

Referat fra dialogmøde 2022
mellem Carlshøj A og D og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Carlshøj A og D:
Henrik Blume, formand
Michael Hansen, næstformand
Lasse Skou Lauridsen, afdelingschef i DAB
Jane Skou Gettermann, bestyrelseskonsulent i DAB

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

Biodiversitetsprojektet "Vildt med vilje"

Afdeling A har afsat midler til at omlægge dele af de grønne arealer til vild natur for at skabe noget nyt til glæde for beboerne. Det betyder noget, at udearealerne bliver holdt pænt, og det kan være med til at gøre, at beboerne passer på området og rydde op efter sig. Bestyrelsen har været på besøg i andre boligafdelinger for at få inspiration til projektet, og der er nedsat et haveudvalg med repræsentanter fra beboerne, ejendomsdriften og afdelingsbestyrelsen.

Afdelingen har desuden indkøbt flere robotplæneklippere for at sikre en god almindelig drift.

Parkeringsituationen i afdeling A og D

Afdeling A har indgået aftale med et firma om parkeringskontrol, hvilket har hjulpet på parkeringssituationen. Om det virker på længere sigt, må tiden vise. Men parkering er fortsat et problem, fordi der generelt mangler parkeringspladser i området. Afdelingen ønsker derfor at udvide parkeringsordningen til også at omfatte parkeringspladserne ud mod Baunehøjvej og Poppelhegnet. Parkeringsarealerne på de nævnte veje er omfattet af Kommunalbestyrelsens beslutning fra april 2021 om optagelse af private fællesveje til offentlig vej. Kommunen anbefalede at drøfte mulighederne for at få en tilladelse med vejmyndigheden.

I afdeling D bliver der arbejdet på en forbedring af parkeringsforholdene. Afdelingen har i flere år ønsket at få beskåret træerne på "Det hvide torv" i Virum. Træerne er ikke beskåret i 10 år, og grenene hænger ud over de parkerede bilerne, hvilket bl.a. giver udfordringer med fugleklatter. Afdelingen har flere gange skrevet til kommunen om problemet uden, at der er sket noget.

2. Status for boligorganisationen/afdelingerne

Opfølgning på opdelingen af afdelingen

Efter opdelingen af selskabet pr. 1. januar 2021 har der været fokus på at sikre en vel-fungerende og bæredygtig drift, herunder af udearealer (se under pkt. 1).

Sammenlægningen af afdeling A 1-3 til en samlet afdeling sidste år har været med til at få ensrettet tingene samt se området i et større perspektiv.

Renovering – status på projekter

Afdeling A

Renoveringsbehovet af kloaker, stigstreng og faldstammer er ved at blive klarlagt. Arbejdet forventes udført i 2023. En ny undersøgelse af kloakerne viser, at de med fordel kan strømpes. Løsningen vil spare afdelingen for en større udgift.

Alle faldstammer i kælderen bliver skiftet og ved problemer med faldstammen i enkelte lejligheder, vil hele strengen blive skiftet. Der er afsat pengene i budgettet til arbejdet. Vandrørene er udskiftningsparate, og arbejdet bliver igangsat nu, da afdelingen bruger for mange penge på løbende reparationer.

Afdelingen har også fokus på energibesparelse. I kælderen er der opsat LED-rør med automatisk slukning. Der er også indkøbt LED-pærer til opgangene. Udskiftning af hoveddøre forventes afsluttet i 1. kvartal 2023.

Afdeling D

Udskiftning af tage og vinduer er pt. udskudt til 2028, da der vurderes at være en restlevetid. Udskiftningen var oprindeligt planlagt til 2024/2025. Der arbejdes fortsat på, om projektet med etablering af altaner på 1. sal kan realiseres.

Kloakerne er tv-inspiceret og reparationsarbejdet er påbegyndt, men der skal formentlig ske yderligere renovering. Det er besluttet at udskifte hoveddørene med tætte døre. Der er også et ønske fra beboerne om at få isoleret gavle. Dette skal i givet fald indgå som en del af tagprojektet.

Granskningsrapporter

Der er gennemført besigtigelser, men boligorganisationen har ikke modtaget granskningsrapporterne endnu. Kvaliteterne af de rapporter, som DAB har set på nuværende tidspunkt, er ikke god nok. Det er skrivebordsarbejde, som ikke tager højde for alle relevante oplysninger og forhold. DAB oplyser, at Landsbyggefonden pga. kvaliteten af første granskning også vil betale for udarbejdelsen af granskningsrapporterne i næste runde om fem år.

Varmecentralen

Varmecentralen beliggende i Carlshøj afdeling B fordeler vand og varme til både afdeling A og B. Det har i 10-12 år været på tale at nedlægge varmecentralen efter ønske fra afdeling B, og der er afsat 2 mio. kr. til miljøoprydningen. Det er afdeling B, som beslutter, om bygningerne skal fjernes, men der er visse tekniske komponenter i bygningen til forsyning af vand og varme, som ikke kan uden videre fjernes. Afdeling A har foreslået, at installationerne forsejles, hvis bygningen fjernes.

Renovation

Afdeling A har fået udarbejdet et projektforslag til ny fælles genbrugsplads for afdeling A og B. Pladsen ligger på afdeling A's areal. Der er et ønske om at finde en løsning, hvor afdeling B bidrager til både etablering og drift af genbrugspladsen. DAB og kommunen går i dialog om en mulig løsning. Afdeling A har sparet 0,9 mio. kr. op til formålet og kan trække op til 1 mio. kr. fra dispositionsfonden.

3. Beboerdemokrati

Begge afdelinger har valgte afdelingsbestyrelser, og det kører fornuftigt. Der blev valgt nye kandidater til bestyrelsen i afdeling D på det seneste afdelingsmøde. I Afdeling A har der ikke været opstillet modkandidater de seneste fire år.

Afdelingsbestyrelserne mødes månedligt og udfører et stort arbejde for at få afdelingerne til fungere. Det gælder både ift. beboerne, bygningerne og områderne som helhed. Det resulterer i velholdte bygninger og udearealer. Begge afdelinger har desuden en fornuftig beboersammensætning.

Der er en god dialog i selskabsbestyrelsen, og medlemmerne møder velforberedte.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Der er ikke behov for at igangsætte boligsociale tiltag.

Afdelingsbestyrelsen i afdeling D vil den kommende tid undersøge, om der er interesse for at lave flere sociale arrangementer i afdelingen.

I afdeling A bliver der hvert år holdt loppemarked, 'efterlavn' (14 dage efter fastelavn) og julearrangement.

Afdelingernes udlejningsaftaler er begge blevet ajourført i 2022.

5. Økonomi og administration

Kommunen har gennemgået revisionsberetning, ledelsesberetning og boligorganisationens nøgletal. Boligorganisationen har god økonomi. Afdeling D har store henlæggelser sammenlignet med tilsvarende afdelinger, hvilket skyldes opsparing til tag- og vinduesprojektet.

Landsbyggefondens har foretaget en regnskabs gennemgang af årsregnskab 2021. Gennemgangen gav anledning til to opklarende spørgsmål om arbejdskapital og kontering af et beløb. DAB har besvaret spørgsmålene, og Landsbyggefonden har på den baggrund afsluttet deres gennemgang.

Der er stor tilfredshed med DAB som administrator.

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

Der blev aftalt følgende mål for Carlshøj A og D. Opfølgning på målene sker på dialogmødet i 2023:

- Granskningsrapporter
- Renoveringsprojekter
- Projekt ny genbrugsplads (afd. A)
- Afdelingsbestyrelsen arbejder med sociale arrangementer (afd. D)

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.