

Dato 09.12.2025
Mødedato 04.11.2025
03.10.00-P27-4-20

Referat fra dialogmøde 2025
mellem Boligorganisationen Almenbo og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Almenbo: medlem af afdelingsbestyrelsesformand Bodil Madsen (Carlshøj B), afdelingsbestyrelsesmedlem Connie Andersen (Carlshøj B), afdelingsbestyrelsesformand Kim Wassmann (Lundtofteparken), direktør Claus Sieben Hansen, boligrådgiver Susanne Bagh, byggechef Lasse Vibe og ejendomsleder Preben Koch.

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

Afdeling Carlshøj B

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Den matrikulære udskillelse af vejene

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.

Carlshøj B oplyser, at de handicappladser, kommunen etablerer, spærrer for de p-pladser, som afdelingen på sigt vil anlægge. Oplevelsen er, at kommunen placerer pladserne der, hvor folk ønsker uden at forholde sig til parkeringssituationen i området. Afdelingen har også erfaret, at det er svært at få nedlagt handicappladser. Det blev aftalt at finde en dato, hvor Almenbo, repræsentanter for afdelingsbestyrelsen og Trafik og Mobilitet kan mødes og drøfte parkeringsudfordringerne.

Renoveringer

Nordgavlen på højhuset mangler at blive isoleret. Herefter er gavlprojektet færdigt. Afdelingen har ikke fået tilladelse til solcelleprojektet endnu. Planen er fortsat at starte med et prøvehus for at kunne vurdere rentabiliteten, før der opsættes solceller på flere blokke.

Afdelingen ser fortsat på mulighederne for den fremtidig anvendelse af varmecentralen. Kommunen vil på et tidspunkt blive inddraget ift. mulighederne. Der er en afklaring med Vestforbrænding ift. fjernvarmeanlægget. Kommunen vil også blive inddraget. Anlægget i varmecentralen leverer fortsat vand til både Carlshøj A og Carlshøj B.

Håndtering af storskrald

Der er etableret en midlertidig løsning for storskrald ved varmecentralen, men den giver mange klager og problemer. Afdelingen arbejder på en permanent løsning omkring placering,

hvor beboere kan aflevere storskrald, dels det Lyngby-Taarbæk Forsyning henter, og det afdelingen selv skal bortskaffe.

Samdrift

Carlshøj B overvejer om en samdriftsordning med en eller flere almene boligafdelinger kunne være en fordel for afdelingen.

2. Status for afdelingen

Adgangsveje til letbanen

Beboerne i området skal krydse gennem DTU for at komme over til letbanen. Det blev drøftet, hvem der skal etablere og finansiere en adgang fra Lyngvej til Akademivej. Emnet kan indgå i drøftelsen med Trafik og Mobilitet, jf. ovenfor under pkt. 1.

3. Beboerdemokratiet

Der er fortsat lykkedes at få nogle få nye beboere til at melde sig til afdelingsbestyrelsesarbejdet, hvilket betyder, at de siddende medlemmer er genvalgt "med armene på ryggen".

Det årlige loppemarked sammen med Carlshøj A er det eneste arrangement, afdelingen holder.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Almenbo og kommunen har et velfungerende samarbejde omkring anvisning og udlejning af boliger. Der er generelt få fraflytninger i afdelingen.

Afdelingen oplever, at store familier giver problemer med støj i opgangene, og at andre beboere bliver sure. Byggeriet er fra 50'erne, og der er lydt i ejendommen.

Udlejningsaftaler

Den gældende aftale om fleksible udlejning udløber pr. 31. december 2026. Det er enighed om at forlænge/forny aftalen næste år.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for afdelingerne. Carlshøj B. Økonomien ser fin ud, og afdelingen har både pæne årlige og opsparede henlæggelser.

6. Mål og aftaler

Det blev aftalt at følge op på nedenstående punkter på dialogmødet i 2026:

- Parkering
- Varmecentralen

Afdeling Lundtofteparken

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Det er første dialogmøde siden afdeling Lundtofteparken blev en del af Almenbo, så der var ikke punkter til opfølgning.

2. Status for afdelingen

Fusion

Lundtofteparken er pr. 1. april 2025 blevet en afdeling under Almenbo, og ifølge afdelingen er fusionen internt mellem Lundtofteparken og Almenbo gået helt fantastisk.

Der har været store problemer med at få overdraget alt materiale fra DAB, og der er fortsat en tvist om betalte rådgivningsydelser i forbindelse med den forkastede helhedsplan. Almenbo og Lundtofteparken kan ikke acceptere at der er afregnet ift. godkendt skema B, da der ikke foreligger et godkendt skema B. Sagen er indgivet til tilsynsmyndigheden, og der udestår et juridisk søgsmål mod DAB/Samvirke ift. for meget afregnet rådgivningsydelse.

Tinglysning af ejerskifte på ejendommene mangler at falde på plads. Derudover står Almenbo og afdelingen over for mange store og tunge opgaver.

Renovering

Almenbo/Lundtofteparken vil udarbejde et renoveringsprojekt til erstatning af den nedstemte helhedsplan. Afdelingen vil i stedet for en helhedsplan lave en prioriteret renoveringsplan med fokus på, hvilke arbejder der er vigtigst at få lavet og pris.

