

# REFERAT 2022-2025 Økonomiudvalget d. 21-05-2025

**Mødedato** Onsdag d. 21. maj 2025 kl. 16:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1.1

**Mødedeltagere** Sofia Osmani (C), Richard Sandbæk (C), Simon Pihl Sørensen (A), Gitte Kjær-Westermann (B), Henrik Bang (Ø), Claus Bøgh Svenningsen (UP), Niels Haxthausen (F), Casper Strunge (C), Christine Dal (V)

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Renovering af rådhusårnet - anlægsbevilling (Beslutning).....	4
Anmodning om godkendelse af låneramme og garantiprovision til Vestforbrænding Affaldsenergi A	5
Lukket: Carlshøjvej 10A-BC - Anlægsbevilling (Beslutning).....	7
Plan for Fortsat Drift (tværgående beredskabsplan) (Beslutning).....	8
Nye metoder til borgerdialog (Drøftelse).....	10
Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Lystoftevænget - kollektiv råderet - ændret vilkår for køkk	13
Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej - kollektiv råderet - Markiser (B	16
Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej - kollektiv råderet - Badeværelse	18
Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej - kollektiv råderet - Køkkener (F	20
Almenbo, afdeling Lundtofteparken - kollektiv råderet - køkkener (Beslutning).....	22
Arkitekturråd og arkitekturpolitik - evaluering 2025 (Beslutning).....	24
Meddelelser.....	29
Lukket: Lukkede meddelelser.....	30
Økonomiudvalgets egen tid.....	31
Underskrift protokol.....	32

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A00-27-21

### **Beslutning**

Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

### **Fraværende:**

Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

**Fraværende** Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Punkt 2: Lukket: Renovering af rådhusårnet - anlægsbevilling (Beslutning)**

82.18.00-P20-50-22

Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

**Fraværende** Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# Punkt 3: Anmodning om godkendelse af låneramme og garantiprovision til Vestforbrænding Affaldsenergi ApS (Beslutning)

00.34.00-S00-1-25

## Resume

Vestforbrænding I/S anmoder kommunen om at godkende garantistillelse og hæftelse for en kreditfacilitet 400 mio. kr. til det nystiftede Vestforbrænding Affaldsenergi ApS, hvoraf 278 mio. kr. er til planlagte investeringer. Ejerkommunerne anmodes om at stille solidarisk garanti for 80 % af kreditfaciliteten svarende til 320 mio. kr. Kommunens andel heraf forventes at være på ca. 5,91 % svarende til 18,9 mio. kr.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommunen godkender en solidarisk garanti på 80 procent af 400 mio. kr. til Vestforbrænding Affaldsenergi fordelt efter kommunens ejerandel af Vestforbrænding Affaldsenergi ApS i det år, hvor lånet optages.
2. kommunen opkræver årligt en garantiprovision på 0,6 procent af lånebeløbet opgjort pr. 30/6 og 31/12.

## Problemstilling

Vestforbrænding I/S har pr. 28. februar 2024 stiftet selskabet Vestforbrænding Affaldsenergi ApS. Selskabet blev stiftet på grund af ny lovgivning, som betyder, at affaldsforbrændingsanlæg pr. 1. januar 2025 skal være udskilt i kapital-selskaber (aktieselskaber eller anpartsselskaber) og adskilt fra andre aktiviteter på affaldsområdet.

Formålet med den nye lovgivning er at skabe konkurrence om det forbrændingsegnete affald, hvormed affaldet bliver behandlet hos de selskaber, der kan gøre det mest effektivt og miljørigtigt. Den øgede konkurrence betyder ligeledes, at anlæg, der ikke kan klare sig økonomisk, må reducere kapaciteten eller lukke. Hermed skønnes den samlede forbrændingskapacitet at blive reduceret, mindre affald afbrændt og mindre affald importeret til Danmark.

Den nye konkurrencesituation stiller Vestforbrænding Affaldsenergi i en anden position, end da forretningen lå under Vestforbrænding I/S. Efter selskabsgørelsen af Vestforbrænding Affaldsenergi kan investeringer i selskabet ikke længere finansieres af lån gennem KommuneKredit, men skal indhentes på kommercielle vilkår.

## Løsninger

Vestforbrænding I/S og tilhørende datterselskab Vestforbrænding Affaldsenergi ejes af 19 kommuner i fællesskab, og ejerkommunerne skal godkende selskabernes låntagning. Vestforbrænding I/S ønsker at få godkendt garantistillelse og hæftelse for en kreditfacilitet til Vestforbrænding Affaldsenergi på i alt 400 mio. kr. Lånoptagelsen kan ikke blive igangsat uden forudgående godkendelse i samtlige ejerkommuners kommunalbestyrelser.

En låneramme på 400 mio. kr. til Vestforbrænding Affaldsenergi er blevet godkendt af Nordea Bank under forudsætning af, at ejerkommunerne stiller garanti for 80 procent af beløbet (bilag 1). Lånerammen skal anvendes til at finansiere investeringer på affaldsenergianlægget og tilhørende anlæg. De planlagte investeringer beløber sig på nuværende tidspunkt til 278 mio. kr. i 2025 og skal anvendes til løbende vedligeholdelse og optimering af rammerne for energinyttiggørelse. De resterende 122 mio. kr. i lånerammen er endnu ikke disponeret af Vestforbrænding Affaldsenergi, men forventes disponeret til investeringer på affaldsenergianlægget i 2026 og 2027. Ejerkommunerne hæfter efter indbyggertallet i det år, hvor forpligtelsen indgås. Pr. 1. januar 2024 var Lyngby-Taarbæk Kommunes andel 5,91 procent, svarende til en hæftelse på 18,9 mio. kr. hvis Vestforbrænding Affaldsenergi anvender hele lånerammen på 400 mio. kr.

