

Referat fra dialogmøde 2025
mellem boligorganisationen Taarbækhøj og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Taarbækhøj og FA09: formand for organisationsbestyrelsen Johnny Norrild, formand for afdelingsbestyrelsen Thomas Rievers og driftschef Karsten Nørgaard Friis.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Renoveringer

Flere bygningsdele og komponenter bærer præg af, at Taarbækhøj er fra 1949. Afdelingen har fået lavet en 360 graders gennemgang. Rapporten giver et godt indblik i bygningernes stand og de økonomiske udfordringer, og kan danne grundlag for den kommende prioritering af store renoveringsopgaver og henlæggelsesbehovet. Afdelingens vedligeholdelsesstand og de 30-årige vedligeholdelsesplaner bliver drøftet årligt i forbindelse med markvandringen.

Boligorganisationen har i opgaveprioriteringen fokus på at holde et rimeligt huslejeniveau, og ønsker derfor at etapeopdele renoveringen, så det ikke gør alt for ondt på beboerne. Mange beboere har kun deres folkepension.

Der er et efterslæb i afdelingens henlæggelser til vedligeholdelse sammenholdt med PPV-planen (Planlagt, Periodisk Vedligehold). Det skal fastlægges, hvordan økonomien i renoveringsprojekterne kan hænge sammen, herunder hvor meget afdelingen kan spare op ved at øge henlæggelserne, og hvad der skal ekstern finansiering til.

Afdelingen har et eksisterende lån med en udgift på over 300.000 kr. årligt, som udløber i 2031. Det kommer til at give lidt luft i budgettet.

Ejendommens ældre installationer har betydet dyre reparationer grundet vandskader. Skadesniveauet er blevet mindre, og ved seneste udbud af forsikringsporteføljen faldt forsikringspræmien.

Projekt parkeringspladser

Taarbækhøj har behov for flere parkeringspladser, og er nået langt med projektet. Det sker i samarbejde med kommunen.

På ekstraordinært beboermøde var 29 lejemål repræsenteret, og 23 har tilkendegivet, at de er interesseret i at leje en p-plads. Der var en god dialog og beboerne kom med konstruktive input. 25 stemte for, at afdelingen går videre med projektet. Hvis det kan holdes inden for den økonomiske ramme, er der ikke behov for flere beboermøder inden opstart af anlægsarbejdet.

Der er tilknyttet en landskabsarkitekt og projektleder, som forbereder myndighedsprojekt og ansøgning om byggetilladelse. Herefter skal der udarbejdes udbudsmateriale og gennemføres en licitation. Forventningen er, at der vil gå et års tid, inden pladserne er anlagt.

Der er generelt mangel på parkeringspladser i Taarbæk, og åbningen af Taarbæk Kro har øget presset. Lyngby-Taarbæk Kommune har etableret 25 offentlige pladser i området, hvilket har taget en smule af trykket.

Fjernvarme

Forventningen er, at Taarbækhøj (måske) får fjernvarme i løbet af 2026 i forlængelse af udrulningen i Gentofte Kommune.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Mulighederne for kollektiv råderet blev kort drøftet.

3. Beboerdemokratiet

Der er fortsat et godt samarbejde mellem afdelings- og organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen forsøger at komme beboerne bedre i møde, og sender fx information ud pr. mail. På seneste beboermøde blev beboerne inviteret på grillpølser og øl før mødet.

Afdelingen har for første gang haft to arbejdsdage. Det har været hyggelige dage med god stemning, og der blev lavet rigtigt meget, hvilket sparer afdelingen for udgifter.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Kommunen får sjældent boliger til anvisning, da der er få fraflytninger i Taarbækhøj. Samarbejdet mellem boligselskabet og kommunen om de anvisninger der er, fungerer godt.

Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for afdelingen. Arbejdskapitalen er stigende og udgør nu 1.616 kr. pr lejemålsenhed.

Opsparede henlæggelser er forøget fra 54.771 kr. pr. m2 til 56.037 kr. pr. m2. Der henlægges fortsat ikke tilstrækkeligt, jf. afsnit 1.

Lejeniveauet i Taarbækhøj er et af de laveste i kommunens almene boliger.

Effektivitet

Taarbækhøj er gået fra at være en (rød) afdeling med stort effektiviseringspotentiale til at være en effektiv drevet (grøn) afdeling. Der er fortsat fokus på brug af håndværkere til drifts- og vedligeholdelsesopgaver, hvilket har medført færre udgifter.

6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2026 følges på:

- Renoveringsplaner
- Projekt parkeringspladser
- Fjernvarme

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2026.