Forventningen er, at udskiftning af tage og vinduer vil være første projekt, og at der herefter skal ske løbende renovering af ejendommene. Fx trænger brugsvandsinstallationer også til at blive udskiftet. Planerne om facaderenovering og ventilationsanlæg er droppet. Der arbejdes på projektet frem mod næste afdelingsmøde, hvor beboerne præsenteret for plan og økonomi.

Dagligvarebutik

Lundtofteparken ønsker en status på kommunens behandling af ansøgning om tilladelse til etablering af dagligvarebutik i afdelingen. Ansøgningen er sendt i slutningen af september måned. Byggesag kan kontaktes på tlf. 45 97 38 87. Der har før sommeren 2024 været en dialog med kommunen om trafikale adgangsveje og parkeringsforhold, og Lundtofteparken undret sig derfor over, at det nu skal forsinke processen. Det er vigtigt for områdets ældre beboere, at der hurtigst muligt blev genetableret en lokal indkøbsmulighed.

Salg af afdelingens areal til dagligvarebutik skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 27.

Affaldsskakter

Affaldsskakterne bør lukkes af bl.a. arbejdsmiljømæssige hensyn til personalet, som skal håndtere affald fra skakterne i kælderen. Kommunen har stillet krav om, at lukning af skakterne kræver, at der bliver etableret elevatorer i bygningerne.

Afdelingen har fået tilknyttet en konsulent ift. affaldsløsning og affaldssortering, og der arbejdes på en samlet affaldsløsning som skal tænkes ind i renoveringsplanen. Lundtofteparken vil gerne beholde den eksisterende genbrugsplads og måske supplere med flere fraktioner for at få mindre affaldsøer ved boligerne. Genbrugspladsen har for nyligt fået ny port, der sikrer, at kun afdelingens beboere og ansatte har adgang til pladsen.

Parkering og ladestandere

Der mangler parkeringspladser i Lundtofteparken, og der er bekymring for, at afdelingens p-

pladser vil blive benyttet af pendlere, når letbanen åbner. Problemstillingen har været drøftet på afdelingsmødet, og afdelingsbestyrelsen arbejder videre med en løsning. Der har været dialog med kommunen om muligheden for at indføre tidsbegrænset parkering for udefrakommende, svarende til randzoneparkeringen på Ulrikkenborg Plads.

I forbindelse med den nye dagligvarebutik bliver der etableret ekstra p-pladser. Pladser nær butikken bliver tidsbegrænset.

Forslag om opsætning af ladestandere til elbiler blev nedstemt på seneste afdelingsmøde.

Nybyggeri

Lundtofteparken er blevet kontaktet af ejeren af nabogrunden om et muligt byggeprojekt med blandede private og almene boliger. Ved opførelse af almene boliger, vil kommunen skulle bidrage med grundkapitallån.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet i afdelingen er velfungerende. Der bliver holdt to afdelingsmøder om året og på det seneste møde i oktober 2025 var der 72 fremmødte. Det er meget den samme gruppe beboere, som deltager.

Afdelingsbestyrelsen har syv medlemmer og to suppleanter. Ved det seneste valg, fik bestyrelsen et nyt yngre medlem. Bestyrelsen holder ca. ti møder om året. Ud over en grundig bestyrelsesberetning på afdelingsmøderne, får beboerne også to nyhedsbreve årligt.

Anvisning og udlejning

Boliger i Lundtofteparken, der var reserveret til genhusning, er udlejet.

Der er indgået en udlejningsaftale for afdelingen, som udløber i august 2027. Udlejning af boliger efter de fleksible kriterier er en stor opgave. Mange på ventelisten opfylder ikke kriterierne, hvilket betyder, at hvert boligtilbud skal sendes til rigtig mange. Kommunen er indstillet på at revidere aftalen inden dens udløb, og det blev aftalt, at Almenbo kan komme med forslag til ny aftale.

Indflytning på skæve datoer er indført i hele Almenbo.

Den midlertidige aftale om anvisning af ukrainske flygtninge til nogle lejligheder i Lundtofteparken blev vendt. Afdelingen gjorde opmærksom på, at de mener, at kommunen har brudt den indgåede aftale ved at have indsat op til 8 enlige samlet i 4-værelses lejligheder. Det er afdelingens opfattelse, at der er en klar aftale om, at der maksimalt må bo 1 person pr. værelse ud over et fællesrum.

Ovennævnte fremgår ikke af tillægget til udlejningsaftalen. Kommunen inviterer til drøftelse af aftalens vilkår og udfordringer.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Lundtofteparken arrangerer hvert år en række aktiviteter i afdelingen:

- Fodbold med politiet
- Fastelavn
- Juletræstænding

Afdelingen har tidligere haft succes med pensionistturene til Bornholm. Bestyrelsen er ikke afvisende overfor, at det kunne komme på tale i fremtiden.

5. Økonomi og administration

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for afdelingerne. Lundtofteparken kører denne gang med en 18 måneders regnskabsperiode. Der gennemføres løbende budgetkontroller og styringen af økonomien er stram.

6. Mål og aftaler

Det blev aftalt at følge op på nedenstående punkter på dialogmødet i 2026:

- Renovering
- Nybyggeri
- Affaldsordning
- Parkering
- Rema 1000
- Aftale om fleksibel udlejning.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

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