For at overholde EU-regler om statsstøtte skal Vestforbrænding Affaldsenergi betale en garantiprovisionen til ejerkommunerne. Fastlæggelse af garantiprovisionens størrelse skal ramme et niveau, hvor ejerkommunerne kan være sikre på, at man på den ene side ikke støtter selskabet med offentlige midler ved at stille garanti, og på den anden side ikke fastsætter en garantiprovision, som kunne anses som et ulovligt udbytte til kommunerne.

For at fastsætte en fair garantiprovision har Vestforbrænding I/S nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra kommunerne Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Vallensbæk, Furesø og København samt advokatfirmaet Gorrissen Federspiel og Revisionsfirmaet EY. Arbejdsgruppen anbefaler en garantiprovision på 0,6 procent (bilag 2 og 3).

Kommunen har pr. 31. december 2024 en solidarisk hæftelse på i alt 2,726 mia. kr. til Vestforbrænding I/S.

## Strategisk ramme

Optagelse af lån skal følge Lånebekendtgørelsens regler og vil ikke blive igangsat uden forudgående godkendelse i samtlige ejerkommuners kommunalbestyrelser.

## Videre proces

Hvis Kommunalbestyrelsen godkender indstillingen, vil forvaltningen give Vestforbrænding Affaldsenergi besked herom. Hvis de resterende 18 ejerkommuner ligeledes godkender at stille en solidarisk garanti på 80 procent af 400 mio. kr. til Vestforbrænding Affaldsenergi, vil virksomheden iværksætte planlagte investeringer på 278 mio. kr. i 2025.

## Økonomi

Garantistillelse til Vestforbrænding Affaldsenergi er behæftet med en økonomisk risiko for kommunen, hvis Vestforbrænding Affaldsenergi kommer i økonomiske vanskeligheder. Nordea har foretaget en økonomisk due diligence, herunder en gennemgang af budgettet, og vurderet selskabets aktiviteter, konkurrenceposition, ejerskab og ledelse som værende "særdeles stærkt".

Som betaling for lånegarantien modtager Lyngby-Taarbæk Kommune en garantiprovision på 0,6 procent af kommunens andel af det lånte beløb. Hvis Vestforbrænding Affaldsenergi anvender hele lånerammen, vil Lyngby-Taarbæk Kommune modtage en garantiprovision på 0,1 mio. kr. årligt. Garantiprovisionen udbetales efter at årsregnskabet for Vestforbrænding Affaldsenergi er godkendt. Første udbetaling vil hermed være kommunen i hænde medio 2026. Forvaltningen vil søge om en indtægsbevilling for garantiprovisionen i 2. Budgetopfølgning 2026. Den faktiske indtægt er afhængig af aftrækket på lånerammen og hermed de planlagte investeringer på 278 mio. kr. hvoraf tidsplanen endnu ikke kendes.

## Beslutningskompetence

Økonomiudvalget anbefaler.  
Kommunalbestyrelsen beslutter.

## Beslutning

Ad 1-2) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

### Fraværende:

Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

## Bilag

VF Affaldsenergi etablering af kreditfacilitet Nordea Bank

Gorrissen Federspiel - Opsummering af drøftelser om fastsættelse af garantiprovision

EY - Vurdering af processen for fastlæggelse af garantiprovision

**Fraværende** Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Punkt 4: Lukket: Carlshøjvej 10A-BC - Anlægsbevilling (Beslutning)**

00.15.10-A00-6-25

Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

**Fraværende** Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# Punkt 5: Plan for Fortsat Drift (tværgående beredskabsplan) (Beslutning)

14.00.08-P20-1-24

## Resume

Lyngby-Taarbæk Kommunes beredskabsplan - Plan for fortsat drift - er senest behandlet af Kommunalbestyrelsen den 5. marts 2020. Med denne sag forelægges et udkast til en opdateret beredskabsplan med henblik på godkendelse.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at "Plan for Fortsat Drift" godkendes.

## Problemstilling

I Beredskabslovens §25 fremgår det, at der skal udarbejdes en samlet plan for kommunens beredskab, som skal behandles i Kommunalbestyrelsen, når udviklingen gør det nødvendigt, dog mindst én gang pr. valgperiode.

Forvaltningen har gennemført en større skrivebordsøvelse af den nuværende plan i oktober 2024, og dette har givet anledning til en række konkrete ændringer og skærpedelser, som bl.a. fremgår direkte i den opdaterede version af Plan for Fortsat Drift, men som også har betydet ændringer i de underliggende sektorplaner og actioncards, som er mere konkrete og handlingsanvisende, og som er forankret ude i de relevante fagområder.

## Løsninger

Det overordnede formål med Plan for Fortsat Drift er at sikre, at driften på Lyngby-Taarbæk Kommunes kerneområder kan fortsættes uanset situationen. Plan for Fortsat Drift har til formål at sikre rammerne for en handlekraftig og koordineret håndtering af en ekstraordinær hændelse, og planen er målrettet Lyngby-Taarbæk Kommunes ledere og medarbejdere.

### Indhold

Planen (bilag) indeholder fortsat en beskrivelse af, hvem der bemande den tværgående krisestab, samt hvordan krisestaben aktiveres. Den indeholder ligeledes fortsat beskrivelse af delplaner fra de enkelte dele af forvaltningen (centre). Delplanerne beskriver, hvad der kan true driften i de relevante fagområder. Hvert emne afsluttes med en beskrivelse af, hvem der har ansvaret for at håndtere særlige hændelser i den enkelte sektor. Endelig indeholder planen en liste om overblik over bilag. Alle bilag er samlet i et særskilt redigerbart dokument, som forvaltningen løbende opdaterer (bilag).

