

Dato 26.11.2025
Mødedato 20.11.2025
03.10.00-P27-10-10

Referat fra dialogmøde 2024
mellem Boligselskabet Hybenvænget og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Boligselskabet Hybenvænget og Domea: formand Flemming Mahrt og regionskonsulent Gitte Weien Andersen.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Bente Jensen (referent).

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Status på renoveringsprojekter

Arbejdet med udskiftning af ruder og fuger er i gang. Beboerne får en umiddelbar effekt af udskiftningen ift. trækgener, og det forventes, at beboerne får en varmegevinst. Udgiften dækkes af afdelingens henlæggelser, og kan holdes inden for det afsatte beløb.

Afdelingen bevarer de eksisterende plastvinduesrammer. De er flotte, i god stand og kræver ingen løbende vedligeholdelse. I forbindelse med isætning af nye ruder bliver rammerne gennemgået og smurt. Fugemand prøver at ramme samme farve, som fugen mellem murstenene, så det kommer til at se pænt ud.

Den øvrige renovering af afdelingen vil formentlig omfatte udskiftning af tage, isolering af lofter, nye gangbroer og evt. genvækst. Afløb og vandinstallationer og faldstammer trænger også.

Bestyrelsen har fastsat tre målsætninger og mål for boligselskabet:

1. at sammensætte en samlet renoveringsplan til god vedligeholdelsesstand.
2. at gennemføre energirenovering så der er en høj energimærkning.
3. at have et rimeligt huslejeniveau på max 1200 kr. pr. kvm svarende til 9000 kr. om måneden.

En projektleder fra Domea er tilknyttet boligselskabet. Det skal undersøges, om renoveringen skal udføres i etaper eller på en gang, og hvad der er den bedste og billigste løsning. Afdelingen ser også på muligheden for at få støtte fra Landsbyggefonden til dele som isolering, energifremme, bæredygtighed og indeklima. Afdelingens trækingsret og henlæggelser kan dække noget af renoveringsudgiften. Resten vil skulle lånefinansieres.

Afdelingen vil gerne i gang med renoveringen, da der i mellemtiden kommer udgifter til store reparationer, fx til understrykning af tage. Beboerne bakker op om renoveringen og vil på et kommende møde få præsenteret behovet for renoveringer, prioritering og prisforslag.

Almen klimakortlægning

Landsbyggefonden har udgivet rapporten "Almen Klimakortlægning", som beskriver klimaudfordringerne i den almene sektor som følge af mere ekstremregn, stigende grundvand og øget risiko for oversvømmelser. Rapporten indeholder kort over risikoområder.

Status på fjernvarmetilslutning

Afdelingen er overgået til fjernvarme i sommeren 2025. Kommunikationen med fjernvarmeleverandøren har gennem forløbet været god.

Afdelingen har betalt 15.000 kr. for fremførelse af fjernvarme til varmecentralen. Den interne varmefordeling til husene giver lidt udfordringer, og en VVS'er er ved at undersøge, hvad der skal til for at få varmesystemet til at køre optimalt. Afdelingen havde sat rigelige midler af til installation af fjernvarme, så der er også penge til følgeudgifterne.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Istandsættelse ved fraflytning og vedligeholdelse i boperioden

Boligselskabet har B-ordning, og lige nu er fraflytninger dyre. Beboerne bor i lejemålene i mange år, og fraflytning aktualiserer vedligeholdelsesarbejde og fornyelse, som påhviler afdelingen. Fordele og ulemper ved henholdsvis A og B-ordning blev drøftet.

Bestyrelsen arbejder med B-ordningen, så beboerne løbende istandsætter, mens de bor i afdelingen. Der er sendt information ud om vedligeholdelsesordningen, og afdelingen har fået nyt vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden. Formanden kommer også med en reminder på beboermøderne.

Det kan være svært for beboerne at overskue en istandsættelse, og boligselskabet har truffet beslutning om at anvende Domeas boligsociale afdeling til struktureret kontakt til beboerne om anvendelse af vedligeholdelseskonto (B-ordning) og for at få et tættere samarbejde om de beboere, der giver anledning til bekymring.

Fugtproblemer

Hybenvænget er en ældre bebyggelse, så der er opmærksomhed på, hvordan man kan undgå fugtproblemer, fx ved valg af maling og ved at holde døre åbne for at skabe cirkulation.

3. Beboerdemokrati

Afdelingsbestyrelsen har fem medlemmer, og er et godt team, som samarbejder og deles om opgaverne. Bestyrelsen har en mailadresse, som beboerne kan skrive til, men rigtig mange ting bliver klaret via afdelingens facebookgruppe.

Der var et godt fremmøde på seneste beboermøde, hvor over 50 % af beboerne deltog.

Afdelingen har indført fredagshygge hver 2. måned, hvor der er øl og vin i formandens garage. Sidste gang mødte 21 beboere op og hyggede et par timer.

På næste beboermøde vil formanden opfordre beboerne til at lave fællesaktiviteter for at få skabt en kultur omkring fællesskab. Bestyrelsen bakker gerne op om nye initiativer. Fællesskab er også et godt udgangspunkt for den renovering, afdelingen står over for.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Boligselskabet har indimellem beboere, som har svært ved at passe deres bolig. Det er ofte ældre personer, der måske skal i en anden bolig, men der kan også være beboere med psykiske udfordringer. Kommunens muligheder for at støtte sårbare beboere, der ikke kan overskue oprydning, rengøring, udluftning og lignende blev vendt.

Domea har boligsociale medarbejder siddende med stærk faglig erfaring. Det blev aftalt, at kommunen sender oplysning om, hvem den boligsociale enhed kan kontakte i kommunen, når der er tale om ældre beboere.

Anvisningsret

Afdelingen har få fraflytninger, så det er sjældent, kommunen får boliger til anvisning. Domea og kommunen har et fint samarbejde.

Udlejningsaftaler

Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået styringsrapport, revisionsberetning, bestyrelsens årsberetning og boligorganisationens nøgletal.

Administrationsbidraget på 5.604 kr. ligger over benchmark på 4.403 kr. Bidragets størrelse afhænger af, hvilke ydelser afdelingen køber i Domea, da det har indflydelse på, hvilken konto, udgifterne konteres på. Afdelingen har fx ikke lokal drift og køber i stedet ydelser hos Domea. Revisionen har vurderet, at bidraget ligger på et rimeligt niveau.

Arbejdskapitalen (steget ift. sidste år) på 1.676 kr. ligger under benchmark på 2.161 kr. Årets henlæggelser plus opsparede henlæggelser ligger over benchmark og "afspejler" renoveringsbehovet.

Huslejen er ifølge seneste regnskab på 877 kr. pr. m², hvilket er under den gennemsnitlige husleje i familieboliger i kommunen.

Effektivitet

Afdelingen har en effektivitetsprocent på 66 %. Effektiviseringsrapport fra 2023 fra Social og Boligstyrelsen viser, at boligafdelingen har effektiviseringspotentiale vedr. energi (konto 111), administrationsbidrag (konto 112) og fraflytning (konto 117).

I 2025 er der implementeret nyt indkøbssystem og nyt drifts- og vedligeholdelsessystem, som skal øge indsats vedr. anvendelse af indkøbsaftaler samt kvaliteten af vedligeholdelsesplanen.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2026 følges der op på følgende mål og aftaler:

- Status på renoveringsprojekter

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde holdes i maj måned 2026 i afdelingen. Kommunen sender forslag til dato i januar 2026 og forslag til dagsorden i marts.