

**Referat fra dialogmøde 2022**  
mellem AAB (afdeling 39) og Lyngby-Taarbæk Kommune

---

Deltagere fra AAB:

Andreas Dam, byggechef,  
Gorm Evers, udviklingschef  
Maria Buchardt, formand for afdelingsbestyrelsen  
Ulla Buchardt, medlem af afdelingsbestyrelsen  
Lars Dalgaard Andersen, suppleant i afdelingsbestyrelsen.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune:

Birgitte Wikstrøm, teamansvarlig  
Steen Bille specialkonsulent  
Bente Jensen, jurist (referent).

AAB og kommunen holder årlige dialogmøder, selv om der ikke er en egentlig pligt til det, fordi boligorganisationen ikke er hjemhørende i Lyngby-Taarbæk Kommune.

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

*Henlæggelser*

Det blev på sidste års dialogmøde aftalt, at afdelingens henlæggelser skulle forhøjes betydeligt. Der henlægges fortsat ikke tilstrækkeligt ift. bygningernes alder. Der er fokus på opsparing, og i 2023 vil de samlede henlæggelser udgøre ca. 3,7 mio. kr., svarende til 264 kr. pr m<sup>2</sup>. Det er mere end de lovgivningsmæssige krav, men lavere end niveauet i sammenlignelige afdelinger. Ifølge revisionen har afdelingen har en driftspåvirkning i 2021 på 1.444.000 kr. grundet utilstrækkelige henlæggelser.

*Fleksibel udlejningsaftale*

Afdelingen er ikke på nuværende tidspunkt interesseret i at indgå en aftale om fleksibel udlejning, som har til formål, at flere børnefamilier får adgang til ledige boliger i afdelingen.

*Muligheden for at gennemføre en helhedsplan*

Afdelingen vil meget gerne bevare bebyggelsen.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at gennemføre en forundersøgelsen til afdækning af bebyggelsens stand. Afdelingsmødet har ved to afstemninger nedstemt forslaget, og afdelingsbestyrelsen mener ikke, at organisationsbestyrelsens beslutning er truffet på et oplyst grundlag.

Status ift. renovering er, at afdelingen har haft Teknologisk Institut til at undersøge 10 boliger, primært fraflytningsboliger. Undersøgelsen har kostet 300.000 kr. Konklusionen i rapporten er, at der er fundet skimmelvækst i to boliger, og at problemet med klaplagen/slagger ikke eskalerer. Afdelingsbestyrelsen mener at det er et godt grundlag at træffe beslutning om den fremtidige renovering på. Afdelingsbestyrelsen har kompetente kræfter blandt beboerne i afdelingen, som de kan trække på i processen.

Organisationsbestyrelsen har igangsat en forundersøgelse af 10 % af boligerne for at få afdækket den vedligeholdelsesmæssige stand af afdelingen. Rammen for undersøgelsen er 1,5 mio. kr. Når rapporten forelægges, vil næste skridt blive aftalt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Undersøgelsen skal vise, om der er grundlag for at søge midler fra Landsbyggefonden til renoveringen. Viser der sig at være bygningskader vil projektet være støtteberettiget. Er der ikke grundlag for at udarbejde en helhedsplan, må andre muligheder undersøges

AAB oplyser, at Landsbyggefonden vil spørge ind til muligheden for byggeri på det grønne område med henblik på fortætning, hvis fonden blive inddraget i renoveringen. Formålet er at tilvejebringe kapital. Beboerne er åbne for, at der opføres flere boliger. Afdelingen ligger på "københavnerjord", og ved nybyggeri skal der betales en tillægskøbesum til Københavns Kommune. Kommunen har ikke erfaring med, at der gives afkald på tillægskøbesummen.

Renoveringen af kloaker er snart på plads, og lånet vedrørende tagrenoveringen er betalt ud.

## 2. Status for afdelingen

Beboerne er meget glade for området, og elementbyen skal fortsætte med at være et sundt og godt sted at bo, herunder et mentalt godt sted. Legepladserne er blevet renoveret med fondsmidler og støtte for grundejerforeningen. Café Højris er et populært samlingssted, hvor der bliver arrangeret strikkecafé, bingo mv. Der bliver også holdt en række arrangementer i afdelingen, fx til Sankt Hans.

### *Anvisningsret*

Afdelingen har 197 familieboliger. De har få fraflytninger, og sidste år fik kommunen kun en enkelt bolig til anvisning. Borgerservice oplever problemer med at modtage mails fra ABB om boliger til anvisning. Problemet søges løst i fællesskab.

I anviste boliger garanterer kommunen for beboerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtigelser til at istandsætte boligen ved fraflytning. Afdelingen skal opgøre og sende kravet til beboeren efter de almindelige regler om fraflytning. Betaler beboeren ikke, kan fraflytningsopgørelse og dokumentation for kravet sendes til kommunen.