### Ændringer

Der er lagt op til følgende indholdsmæssige ændringer ift. den nuværende version af beredskabsplanen:

- Oprettelse af faste kommunikationspunkter, som kan anvendes til kommunikation til både borgere og medarbejdere, når det ikke er muligt at kommunikere digitalt og telefonisk (fx pga. manglende strøm).
- Der afholdes årlige øvelser fremfor øvelser hvert andet år. Disse kan skaleres og planlægges forskelligt, men de vil være med til at sikre et løbende fokus på, hvordan beredskabssituationer bedst håndteres.
- De personalejuridiske formuleringer er blevet mere præcise, da beredskabsloven giver nogle rammer i forbindelse med offentligt ansatte.
- Der er tilføjet et underliggende actioncard omhandlende beredskab i forbindelse med valg.
- Der er tilføjet yderligere information om, hvordan krisestaben kan indkaldes ved behov.
- Der er indarbejdet en kort delplan vedrørende længerevarende strømsvigt.
- Der er oprettet en radioplan til brug hvis SINE radiosystemet skal anvendes (her afventer forvaltningen fortsat endelig godkendelse til brug fra Rigspolitiet, men dette forventes at være en formalitet)

### Inddragelse ift. udarbejdelse af planen

Plan for Fortsat Drift har været sendt til orientering i nabokommunerne Rudersdal-, Gentofte-, Gladsaxe- og Furesø Kommune. Derudover har planen været sendt til Røde Kors, Forsyningen, Nordsjællands Politi, Beredskab Øst og Beredskabsstyrelsen som alle er samarbejdspartnere på dele af planen. Udtalelserne er indarbejdet i fremlagte udkast til opdateret Plan for Fortsat Drift.

KL har desuden i april 2025 afholdt et webinar om Den Nationale Risikoprofil, hvor det blev anbefalet til kommunerne, at der i beredskabsplansregi var fokus på særligt cybersikkerhed samt forsyningssvigt på strøm. Begge dele indgår i Plan for

Fortsat Drift (cybersikkerhed indgår desuden som en stor del af den underliggende IT Beredskabsplan).

## **Strategisk ramme**

Den strategiske ramme for arbejdet er dels Beredskabslovens §25 om at Kommunalbestyrelsen mindst én gang pr. valgperiode skal godkende en plan for kommunens beredskab, men det er også den nationale og internationale øgede bevågenhed på beredskabssituationen generelt, som gør det aktuelt at gennemgå beredskabsplanen og underliggende sektorplaner m.v. i lyset af den nuværende situation.

## **Videre proces**

Såfremt Plan for Fortsat Drift vedtages, vil den nye version blive formidlet internt i organisationen med opfordring til, at alle relevante centre, afdelinger og institutioner gennemgår og eventuelt opdaterer egne lokale sektorplaner og actioncards i den forbindelse. Actioncards angiver kort og præcise handlingsanvisninger for konkrete opgaver.

Forvaltningen vil desuden gå videre med oprettelsen af de faste kommunikationspunkter, ligesom der vil blive planlagt årlige øvelser. Desuden vil forvaltningen sikre koordinationen af ressourcer i forbindelse med beredskab, og at parterne kender til andres afhængigheder.

Forvaltningen følger den nationale udvikling på beredskabsområdet tæt og vil handle jf. de udmeldinger, der måtte komme. Forvaltningen vender derfor også tilbage med eventuelle oplæg til politisk beslutning, når det måtte blive relevant.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

## **Fraværende:**

Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

**Fraværende** Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## Punkt 6: Nye metoder til borgerdialog (Drøftelse)

00.22.00-A00-1-23

### Resume

I forbindelse med Budgetaftale 2025-28 vedtog parterne at afsætte en pulje til initiativer der fremmer borgerdialog og frivillighed. Med denne drøftelsessag fremlægges forskellige tilgange til borgerdialog. På det grundlag kan drøftes retning og formål for nye metoder, der evt. ønskes afprøvet.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at oplægget drøftes mht. retning og formål med at prøve nye tilgange til borgerdialog.

### Problemstilling

#### Budgetaftale

I forbindelse med Budgetaftale 2025-28 vedtog parterne at afsætte en pulje til initiativer der fremmer borgerdialog og frivillighed.

Af aftaleteksten fremgår det at: "Parterne er enige om at afsætte en pulje på 0,2 mio. kr. i 2025 på service til at afprøve nye metoder til borgerdialog samt til at fremme frivillighed og inddragelse af civilsamfund. Parterne er enige om, at civilsamfundet i højere grad kan være med til at sikre borgerne en god hverdag med værdifuldt samvær med andre og afhjælpe ensomhed, særligt for unge og ældre. Sociale fællesskaber og netværk giver et meningsfyldt indhold i hverdagen for både dem, der modtager hjælpen og dem, der frivilligt yder indsatsen. Parterne ønsker derfor at fortsætte det arbejde, der er igangsat på baggrund af budgetaftale 2024 om at skabe bedre vilkår, rammer og muligheder for samarbejder med civilsamfundet og frivillige. Parterne ønsker endvidere at fortsætte opprioriteringen af sommerferieaktiviteter, og er enige om, at det er en ambition at finde 50 t. kr. indenfor rammen af Kultur- og Fritidsområdet til en opprioritering af sommerferieaktiviteter for børn".

#### Kendte udfordringer med borgerdialog

Aftaleteksten spejler sig i kendte udfordringer i det kommunale landskab og arbejdet med demokrati og borgerdialog. Nogle af de kendte udfordringer er:

- Borgerne har store forventninger til hvad kommune (og politikere) skal kunne levere af offentlig service og problemløsningsevne - det skaber et pres i dialogen mellem kommune og borgere
- Det kan være svært at få plads til at udøve politisk lederskab og til fulde integrere input fra borgere og samfundsaktører i nye løsninger
- Der er store forventninger fra borgernes side til graden af indflydelse og oplysning (utilfredshed selvom man har været inddraget - det kræver utrolig meget at lykkes)
- Dialogen foregår på sociale platforme, som ikke alle har adgang til.
- Borgerdialog koster ressourcer

Udfordringerne er også beskrevet i bilaget (bilag).

