

Dato 14.11.2025
Mødedato 11.11.2025
03.10.00-P27-5-10

Referat fra dialogmøde 2025
mellem Lyngby Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby Boligselskab: Kaj Eliassen formand for organisationsbestyrelsen, Hanne Lentz-Nielsen, næstformand i organisationsbestyrelsen og Susanne Ernstsén, kundechef, KAB.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Fortunen Nord - byggeriet

Byggeriet i Fortunen Nord er ikke helt færdigt. Der er fortsat problemer, som skal løses, men de bliver færre og færre. Der er bl.a. utætheder, som gør, at svalegangene bliver våde, når det regner. Årsagen til utæthederne er ikke fundet. Der er indgået forlig med entreprenøren, som fortsat udbedrer aftalte fejl og mangler ved byggeriet. Afdelingen står selv for færdiggørelse af udearealerne, og det begynder at blive pænt. Det går også bedre med udfordringerne omkring falske brandalarmer i bygningen.

Afdelingen er spændt på, om letbanen vil give sætningsskader og medføre støjgener for beboerne.

Beboerdemokratiet fungerer rigtig godt. De unge, som sidder i afdelingsbestyrelsen, vil det rigtig gerne, og gør en stor indsats.

Helhedsplaner for Fortunen Etageboligerne og Fortunen Rækkehusene

Arbejdet med udarbejdelse af nye helhedsplaner i Fortunen Rækkehuse og Fortunen Etagehuse går langsomt fremad. Boligorganisationen er i dialog med Landsbyggefonden om mulighederne for at få støtte til renoveringen. De første tekniske rapporter var ikke helt fyldestgørende, og der skal indhentes supplerende materiale. Boligselskabet håber på en afklaring inden februar, så helhedsplanerne kan komme på beboermøderne næste år.

Samarbejdet med kommunen i sager om skimmelsvamp.

Efter mødet i 2024 har der været dialog mellem boligselskabet og kommunens byggesagsafdeling om kommunes forpligtelse og praksis ved behandling af skimmelsager.

Det er dyrt for afdelingerne at indhente skimmelrapporterne, og boligselskabet mener fortsat, at kommunen er rundhåndet med at pålægge afdelingerne at indhente skimmelrapporter.

Ofte har beboeren ikke kontaktet Ejendomskontoret før henvendelsen til kommunen, hvilket betyder, at afdelingen ikke selv har mulighed for at tage hånd om eventuelle skimmelp problemer.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Fortunen Nord – opsætning af hegn

Kommunen har givet Fortunen Nord påbud om at genetablere hegnet på parkeringspladsen mod Carlshøjvej. Hegnet blev taget ned i forbindelse med byggeriet af hensyn til trafikken til og fra byggepladsen. Lige nu er det ikke muligt at lukke adgangsvejen igen, da øvrige adgange er lukket pga. letbanearbejdet.

Afdelingen ønsker at beholde den ekstra vejadgang. De to andre adgange fører ud mod stærkt trafikerede veje, og beboerne skal skære letbanen. Boligselskabet savner gode argumenter for, at hegnet skal genetablere. Kommunen følger op på sagen.

Rækkehusene

Afdeling Rækkehusene har i fire år forsøgt at få lov til at etablere chikane/vejbump i krydset Agervang/Kornagervej, fordi der bliver kørt meget stærk. Boligselskabet vil gerne afholde udgiften. Kommunen har oplyst, at der ikke kører nok biler på strækningen til, at det kan begrunde chikane/vejbump. For boligselskabet handler det ikke om antallet af biler men fart og hensynet til de børn, som leger på vejen. Kommunen følger op på sagen, og vurderer behovet for et møde.

Fortunen Øst

Afdelingen har fået renoveret indgangspartier. Det har øget tilgængeligheden og virker tryghedsskabende.

PBC-renoveringen er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab, som boligselskabet sender til godkendelse i kommunen.

Baunehøj

Økonomien i Baunehøj har det skidt. Der er mange fejlalarmer i afdelingen, og personalet ødelægger en del ting, hvilket er med til at belaste driften. Afdelingen oplever, at der ofte er udskiftning i personalet på plejecentret, og der generelt er en urealistisk forestilling om, hvad boligselskabet (dvs. beboerne) kan betale for.

Den nye beboerbestyrelse fungerer godt. På møderne deltager beboere, pårørende, personale og en repræsentant fra boligselskabet.

3. Beboerdemokratiet

Boligselskabet og afdelingerne har et velfungerende beboerdemokrati, og der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, bortset fra ældreboligafdelingerne, hvor en repræsentant fra organisationsbestyrelsen fungerer som kontaktperson for beboerne.

Beboerdemokratiet i Etagehusene har været udfordret efter adskillelsen fra Rækkehusene. Afdelingen har fået ny afdelingsbestyrelse for ca. en måned siden, som forhåbentlig holder sammen og kan bidrage ift. til de udfordringer, afdelingen står over for.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Samarbejdet omkring anvisning af boliger fungerer godt. Der er få fraflytninger i boligselskabet, hvilket medfører, at kommunen ikke får så mange boliger til anvisning.

Udlejningsaftaler

Aftalen mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibeludlejning udløber den 28. februar 2028.

5. Økonomi og administration

Økonomi / henlæggelser

Boligorganisationen og dens afdelinger har en fornuftig økonomi, men alle afdelinger er presset på økonomien og udfordret af, at der i mange år ikke er henlagt tilstrækkelige midler til fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsarbejder. Det gælder særligt for de små afdelinger Emil Pipers Have, Skolebakken og Carls Lunds Vænget. Det forsøger boligselskabet nu at få rettet op på, men dette er en lang og sej proces.

Administrationsbidraget i KAB er højere end i andre administrationsselskaber, hvilket skyldes, at KAB er ved at udvikle sin egen platform til ny fællesdigital platform. Der er en ny henlæggelsespolitik på vej, hvor der er lagt op til, at bygningsservice overtager ansvaret for langtidsplaner (PPV) fra afdelingsbestyrelserne for at sikre, at der fremover ikke er behov for helhedsplaner. Bygningsservice overtager også driftsansvaret for bygningsdele omfattet af granskningsrapporten. Det giver mulighed for at man lokalt kan sætte mere fokus på, hvordan beboerne har det.

Den fælles indkøbsportal sparer beboerne for mange penge.

Effektivitet

Boligselskabet har nedlagt en stilling i driften, og det er pt. ikke besluttet, om den skal genbesættes senere.

Særligt afdelingerne Emil Pipers Have, Skolebakken og Carl Lunds Vænget har et stort effektiviseringspotentiale.

6. Mål og aftaler

Det blev aftalt at følge op nedenstående punkter på dialogmødet i 2025:

- Helhedsplaner for Fortunen Etageboligerne og Fortunen Rækkehusene
- Trafikale udfordringer

7. Eventuelt

Boligselskabet har i 2025 ændret sine vedtægter med det formål at de rette kompetencer til bestyrelsen. Ændringen betyder, at kommunen ikke længere skal udpege medlemmer til bestyrelsen, og at der i stedet udpeges to særligt udpegede medlemmer

8. Næste dialogmøde

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