

Lyngby-Taarbæk Kommune
Juridisk Kontor

Dato 01.12.2025
Mødedato 24.11.2025
03.10.00-P27-4-10

Referat fra dialogmøde 2025
mellem boligorganisationen Carlshøj A og D og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Carlshøj A og D samt DAB: formand Michael Hansen, afdelingschef Lasse Skou Lauridsen og bestyrelseskonsulent Jane Skou Gettermann.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille og Bente Jensen (referent). Mette Dam Mikkelsen og Tom Løvstrand Mortensen deltog under behandlingen af punkterne om matrikulær udskillelse af offentlig vej, parkering og snublefliser.

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Kommende renoveringsprojekter

Afdeling D

Gavlene i afdeling D skal renoveres, og der er fokus på nødvendige arbejder, som efterisolering og facadeforbedring. Det bliver ikke opsat altaner. Projektet skal behandles på ekstraordinært afdelingsmøde først i det nye år.

Afdeling A

Afdelingen udfører løbende forbedringer. Stigstrenger er ved at være udtjente, og det medfører indimellem skader på varmerør.

Genbrugspladsen

Genbrugspladsen i afdeling A er taget i brug, og regnskabet er udearbejdet og godkendt.

Status på udmatrikulering af den offentlige vej

Kommunen kan ikke på nuværende give en konkret tidshorisont for, hvornår skellene i forbindelse i forbindelse med kommunens overtagelse af de private fællesveje i Carlshøjområdet vil blive afsat. Opgaven kommer i udbud i starten af det nye år, og arbejdet forventes afsluttet inden for tre år.

Parkering på Poppelhegnet (optaget vej) - parkeringsafmærkning

Formanden fortalte om parkeringssituationen på Poppelhegnet. Afdeling A er blevet pålagt at fjerne T-kryds, og parkeringsafmærkningen med kryds er også fjernet. Afdelingen havde fået oplyst, at det ville give 12 pladser mere, men der er i stedet 8 pladser færre. Dette skyldes også den måde folk parkerer på nu, hvor der ikke er afmærkning af pladser. Efter kl. 16 er det meget svært at få parkeringsplads.

Trafik og Mobilitet oplyste, at kommunen er gået væk fra kryds som parkeringsafmærkning, og i stedet anvender parkeringsbåse og hvide baner. Ulempen ved parkeringsbåse er, at bilerne optager samme plads uanset størrelse, og at der ofte bliver plads til færre biler.

Formanden oplyste, at han er bekendt med, at Carlshøj B har fået dispensation til privatparkering på optaget vej på Poppelvænget.

Ifølge Trafik og Mobilitet har Carlshøj B fået lov til at have privat parkering på arealer, som ligger fuldt ud på afdelingens egen grund. På arealer, hvor der er tvivl om, hvorvidt parkeringspladser ligger helt på egen grund vil der ikke blive givet lov til at indføre parkeringskontrol, og grundejerne må afvente resultatet af den matrikulære udskillelse.

Det blev aftalt, at Trafik og Mobilitet ser på, om de arealer afdeling A peger på ligger helt på egen grund, så afdelingen har mulighed for at indføre parkeringsrestriktioner og/eller etablere nye p-pladser.

Efter landinspektørens opmåling bliver arealerne enten private eller offentlige. Det vil sige, at arealer reserveret til vejudvidelser (optaget vej) enten bliver private eller offentlige.

Information til flygtninge

Bestyrelsesformanden oplyser, at han ikke hører om udfordringer ift. aftalen om, at kommunen stiller tolk/mentor til rådighed ved anvisning af boliger til beboere, som ikke taler dansk.

Det blev aftalt, at driftschefen drøfter med ejendomsmesteren, om der er behov for en pjece målrettet flygtningen om det at bo i en almen bolig.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Beskæring af træer og snublefliser på Det Hvide Torv på Virum Stationsvej

Boligselskabet gjorde opmærksom på, at træerne på Det Hvide Torv igen trænger til beskæring, og at der er risiko for, at grene og rødder beskadiger bygninger i afdeling D. Boligselskabet vil gerne have oplyst, hvor ofte kommunen beskærer. Træernes rødder løfter fliserne på fortovet, så folk risikerer at falde.

Det blev aftalt, at DAB sender fotos af træer og snublefliser. Kommunen besigtiger træerne for at vurdere, om de skal beskæres, og i den forbindelse kontakter formanden for afdeling D. Kommunen ser også på, om der er behov for at omlægge fliser ved torvet.

Udearealer

Afdeling D har driftstunge udearealer og har kontaktet en landskabsarkitekt for at få idéer til at optimere området, så der kan frigøres ressourcer til mere nødvendige opgaver.

Fjernvarme

Begge afdelingen står for at skulle have installeret fjernvarme. I afdeling D skal varmecentralen forinden asbestsaneres.

Ladestandere

Afdeling A har fået ladestandere til elbiler.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er velfungerende, og der er afdelingsbestyrelser i begge steder. Afdeling A har fået et nyt bestyrelsesmedlem i år.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Kommunen får ikke mange boliger til anvisning, hvilket skyldes få fraflytninger.

Udlejningsaftaler

Der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibel udlejning for begge afdelinger. Aftalen for afdeling D udløber den 31. december 2028. Aftalen med afdeling A udløber i februar 2026. Det blev aftalt, at forlænge aftalen midlertidigt indtil selskabsbestyrelsen har haft lejlighed til at tage stilling til, om aftalen ønskes forlænget/genforhandlet.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Økonomien ser fin ud, og både arbejdskapital og dispositionsfond ligger på et pænt niveau. Henlæggelserne i afdeling A ligger lidt under benchmark, hvilket afspejler, at afdelingen har gennemført flere renoveringsprojekter.

Effektivitet

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.

Selskabet har godkendt udlejning på "skæve datoer" til gavn for planlægningen af fraflytninger, syn og istandsættelse samt mulighed for at reducere lejetab. Et andet tiltag for at minimere afdelingens udgifter er en forhøjelse af beboerindskuddet til 274 kr. pr. m².

I selskabets vedtægter er tilføjet bestemmelse om "nonprofit"-status, hvorefter forventningen er, at licenser til IT-programmer bliver billigere.

6. Mål og aftaler

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

- Renoveringsprojekter i afdeling D
- Beskæring af træer på Det Hvide Torv i Virum
- Parkeringsafmærkning
- Udlejningsaftale

7. Eventuelt

Boligselskabet har ikke fået en udmelding fra Vestforbrænding om tidshorisonten for fjernvarme i de to afdelinger.

Kommunen undersøger mulighederne for at sammenlægge ejendomsnumre i afdeling A.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2026. Der afsættes halvanden time til mødet.