### Løsninger

#### Kommunens arbejde med borgerinddragelse

Den tidligere kommunalbestyrelse satte 4. oktober 2018 en række pilotprojekter i gang ud fra et ønske om at arbejde mere målrettet og systematisk med borgerinddragelse. Blandt andet var man interesseret i tidligere inddragelse, tydeligere kommunikation om rammen for/ muligheden for inddragelse og i at prøve flere typer af borgerinddragelsesaktiviteter. Forvaltningen gennemførte forskellige pilotprojekter, der omfattede uddeling af kommunens arkitekturpris, borgerundersøgelse (der også omhandlede borgernes ønske til borgerinddragelse), forbedringer af kommunens hjemmeside samt et §17, stk. 4 opgaveudvalg. Internt i forvaltningen samlede man indsatserne under et kommissorium for strategisk borgerinddragelse.

Siden har forvaltningen løbende arbejdet med at styrke borgerdialog på forskellige fagområder. Nogle (ikke udtømmende) nedslag er ungestemmer (ungestrategi, podcasts) (2021), koncept for borgerinddragelse i anlægsprojekter (forelagt politisk i 2022), borgertopmøde om Kystsikring (2022-24), implementering af dialogisk praksis/ Åben Dialog på voksenområdet (CSI), brugerrejser i byggesager (2024-25), partnerskabende §17,4 udvalg for bæredygtigheds (2021-25) og aktuelt implementering af ny hjemmesidemodul med mulighed for åbne hørings svar (2025).

I 2023 blev det i forvaltningens koncerngrundlag fastlagt som et fælles fokusområde at styrke et tæt samspil med omverdenen, bl.a. i relation til Borgerrådgiverens anbefalinger. Pt. arbejder en tværgående task-force på et fælles kompetencetilbud om styrket borgerdialog (med udgangspunkt i Åben Dialog og Styrket Borgerkontakt) til alle myndighedsmedarbejdere i kommunen.

### **Inspiration til nye metoder**

Forskellige tilgange til borgerdialog tilbyder metoder og værktøjskasser, der kan afprøves ud fra det ønskede formål. Nogle aktuelle tendenser, som er beskrevet nærmere i (bilag) er 1. samskabende tilgang, 2. regenerativ tilgang, 3. nye demokratiske/ politiske samtalerum, 4. erfaringsbaseret viden ind i velfærd og 5. E-demokrati (digital dialog).

Udvalget kan drøfte retning og formål med nye tilgange til borgerdialog, fx:

- Hvilken slags samtaler ønsker vi at styrke - med hvilke målgrupper?
- Hvilke tilgange og metoder er vi optaget af? Og hvor radikalt skal vi gribe det an?
- På hvilke områder skal borgerdialogen især skabe værdi?
- Hvor vil det bringe os fremad i højere grad at dele beslutningskraft med andre aktører?

### **Strategisk ramme**

Kommunes arbejde med styrket borgerdialog sker i relation til borgerrådgiverens anbefalinger.

### **Videre proces**

Forvaltningen vil vende tilbage med en sag, hvor der kan tages stilling til et mere konkret forslag til udmøntning af midlerne til afprøvning af nye metoder til borgerinddragelse.

### **Økonomi**

Jf. sag på Kultur- og Fritidsudvalget den 23. april 2025 ("*Styrket samarbejde med Frivilligcenter og Selvhjælp Lyngby-Taarbæk Kommune*"), lægges der op til, at 100.000 kr. af økonomien til at afprøve nye metoder for borgerdialog flyttes fra Kultur- og Fritidsudvalgets budgetområde til Administration på Økonomiudvalgets budgetområde, da afprøvningen af nye metoder vil blive set i et bredere lys end alene på Kultur- og Fritidsområdet.

### **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget.

### **Beslutningsforløb**

#### **Beslutning fra Økonomiudvalget, den 29. april 2025, punkt 11:**

Udsat.

### **Beslutning**

Drøftet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

#### **Fraværende:**

Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

### **Bilag**

Nye metoder til borgerdialog 2025

**Fraværende** Christine Dal (V), Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# Punkt 7: Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Lystoftevænget - kollektiv råderet - ændret vilkår for køkkenmodernisering (Beslutning)

03.11.08-K08-1-25

## Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. maj 2023 ordning om kollektiv råderet for individuelle køkkenmoderniseringer i Lyngby almennyttige Boligselskab, afdeling Lystoftevænget. Boligorganisationen har ansøgt Kommunalbestyrelsen om godkendelse af nye vilkår for ordningen samt lejeforhøjelsen for de beboere, som benytter ordningen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. de ændrede vilkår for den kollektive råderetsordning i afdeling Lystoftevænget godkendes,
2. den gennemsnitlige lejeforhøjelse på op til 12,37 % godkendes.

## Problemstilling

DAB har den 4. april 2025 på vegne af Lyngby almennyttige Boligselskab, afdeling Lystoftevænget ansøgt om godkendelse af nye vilkår for den eksisterende kollektive råderetsordning for køkkenmoderniseringer i afdelingen. Beløbsgrænsen pr. køkken forhøjes fra 70.000 kr. til 85.000 kr., og låneforholdene opdateres med udgangspunkt i diskontoen i dag, så lån i egne midler forrentes med 3,60 % i stedet for 2,75 %.

De ændrede vilkår er godkendt af beboerne på afdelingsmøde den 3. marts 2025 og af organisationsbestyrelsen den 13. marts 2025. Køkkenmoderniseringerne forventes gennemført i perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2030.

