

**Referat fra dialogmøde 2023**  
**mellem Boligorganisationen Almenbo, afdeling Carlshøj B og Lyngby-Taarbæk**  
**Kommune**

Deltagere fra Almenbo: Bodil Madsen, medlem af organisationsbestyrelsen, Claus Sieben Hansen, direktør Almenbo og Helle Juul, afdelingsleder Almenbo.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille, specialkonsulent og Bente Jensen, jurist (referent).

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

*Nedlæggelse af varmecentralen*

Carlshøj B arbejder på at få nedlagt varmecentralen, og der er planlagt et intent møde herom i slutningen af januar 2024. Bygningen bliver ikke længere brugt og står og forfalder. Til varmecentralen hører også skorstenen på gavlen af højhuset, hvor afdeling B har indtægter fra udlejning af antenneplads.

Udfordringerne ved en nedlæggelse er bl.a. økonomien i projektet. Endvidere har Vestforbrænding en central i bygningen, og der ligger forsyningsledninger til Carlshøj A og Carlshøj B. Det bliver nødvendigt at få en ekstern rådgiver til at se på mulighederne for at separere forsyningsledninger.

*Isolering af gavle*

Arbejdet med udvendig isolering af gavle er startet op i to blokke. Projektet og fortsætter henover hele 2024. Det giver en mærkbar effekt for gavllejlighederne og vil reducere varmeforbruget i ejendommen.

*El-forstærkning*

Afdelingsbestyrelsen har den 19. december 2023 projektet om elforstærkning på dagsordenen. Boligerne er dimensioneret med 2 grupper, så der er behov for at udvide kapaciteten, hvis beboerne fx i fremtiden ønsker at installere vaskemaskine. Dette vil endvidere kræve nye stigstrengene og afløb.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

*Granskning*

Almene boligorganisationer skal fremover hvert 5 år have udført en ekstern granskning, som er en undersøgelse af bygningernes stand, hvor en rådgiver vurderer, om boligorganisationens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Almenbo har modtaget den første granskningsrapport og sendt kommentarer til Landsbyggefonden. Den forudgående besigtigelse af bygningerne har været overfladisk, og

kvaliteten af rapporten er ikke tilfredsstillende. Almenbo er ikke enige i alt i rapporten, herunder de økonomiske vurderinger. Rapporten angiver meget høje beløb for de enkelte arbejder.

#### *Renovering*

Facaderenoveringen af højhuset er afsluttet, men der udestår syn og skøn af den indvendige tætning. Forventningen er, at der findes en løsning i løbet af foråret 2024.

Stigstrengene og faldstammer bliver et af de kommende renoveringsprojekter. Der mangler også at blive udskiftet ca. 1/3 af badeværelserne i højhuset, og afdelingen skal have nye vaskemaskiner i vaskekælderen.

Carlshøj B tilkendegav, at sagsbehandlingstiden i Byggesag er alt for lang.

#### *Veje*

I forbindelse med kommunens overtagelse af Lyngvej og Poppelhegnet, ønsker afdelingen et møde med kommunen om vejenes vedligeholdelsesstand samt skellets placering ift. mulighederne for at indføre parkeringsordning.

### 3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er velfungerende, men det demokratiske engagement er for nedadgående, og det er svært at få aktive medlemmer ind i bestyrelsen, som er interesseret i at gøre en forskel.

Der er en bedre stemning på afdelingsmøderne, og det er gode møder.

Nye beboere deltager ikke i fællesarrangementer, det er svært at holde fast i traditioner som juletræstænding. Det årlige loppemarked blev aflyst i år pga. regnvejr.

### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

#### *Anvisningsret*

Carlshøj B har få opsigelser, og det seneste år har kommunen fået 3 boliger til anvisning. Der er et godt samarbejde mellem kommunen og Almenbo omkring anvisningen.

#### *Udlejningsaftaler*

Den fleksible udlejning fungerer godt og medvirker til en god beboersammensætning i afdelingen. Den nuværende udlejningsaftale udløber med udgangen af 2023.

Kommunen spurgte ind til, om afdelingen har mulighed for at stille ekstra (små) boliger til rådighed for kommunen for at hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter. Almenbo har efter mødet oplyst, at Carlshøj B gerne vil hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter.

### 5. Økonomi og administration

#### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Afdelingen har en rigtig fin økonomi og gode henlæggelser.

Der er henlagt 353 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2023, og de opsparede henlæggelser udgør 1.321 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er højere end i sammenlignelige afdelinger i regionen.

Almenbo har lavet en overordnet strategi for boligorganisationen ift. henlæggelser, dispositionsfond og arbejdskapital.

#### *Effektivitet*

Effektiviteten på driften er høj sammenlignet med sammenlignelige afdelinger i regionen, og ligger på 94 %. Afdelingen er udfordret af høje udgifter til renovation og vand.

De seneste år er der opnået en stor besparelse på flyttesyn.

#### 6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2024 bliver der fulgt på:

- Varmecentralen
- El-forstærkning
- Veje i området – vedligeholdelsesstand og placering af skel.

#### 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

#### 8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2024.