk flyttesyn pr. 1.7.2018, og NI-beløbet forsvinder og erstattes af den faktiske beløb til istandsættelse. Boligerne vil fremover blive istandsat ved flytning.

Der er etableret samdrift på ejendomsdriften, dog undtaget Korngården og Søtoften.

Der etableres LED belysning og sensorer i opgangene, i Grantofte.

Der opsættes mere belysning udendørs i Grantofte, for at skabe bedre tryghed.

Der overvejes batteri backup på solcellerne.

### Energimærkning

Der er fortsat tilbud om gratis energitjek i afdelingerne.



## **Eventuelt**

### *Boligsocial Pulje*

Den nuværende pulje løber fra 2017 til 2019, eventuelle ansøgninger til en ny pulje vil blive efterspurgt i starten af 2019.

### *Lommepengeprojekt*

Der arbejdes på, at etablere et "Lommepengeprojekt" i Grantofte på samme måde som i Hede-/Magleparken.

### *Legeplads for større børn*

I samarbejde med Børn og Unge i Ballerup Kommune, er der planer om en legeplads for større børn i Grantofte.

### *Kulturhuset i Grantofte*

Det anvendes ikke længere til selskabslokaler, da beboerne gerne vil have flere aktiviteter. Der er fællesspisning hver anden tirsdag, med deltagelse af 50-60 beboere.

Der er musik og banko arrangementer, samt motion og stavgangshold.

Der er forsøg på at starte et fodboldhold og der er søgt støtte fra Integrationsfonden.