Kommunalbestyrelsen har godkendt ordningen om kollektiv råderet den 30. maj 2023, og med de nye vilkår vil de overordnede rammer for køkkenmoderniseringer i afdeling Lystoftevænget være følgende:

- Beløbsgrænsen for hver renovering er 85.000 kr. inkl. moms (ekskl. honorar til DAB og låneomkostninger)
- Renteniveauet er fastsat til 3,60 %
- Der kan gennemføres maksimalt 3 køkkenrenoveringer pr. budgetår
- Afdelingen kan hvert år anvende en af de 3 køkkenmoderniseringer til en flyttelejlighed
- Afdelingen afsætter 32.000 kr. årligt til finansiering af vedligeholdelse og fornyelse.

## Finansiering

Afdelingen afholder udgifter, der er omfattet af ordinær vedligeholdelse og fornyelse af skjulte installationer i det bestående køkken, herunder vand- og kloakrør, lovpligtige nødvendige el-arbejde samt levering og montering af emhætte, vask, blandingsbatteri. Der er afsat 32.000 kr. årligt i afdelingens langtidsbudget til dækning af udgifterne.

Beboeren skal betale for øvrige arbejder gennem et månedligt tillæg til huslejen i 10 år. De øvrige arbejder omfatter nedtagning, afskaffelse og montering af alle køkkenelementer, herunder udgifter til malier, fliser og murer samt ønsker om tilvalg. Afdelingen finansierer beboerens andel af egne midler, hvis det er muligt af hensyn til likviditeten. Hvis der bliver behov for ekstern låneoptagelse, skal sagen godkendes på ny af boligselskabet og kommunen. Uanset finansieringsformen beregnes lejetillægget ens for alle beboere.

Afdelingens maksimale finansieringsbehov til udlån i egne midler inkl. honorar til DAB og låneomkostninger udgør 313.527 kr. inkl. moms om året.

## Huslejetillæg

Det månedlige huslejetillæg beregnes, så det svarer til afdelingens udgifter til projektet. Dermed påvirker køkkenmoderniseringerne ikke huslejen for beboere, som ikke deltager i ordningen. I beregningen af huslejetillægget indgår følgende omkostninger:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer
- B. Finansieringsomkostninger
- C. Honorar til DAB (3,125 % af beløbet under pkt. A).

Den årlige gennemsnitlige husleje i Lystoftevænget ligger på 1.117 kr. pr m2 (budget 2025/26). Det gennemsnitlige lejetillæg kommer til at ligge på 138,21 kr. pr. m2 pr. år, hvilket svarer til en stigning på 12,37 % af det gennemsnitlige huslejeniveau. Ved udnyttelsen af den maksimale ramme på 85.000 kr. udgør det månedlige lejetillæg 871 kr. i 10 år.

Ved en eventuel fraflytning i 10 års perioden, vil den efterfølgende beboer skulle betale lejetillægget, indtil det udløber.

#### *Lovgrundlag*

Almenboliglovens § 37 b og almenlejelovens § 10 stk. 3.

### **Løsninger**

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål, jf. almenboliglovens § 37 b. Ved forbedringer forstås ændringer, som for lejeren medfører en forøgelse af brugsværdien af lejemålet, mens vedligeholdelse er arbejder, som udlejerens gennemfører for at opretholde ejendommen i den stand, som lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på.

Kommunen skal som led i tilsynet med de almene boligorganisationer vurdere, om beslutningen om kollektiv rådet er i overensstemmelse med reglerne, og om ordningen er hensigtsmæssig, hvilket forvaltningen vurderer er tilfældet ift. ansøgningen om køkkenmoderniseringer i afdeling Lystoftevænget. I vurderingen indgår, at boligorganisationens redegørelse for fordeling af udgifter til forbedring og vedligeholdelse, beregningen af lejetillægget, samt at renten for lån i afdelingens egne midler er fastsat til en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.- point. Endvidere er ordningen godkendt af de relevante beboerdemokratiske organer.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser på mere end 5 % som følge af forbedringsarbejder, jf. Almenboliglovens § 10, stk. 3. Godkendelsen er en forudsætning for, at beboerne i Lystoftevænget kan modernisere køkkener gennem ordningen med kollektiv rådet.

### **Strategisk ramme**

Moderniseringen af køkkener er med til at højne standarden i boligerne og sikre attraktive almene boliger i kommunen.

### **Videre proces**

Med Kommunalbestyrelsens godkendelse kan beboere, der ønsker det, få moderniseret køkkenet i deres boliger inden for de fastsatte rammer.

### **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

### **Beslutning**

Ad 1-2) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

#### **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

### **Bilag**

Ansøgning kollektiv rådet køkkenmodernisering, afdeling Lystoftevænget

Referat fra selskabsbestyrelsens møde den 13. marts 2025

Referat afdelingsmøde den 3. marts 2025

Endelig dagsorden afdelingsmøde 3. marts 2025f

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## Punkt 8: Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej - kollektiv råderet - Markiser (Beslutning)

03.11.08-K08-3-25

### Resume

Boligorganisationen Samvirke i Lyngby har godkendt en ny moderingspulje, som giver beboerne i afdeling Frederiksdalsvej mulighed for at opsætte markise efter reglerne om kollektiv råderet. DAB har på vegne af boligorganisationen ansøgt kommunen om godkendelse af ordningen.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den kollektive råderetsordning om opsætning af markiser i Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej godkendes,
2. lejeforhøjelser over 5 % som følge af forbedringen godkendes.

### Problemstilling

DAB har den 28. april 2025 på vegne af Boligorganisationen Samvirke i Lyngby ansøgt om godkendelse af kollektiv moderniseringspulje med markiser i afdeling Frederiksdalsvej og huslejestigninger for de beboere, som benytter ordningen.

Efter afdelingens råderetskatalog for individuel råderet er der mulighed for opsætning af markise, hvor beboeren selv finansierer udgiften. Denne mulighed bliver nu gjort tilgængelig i en kollektiv moderniseringspulje, hvor afdelingen finansierer udgiften mod, at beboeren betaler et månedligt lejetillæg i 10 år.

