

Dato 06.11.2025
Mødedato 04.11.2025
03.10.00-P27-13-20

Referat fra dialogmøde 2025
mellem Boligselskabet AKB Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Almenbo og Boligselskabet AKB Lyngby: organisationsformand Erik Frikke, næstformand Preben Mosolff, direktør Claus Sieben Hansen, boligrådgiver Susanne Bagh og driftschef Christen Mors.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Renoveringer

Højhuset

Arbejdet med udskiftning af vinduer i højhuset er afsluttet i begyndelsen af 2025. Beboerne oplever, at grebene kan være stramme, og at vinduerne derfor er svære at åbne, hvilket er normalt forekomne ved nye vinduer. Ejendomskontoret tjekker, om der i nogle boliger er behov for at justere greb.

Der er varslet 1 års gennemgang af vinduesudskiftningen. I den forbindelse bliver det sidste fugearbejde udført.

I kælderrummene er træskillerum erstattet af trådgitter.

Etagehusene

Afdelingen står over for en udskiftning af tage og vinduer. Der er løbende skiftet ruder i de nuværende vinduesrammer af plast. Da rammerne er udtjente, vil alle vinduer blive udskiftet med nye i træ/alu.

Der er indgået aftale med et arkitektfirma, som skal vurdere, hvad der er "op og ned" ift. solceller og ventilation, hvorefter der vil blive udarbejdet et forslag til renoveringsprojekt til afdelingsmødet.

Det har tidligere været planen først at renovere en prøveblok, hvilket AKB Lyngby er gået bort fra, fordi alle afdelingens opsparede vedligeholdelsesmidler vil blive brugt på den ene blok.

Afdelingens stigstreng og faldstammer trænger også til at blive udskiftet.

Rækkehusene

Betonen på indgangsparterne smuldrer, og skal renoveres.

Geels Plads

Afdelingen fik etableret skraldesug sidste år. Boligorganisationen har støttet projektet med 200.000 kr.

Inden for en årrække skal der udføres større vedligeholdelsesopgaver i afdelingen, bl.a. tagudskiftning, og der arbejdes på at forhøje afdelingens henlæggelser. Dette sker med respekt for huslejeniveauet i afdelingen, som i forvejen er højt pga. opførelsesåret (2002) og antal boliger (18).

Den matrikulære udskillelse af vejarealer

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.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Varmecentralen

Varmecentralen udgør en selvstændig afdeling. Efter der er installeret fjernvarme, fungerer varmecentralen alene som en fordelingsstation. Derudover huser bygningen ejendomskontoret og driftspersonalet. Afdelingen har udgifter til både regnskaber og bygningsvedligeholdelse, og AKB Lyngby overvejer, om varmecentralen skal opretholdes som en afdeling.

Ejendomsskatter og vandafgifter

Højere ejendomsskatter og afgifter på vand/spildevand har medført større huslejestigninger i afdelingerne.

Vedligeholdelsesordning

AKB Lyngby ser på, om det er en fordel at skifte vedligeholdelsesordning fra B-ordning til A-ordning. Der er også fokus på at få opkrævet udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse hos beboere, som fraflytter.

Tilsynssager

Kommunen orienterede om henvendelser til Tilsynet med de almene boligorganisationer i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Tv-overvågning

I afdeling Højhuset vil beboermødet få fremlagt forslag om opsætning af tv-overvågning i kældre og indgangspartier. Formålet er at skabe større tryghed og forebygge salg af stoffer, hærværk, cykeltyverier mv.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet fungerer generelt fint. Alle pladser i afdelingsbestyrelserne er besat, og i afdeling Rækkehusene var der i kampvalg i år. Flere stiller op på grund af enkelte mærkesager.

I 2024 blev der holdt kursus for medlemmer af organisations- og afdelingsbestyrelser om deres opgaver og kompetencer. Boligorganisationen overvejer at tilbyde bestyrelsesmedlemmer et nyt kursus for at give dem en større ballast ift. bestyrelsesarbejdet.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Kommunen får hver fjerde ledige bolig i AKB Lyngby til anvisning. I 2025 har kommunen ikke fået så mange boliger, fordi antallet af fraflytninger har været forholdsvis lavt. Almenbo og kommunen har et godt samarbejde omkring udlejningen.

AKB Lyngby oplever, at der er mange beboere i Højhuset som kun læser, forstår og taler et andet sprog end dansk (ca. 50 %). De sproglige barrierer giver udfordringer i hverdagen ift., hvad der gælder, når man bor i en almen bolig, fx om brug af vaskeri, affaldssortering, vedligeholdelse og beboerdemokrati.

Nye beboere får tilbudt en bolig enten fra boligorganisationens venteliste eller ved anvisning fra kommunens boligsociale liste. I begge tilfælde er det ikke muligt at tage hensyn til fx sprogkunderskaber.

Det blev drøftet, om det er kommunens eller boligorganisationens ansvar at hjælpe nye beboere ved indflytningen. BL's har udarbejdet pjecen "Almene boliger for alle" med generel information om at bo til leje i en almen bolig, som AKB Lyngby kan lade sig inspirere af. Pjecen er udgivet på flere sprog. En mulighed kunne også være at få erfarne beboere til at være ambassadører for nye beboere.

Når kommunen anviser flygtninge til boliger, er der en boligsocial medarbejder tilknyttet ved indflytningen. Ved anvisning af andre borgere er det svære at fange, om der er behov for støtte. Borgerservice vender problemstillingen med kommunens boligsociale medarbejder.

Aftalen om anvisning og fleksibel udlejning

AKB og kommunen har indgået anvisningsaftale, som er gældende til den 31. juli 2027.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen, og økonomien ser fin ud. Selskabets arbejdskapital er faldet som følge af kurstab på værdipapirer.

AKB har fortsat fokus på at øge henlæggelserne. Generelt ligger både afdelingernes årlige og opsparede henlæggelser under benchmark.

Mulighederne for optagelse af realkreditlån til finansiering af køkken- og badmoderniseringer efter reglerne om kollektiv råderet blev drøftet.

Effektivitet

Især Geels Plads har et potentiale for at forbedre sin effektivitet, men med kun 18 boliger, er afdelingens økonomi sårbar.

6. Mål og aftaler

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

- Renoveringer
- Den matrikulære udskillelse af vejarealer
- Varmecentralen
- Vedligeholdelsesordninger

7. Eventuelt

Lyskrydset mellem Lyngbygårdsvej og lundtoftegårdsvej er i forbindelse med anlæg af letbanen omlagt på en måde, der giver en uhensigtsmæssig trafikafvikling. AKB Lyngby har et forslag til løsning, og kontakter selv Trafik og Mobilitet. Der er også problemer med afviklingen af trafikken i krydset ved Klampenborgvej / Lyngbygårdsvej.

8. Næste dialogmøde

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