

## Lyngby-Taarbæk Kommune Juridisk Kontor

Dato 06.12.2023  
Mødedato 23.11.2023  
03.10.00-P27-4-10

### **Referat fra dialogmøde 2023 mellem boligorganisationen Carlshøj A og D og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra Carlshøj A og D: Henrik Blume, formand, Michael Hansen, næstformand og Lasse Skou Lauridsen, afdelingschef.

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

#### 1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

##### *Granskningsrapporter*

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.

Afdelingerne har modtaget den første granskningsrapport og vil bruge det, de kan, og også se på, om der er generelle tendenser, som kan anvendes andre steder. Bestyrelsen er positiv over for det langsigtede perspektiv med 30-års budgetter for henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er i tråd med linjen om rettidig omhu, boligorganisationen i forvejen følger.

##### *Renoveringsprojekter*

Afdelingerne har fået foretaget en brandteknisk vurdering af tagene. Der blev fundet mindre mangler, som der bliver taget hånd om.

##### *Afdeling A*

Renovering af afdelingens kloakker forventes igangsat ultimo 2023. Bortset fra ca. 5% af kloakkerne kan problemerne løses med strømpeforing, hvilket giver afdelingen en væsentlig besparelse. Der bliver samtidig opsat rottespærringer, og faldstammer i kælderen bliver skiftet. Udskiftning af øvrige faldstammer vil ske løbende.

Beboerne har stemt ja til en renovering af genbrugspladsen, og arbejdet forventes at starte sidst i 2023 eller først i 2024. Afdelingen kan gennemføre renoveringen uden lejeforhøjelser for beboerne. Finansieringen sker via henlæggelser, trækning på dispositionsfonden og lån af egne midler. Samarbejdet med afdeling B om genbrugspladsen er ophørt.

##### *Afdeling D*

Alle hoveddøre i afdelingen er blevet udskiftet med tætte døre. Der er iværksat undersøgelser af kloakker, og projektet afventer rådgiverens rapport. Udskiftning af tage og isolering af gavle forventes udført i 2028, da der stadig vurderes at være en restlevetid på de nuværende bygningsdele.

Spørgsmålet om etablering af altaner på 1. sal har flere gange været drøftet på afdelingsmødet. Projektet vil blive meget dyrt og forudsætter, at facaderne kan bære vægten. Der er ikke taget konkrete beslutninger om projektet på nuværende tidspunkt.

#### *Afdelingsbestyrelsens arbejde med sociale arrangementer*

##### *Afdeling D*

Afdelingen holder hvert år en fastelavnsfest og julefest, som afdelingsbestyrelsen arrangerer. Det har været på tale også at holde en beboersommerfest, men det forudsætter, at andre end bestyrelsen vil stå for arrangementet.

DAB har et tilbud om aktive fællesskaber, hvor afdelingerne kan få inspiration til, hvordan man kan få beboerne til at deltage i og bidrage ved arrangementer.

##### *Afdeling A*

Afdelingen har en fast tradition med at holde julefest, fastelavnsfest og loppemarked. Der kommer ikke mange beboere til jul og fastelavn, men loppemarkedet er en stor succes, hvor 30-40 beboere deltager.

## 2. Status for boligorganisationen / afdelingen

### *Strategiske overvejelser*

Efter udskillelsen af afdeling B pr. 1. januar 2021 har selskabet med sine to tilbageværende afdelinger A og D fokuseret på en stabil, velfungerende og bæredygtig drift.

Bestyrelsen oplyser, at afdelingerne har en sund økonomi, en god beboersammensætning, attraktive boliger, lange ventelister, et stabilt lederskab og beboerne, der er interesseret i at bevare og udvikle boligafdelingerne.

### *Beskæring af træer på torvet ved Carlshøj D*

Ønsket om at få beskåret træerne på "Det hvide torv" i Virum blev gentaget på årets møde. Træerne er ikke beskåret i 10 år, og grenene hænger ud over de parkerede bilerne, generer bygningerne og ødelægger på sigt belægningen.

### *Parkeringspladser ved Poppelhegnet*

Afdeling A ønsker at udvikle parkeringsordningen i afdelingen til også at omfatte parkeringspladserne ved Poppelhegnet. Afdelingen har tidligere henvendt sig til kommunen uden at få svar.

Det blev aftalt, at kommunen følger op på punkterne om beskæring af træerne og parkeringspladser ved Poppelhegnet.

## 3. Beboerdemokratiet

Bestyrelserne fungerer godt både på organisations- og afdelingsniveau. Den største udfordring er, at hvem der på sigt skal afløse de nuværende bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen arbejder derfor strategisk på en foryngelse af bestyrelsen for at sikre kontinuitet.

Selskabsbestyrelsen har også sat fokus på god selskabsledelse, og processen med at udvælge emner, som bestyrelsen skal behandle, er igangsat.

#### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Kommunen har i 2023 fået tre boliger til anvisning. Der er indgået udlejningsaftaler mellem begge afdelinger og kommunen. Aftalen med afdeling D løber til udgangen af 2024, mens aftalen for afdeling D udløber den 22. februar 2026. Boligorganisationen er glade for aftalerne. Kommunen forpligtigelse ved anvisning at beboere, som ikke taler dansk, blev drøftet.

Kommunen spurgte ind til, om boligorganisationen har mulighed for at stille ekstra (små) boliger til rådighed for kommunen for at hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter. Bestyrelsen vil drøfte anmodningen. Boligorganisationen noterede ønsket, men har generelt stort fokus på ikke at springe ventelisten over.

#### 5. Økonomi og administration

##### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for afdelingen, og økonomien ser fin ud.

Afdeling A har henlagt 256 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2022 og har opsparede henlæggelser svarende til 799 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er lidt under benchmark.

Afdeling D har henlagt 520 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2022 og har opsparede henlæggelser svarende til 2.166 kr. pr. m<sup>2</sup>. De meget høje henlæggelser skyldes, at udskiftning af vinduer og tage oprindeligt var planlagt til gennemførelse i 2024/2025.

##### *Effektivitet*

Afdelingerne har en effektivitets på henholdsvis 95% (afd. A) og 96 % (afd. B), hvilket er rigtig flot. De to afdelinger indgår i en samdrift, som løbende har fokus på at løse opgaverne bedst i et samspil mellem økonomi, beboernes forventninger, bæredygtighed og effektivitet. Renoveringen af genbrugspladsen i afdeling A vil betyde, at ejendomsfunktionen skal bruge færre driftstimer på pladsen.

#### 6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2024 følges på:

- Renoveringsprojekter
- Parkeringspladser langs bygningerne på Poppelhegnet
- Beskæring af træer på torvet ved afdeling D (Virum Stationsvej)
- Udlejningsaftalens § 4 om tolkebistand til anviste beboere, der ikke taler dansk

#### 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

#### 8. Næste dialogmøde

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