Den kollektive råderetsordning er godkendt af beboerne på afdelingsmøde den 20. februar 2025 og af selskabsbestyrelsen den 6. marts 2025.

Med ordningen kan beboerne efter forudgående godkendelse opsætte markiser indenfor følgende beløbsgrænser:

Type	Maksimalt beløb	Forventede månedlige lejetillæg i 10 år	Månedlige vedligeholdelsesbidrag
Manuel markise på altan	18.350 kr.	151 kr.	50 kr.
Manuel markise med motor på altan	22.700 kr.	236 kr.	75 kr.

Det månedlige lejetillæg bortfalder efter 10 år, mens det månedlige vedligeholdestillæg betales i markisens levetid. Da der er tale om en 100 % forbedring indgår samtlige udgifter forbundet med markisen i beregningen af lejetillægget, der er sammensat af:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer
- B. Finansieringsudgifter (herunder forrentning se ovenfor)
- C. Honorar til DAB (3,125 % af A)

Moderniseringspuljen omfatter opsætning af 10 markiser med et maksimalt finansieringsbehov på 234.100 kr. Finansiering sker ved 10-årigt lån i egne midler, som forrentes med diskontoen tillagt en procent.

*Lovgrundlag*  
Almenboliglovens § 37 b.

## **Løsninger**

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske, jf. almenboliglovens § 37 b. Ved forbedringer forstås ændringer, som for lejerens medfører en forøgelse af brugsværdien af lejemålet.

Ordnningen skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse, og kommunens skal som led i tilsynet med de almene boligorganisationer vurdere, om beslutningen om kollektiv rådet er i overensstemmelse med reglerne, og om ordningen er hensigtsmæssig. Det vurderer forvaltningen, er tilfældet i ansøgningen om afdeling Frederiksdalsvej.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringer, når de overstiger 5 % inden for et regnskabsår, hvilket kan blive tilfældet, hvis en beboer i en af de billigste lejligheder vælger den dyreste løsning.

Finansiering ved lån i egne midler kan højst forrentes med en rentesats svarende til diskontoen plus 1 pct.-point, jf. driftsbekendtgørelsens § 52, stk. 3.

## **Strategisk ramme**

Modernisering efter reglerne om kollektiv råderet er med til at sikre attraktive almene boliger i kommunen.

## **Videre proces**

Med en godkendelse fra Kommunalbestyrelsen, kan beboerne i afdelingen benytte afdelingens kollektivråderetsordning til at opsætte markise i deres bolig inden for de fastsatte rammer og beløbsgrænser.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget anbefaler

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Ad 1-2) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

## **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Bilag**

Ansøgning om kollektiv modernisering pulje med markise

Referat fra afdelingsmøde den 20. februar 2025

Forslag om kollektiv modernisering pulje med markise

Selskabsbestyrelsens godkendelse af 6. marts 2025

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# **Punkt 9: Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej - kollektiv råderet - Badeværelser (Beslutning)**

03.11.08-K08-4-25

## **Resume**

Boligorganisationen Samvirke i Lyngby har godkendt en ny moderniseringspulje, som giver beboerne i afdeling Frederiksdalsvej mulighed for at få nyt badeværelse efter reglerne om kollektiv råderet. DAB har på vegne af boligorganisationen ansøgt kommunen om godkendelse af ordningen.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. den kollektiv råderetsordning om badeværelser i Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej godkendes,
2. lejeforhøjelser over 5 %, som følge af forbedringen godkendes,
3. pantsætning af afdelingens ejendom i forbindelse med optagelse af lån til badeværelsesmoderniseringer godkendes.

## **Problemstilling**

DAB har den 28. april 2025 på vegne af Boligorganisationen Samvirke i Lyngby ansøgt om godkendelse af kollektiv moderniseringspulje med badeværelser i afdeling Frederiksdal og huslejestigninger for beboere, som benytter ordningen.

Den kollektive råderetsordning er godkendt af beboeren på afdelingsmøde den 20. februar 2025 og selskabsbestyrelsen den 6. marts 2025. Formålet med ordningen er at vedligeholde og højne standarden i afdelingens boliger, samtidigt med at den enkelte beboer får indflydelse på moderniseringen af egen bolig.

De overordnede rammer for badeværelsesmoderniseringerne er følgende:

- Det maksimale beløb pr. bad udgør 88.000 kr. inkl. moms
- Afdelingen dækker vedligeholdelsesandelen
- Der kan højst moderniseres 5 badeværelser om året i 4 år
- Moderniseringen finansieres ved optagelse af et 15-årigt realkreditlån

### *Finansiering*

Afdelingen optager et 15-årigt realkreditlån med et nettoprovenu på maksimalt 1.760.000 kr. til finansiering af puljen til modernisering af badeværelse. Rammen giver mulighed for at modernisere 5 badeværelser om året i 4 år.

Afdelingen dækker vedligeholdelsesandelen af udgiften, som følge af almindelig slid og ælde, svarende til 10 % af udgiften til badeværelse. I lejemål med oprindelige badeværelser udgør vedligeholdelsesandelen 15 %. Midlerne er afsat i afdelingens langtidsbudget.

### *Husletillæg*

Det månedlige husletillæg beregnes, så det svarer til afdelingens udgifter til forbedringsandelen. Hvis det maksimale beløb udnyttes, vil det betyde et lejetillæg på ca. 670 kr. pr. måned i 15 år. i beregningen indgår:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer
- B. Finansieringsudgifter
- C. Honorar til DAB (3,125 % af beløbet under pkt. A)

Udlejer har medsendt en oversigt over, hvilke opgaver der indgår i henholdsvis forbedrings- og vedligeholdelsesandelen.

### *Lovgrundlag*

Almenboliglovens § 37 b og almenlejelovens § 10, stk. 3.