Afdelingen vil gerne hjælpe med at løse udfordringen med at finde permanente boliger til de ukrainske flygtninge, men da de har så få ledige boliger, har afdelingsbestyrelsen vurderet, at det ikke giver mening at indgå en aftale med kommunen om anvisning af ekstra boliger.

### *Udsættelse af beboer*

Afdelingen har for nylig måtte udsætte en familie af deres bolig. AAB og kommunens rolle i den forbindelse blev drøftet. AAB underretter kommunen hvis en lejer, som kommunen har anvist, får et påkrav efter almenlejelovens § 9, stk. 2 inden for det første år af lejeperioden. Kommunen skal også underrettes, når AAB anmoder fogedretten om udsættelse på grund af betalingsmisligholdelse. Kommunen følger op på underretningerne efter reglerne i sociallovgivningen. Det gælder også, når kommunen får underretning om, at en borger udsættes af et beboelseslejemål, og der er børn eller unge i husstanden.

Ved bekymring for en beboer/borger, må afdelingsbestyrelsen meget gerne kontakte kommunen.

### *Handicapparkering*

Det blev drøftet, om det er afdelingen eller kommunen som skal betale for etablering af en handicapparkeringsplads, når en beboer får tilladelse hertil. I en konkret sag har svaret fra kommunen en ordlyd som giver beboeren en forventning om, at der følger penge med til anlæg af p-pladsen. Det er beboeren selv eller afdelingen som skal afholde udgiften. Kommunen ser på formuleringen i afgørelsen.

#### *Fjernvarme*

E.ON har pr. 1. september 2022 hævet priserne på fjernvarme med 300 %. Varmeudvalget har arbejdet meget seriøst med et leverandørskifte, og der er en god dialog mellem E.ON og Vestforbrænding, som har en fjernvarmeledning liggende 50m fra afdelingen. Det vil i bedste fald kunne ske til næste sommer. Forinden skal kommunen inddrages

#### *Solfangere*

Afdelingen har tidligere fået afslag på opsætning af solfangere, og er interesseret i at høre, om kommunens holdning fortsat er den samme.

#### *Beplantning*

Beboerne har også et ønske om at få fældet akacietræer i det fredede område 'Lunden'. De er nervøse for, at grene fra træerne kan beskadige husene.

Træerne i 'Skoven' på det kommunale areal mellem Eremitageparken og Bjælkevangen bliver ikke vedligeholdt. Træerne er meget høje, og beboerne er bekymret for, om de er sunde.

*Granskningsrapport* – afdelingen forventer, at modtager granskningsrapport inden udgangen af året. AAB er ikke tilfreds med kvaliteten af inspektionen af afdelingens bygninger som skal danne grundlag for granskningsrapporten. Kvaliteten af arbejdet er ringe og på ingen måde retvisende. AAB vil gøre indsigelse mod rapporten, når de modtager den til bemærkninger. Der er ikke mulighed for at få ændret i rapporten, og bemærkningerne vil heller ikke indgå, men alene bliver tilføjet som en note.

#### *Anonyme henvendelser*

Kommunens byggesagsafdeling har på baggrund af en anonym henvendelse med 14 dages varsel bedt formanden for afdelingsbestyrelsen om at sikre adgang til en bolig i afdelingen. Formanden vil gerne deltage i besigtigelser, men ser det ikke som sin opgave at stå for koordineringen mellem kommunen og beboeren. Sagen førte også til en generel drøftelse om afdelingens håndtering af anonyme henvendelser.

### 3. Beboerdemokrati

Afdelingen har en stærk bestyrelse og et højt aktivitetsniveau. På seneste afdelingsmøde var 60 boliger repræsenteret.

Samarbejdsklimaet mellem afdelingen og organisationsbestyrelsen er påvirket af beslutningsprocessen om igangsætning af forundersøgelsen.

### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

AAB har ansat en boligsocial vicevært, som kan vejlede beboere og være bindeled til kommunen.

### 5. Økonomi og administration

#### *Økonomi*

Se pkt. 1 om henlæggelser. Den gennemsnitlige husleje i afdelingen ligger på 995 kr. pr m<sup>2</sup>. Huslejeniveauet fremgår ikke af regnskabsdatabasen, hvilket AAB følger op på.

### *Effektivitet*

Afdelingens effektiviseringsgrad ligger på 78. Der arbejdes med fire større effektiviseringsprojekter for at indfri målsætningen om øgede effektiviseringer: Hjemtagning af forbrugsregnskaber, forsynOmeter (energistyning), udbud af istandsættelse af flytteboliger og samdrift.

### 6. Mål for afdelingen

På næste års dialogmøde følges op på:

- Granskningsrapporten
- Status på forundersøgelser og beslutning om tempoet i renoveringsprojektet
- Dialogen mellem AAB og Borgerservice om boliganvisninger.

### 7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

### 8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.