## **Løsninger**

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål, jf. almenboliglovens § 37 b. Ved forbedringer forstås ændringer, som for lejeren medfører en forøgelse af brugsværdien af lejemålet, mens vedligeholdelse er arbejder, som udlejerens gennemfører for at opretholde ejendommen i den stand, som lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på.

Kommunen skal som led i tilsynet med de almene boligorganisationer vurdere, om beslutningen om kollektiv råderet er i overensstemmelse med reglerne, og om ordningen er hensigtsmæssig, hvilken forvaltningen vurderer er tilfældet ift. ansøgningen om badeværelsesmoderniseringer i afdeling Frederiksdalsvej. I vurderingen indgår boligorganisationens redegørelse for fordeling af udgifter til forbedring og vedligeholdelse, beregningen af lejetillægget.

Optagelse af realkreditlån med pant i afdelingens ejendomme, forudsætter Kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboliglovens § 29.

Kommunalbestyrelse skal godkende lejeforhøjelser på mere end 5 % som følge af forbedringsarbejder, jf. almenlejelovens § 10, stk. 3. Godkendelsen er en forudsætning for anvendelsen af ordningen.

## **Strategisk ramme**

Modernisering af badeværelser medvirker til at højne standarden og sikre attraktive almene boliger i kommunen.

## **Videre proces**

Med Kommunalbestyrelsens godkendelse får de beboere, som ønsker det, mulighed for at få et nyt badeværelse.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Ad 1-3) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

## **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Bilag**

Oversigt - fordeling af udgiften mellem beboer og afdeling

Forslag - modernisering af badeværelser

Afdelingsmødets godkendelse den 20. februar 2025

Selskabsbestyrelsens godkendelse den 6. marts 2025

Ansøgning om kollektiv moderniseringspulje med bad

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# Punkt 10: Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afdeling Frederiksdalsvej - kollektiv råderet - Køkkener (Beslutning)

03.11.08-K08-5-25

## Resume

Boligorganisationen Samvirke i Lyngby har godkendt en ny moderingspulje, som giver beboerne i afdeling Frederiksdalsvej mulighed for at få nyt køkken efter reglerne om kollektiv råderet. DAB har på vegne af boligorganisationen ansøgt kommunen om godkendelse af ordningen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den kollektive råderetsordning om køkkener i Boligorganisationen Samvirke i Lyngby, afd. Frederiksdalsvej godkendes,
2. lejeforhøjelser over 5 %, som følge af forbedringen godkendes.

## Problemstilling

DAB har den 28. april 2025 på vegne af Boligorganisationen Samvirke i Lyngby ansøgt om godkendelse af kollektiv moderniseringspulje med køkkener i afdeling 1 Frederiksdalsvej og huslejestigninger for beboere, som benytter ordningen.

Den kollektive råderetsordning er godkendt af beboerne på afdelingsmøde den 20. februar 2025 og af selskabsbestyrelsen den 6. marts 2025. Formålet med ordningen er at vedligeholde og højne standarden i afdelingens boliger, samtidigt med at den enkelte beboer får indflydelse på moderniseringen af egen bolig.

De overordnede rammer for køkkenmoderniseringerne er følgende:

- Det maksimale beløb pr. køkken udgør 88.000 kr. inkl. moms
- Afdelingen dækker vedligeholdelsesdelen
- Der kan højst gennemføres 5 køkkener om året i fire år
- Moderniseringerne finansieres ved lån i afdelingens egne midler

### *Finansiering*

Puljen til modernisering af køkken vil blive finansieret via et 10-årigt lån i egne midler på max. 1.760.000 kr. Rammen giver mulighed for at modernisere 5 køkkener om året i fire år.

Afdelingen dækker selve vedligeholdelsesdelen af moderniseringen, som følge af almindeligt slid og ælde, svarende til 10 % af udgiften til køkken. I boliger med oprindelige køkkener udgør vedligeholdelsesandelen 15 %. Midlerne hertil er afsat i afdelingens langtidsbudget.

### *Huslejetillæg*

Det månedlige huslejetillæg beregnes, så det svarer til afdelings udgifter til forbedringsandelen. Hvis det maksimale beløb på 88.000 kr. udnyttes, vil det betyde et lejetillæg på ca. 865 kr. pr. måned i 10 år. I beregningen indgår:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer
- B. Finansieringsudgifter
- C. Honorar til DAB (3,125 % af beløbet under pkt. A).

Udlejer har medsendt en oversigt over, hvilke opgaver der indgår i henholdsvis forbedrings- og vedligeholdelsesandelen.

### *Lovgrundlag*

Almenboliglovens § 37 b og almenlejelovens § 10, stk. 3.

## Løsninger

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål, jf. almenboliglovens § 37 b. Ved forbedringer forstås ændringer, som for lejeren medfører en forøgelse af brugsværdien af lejemålet, mens vedligeholdelse er arbejder, som udlejereren gennemfører for at opretholde ejendommen i den stand, som lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på.

Kommunen skal som led i tilsynet med de almene boligorganisationer vurdere, om beslutningen om kollektiv råderet er i overensstemmelse med reglerne, og om ordningen er hensigtsmæssig, hvilken forvaltningen vurderer er tilfældet ift. ansøgningen om køkkenmoderniseringer i afdeling Frederiksdalsvej. I vurderingen indgår boligorganisationens redegørelse for fordeling af udgifter til forbedring og vedligeholdelse, beregningen af lejetillægget samt at renten for lån i afdelingens egne midler er fastsat til en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point. Ordningen er desuden godkendt af de relevante beboerdemokratiske organer.

Kommunalbestyrelse skal godkende lejeforhøjelser på mere end 5 % som følge af forbedringsarbejder, jf. almenlejelovens § 10, stk. 3. Godkendelsen er en forudsætning for anvendelsen af ordningen.

Finansiering ved lån i egne midler kan højst forrentes med en rentesats svarende til diskontoen plus 1 pct.-point, jf. driftsbekendtgørelsens § 52, stk. 3.

## **Strategisk ramme**

Modernisering af køkkener medvirker til at højne standarden og sikre attraktive almene boliger i kommunen.

## **Videre proces**

Med Kommunalbestyrelsens godkendelse får de beboere, som ønsker det, mulighed for at få et nyt køkken.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Ad 1-2) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

## **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Bilag**

Ansøgning om kollektiv moderniseringspulje med køkken

Forslag med ny pulje - modernisering af køkkener

Oversigt - fordeling af udgiften mellem beboer og afdeling

Afdelingsmødets godkendelse den 20. februar 2025

Selskabsbestyrelsens godkendelse den 6. marts 2025

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# Punkt 11: Almenbo, afdeling Lundtofteparken - kollektiv råderet - køkkener (Beslutning)

03.10.00-K08-10-25

## Resume

Almenbo har ansøgt Lyngby-Taarbæk Kommune om godkendelse af en ny moderniseringspulje, som giver beboerne i afdeling Lundtofteparken mulighed for at få nyt køkken efter reglerne om kollektiv råderet.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den kollektive råderetsordning om køkkener i Almenbo, afdeling Lundtofteparken godkendes,
2. lejeforhøjelser over 5 % som følge af forbedringen godkendes.

## Problemstilling

Almenbo har den 10. marts 2025 ansøgt om godkendelse af kollektiv råderetsordning for afdeling Lundtofteparken, som giver beboere, som ønsker det, mulighed for at få renoveret deres køkken. I ordningen indgår også udskiftning af køkkener i flyttelejligheder.

Ordningen er godkendt af beboerne på afdelingsmøde den 3. marts 2025 og af organisationsbestyrelsen den 19. marts 2025.

De overordnede rammer for køkkenmoderniseringerne er følgende:

- Maksimumsbeløbet pr. køkken inkl. omkostninger udgør 120.000 kr. inkl. moms.
- Afdelingen dækker vedligeholdelsesdelen
- Moderniseringerne finansieres ved lån i afdelingens egne midler.

Den enkelte beboer kan vælge et standardkøkken med mulighed for individuel valg af lågetyper, bordplader, skabsindretning mv. inden for beløbsgrænsen på 120.000 kr. inkl. omkostninger. Af dette beløb betaler afdelingen 24.000 kr. (20%) til dækning af vedligeholdelsesudgifter.

Før en køkkenrenovering kan igangsættes, vurderer ejendomskontoret, om det eksisterende køkken er tilstrækkelig nedslidt til, at en udskiftning er nødvendig.

### *Finansiering*

Køkkenmoderniseringerne vil blive finansieret af lån i afdelingens egne midler. I det kommende budget, vil det blive klarlagt, hvor mange køkkener, afdelingen har økonomi til at finansiere.

### *Huslejetillæg*

Det månedlige huslejetillæg beregnes, så det svarer til afdelings udgifter til forbedringsandelen. Hvis det maksimale beløb på 120.000 kr. (80 %) udnyttes, vil det betyde et lejetillæg på ca. 816 kr. pr. måned i 10 år. I beregningen indgår 96.000 kr. af den samlede udgift (80%). Vælger beboeren et køkken til 80.000 kr. vil det månedlige lejetillæg blive 544 kr.

### *Lovgrundlag*

Almenboliglovens § 37 b og almenlejelovens § 10, stk. 3.

## Løsninger

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål, jf. almenboliglovens § 37 b. Ved forbedringer forstås ændringer, som for lejerens medfører en forøgelse af brugsværdien af lejemålet, mens vedligeholdelse er arbejder, som udlejerens gennemfører for at opretholde ejendommen i den stand, som lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på.

Kommunen skal som led i tilsynet med de almene boligorganisationer vurdere, om beslutningen om kollektiv råderet er i overensstemmelse med reglerne, og om ordningen er hensigtsmæssig, hvilken forvaltningen vurderer er tilfældet ift.

ansøgningen om køkkenmoderniseringer i afdeling Lundtofteparken. I vurderingen indgår boligorganisationens redegørelse for fordeling af udgifter til forbedring og vedligeholdelse og beregningen af lejetillægget. Ordningen er desuden godkendt af de relevante beboerdemokratiske organer.

Kommunalbestyrelse skal godkende lejeforhøjelser på mere end 5 % som følge af forbedringsarbejder, jf. almenlejelovens § 10, stk. 3. Godkendelsen er en forudsætning for anvendelsen af ordningen.

Finansiering ved lån i egne midler kan højst forrentes med en rentesats svarende til diskontoen plus 1 pct.-point, jf. driftsbekendtgørelsens § 52, stk. 3.

## **Strategisk ramme**

Modernisering af køkkener medvirker til at højne standarden og sikre attraktive almene boliger i kommunen.

## **Videre proces**

Med Kommunalbestyrelsens godkendelse får beboere, som ønsker det, mulighed for at få et nyt køkken.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Ad 1-2) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

## **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Bilag**

Ansøgning om godkendelse af kollektiv råderetsordning i Lundtofteparken

Fremsendelse af bestyrelsesreferater

Forslag til afdelingsbestyrelsen - køkkenrenovering

Referat - afdelingsmøde i Lundtofteparken 03.03.2025

Referat - bestyrelsesmøde i Almenbo 01.04.2025

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

# Punkt 12: Arkitekturråd og arkitekturpolitik - evaluering 2025 (Beslutning)

01.02.00-G01-1-25

## Resume

Kommunens arkitekturråd, et eksternt råd som bidrager med uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik, skal evalueres hvert år. Derudover har byplanudvalget besluttet at foretage evaluering af kommunens arkitekturpolitik første halvår af 2025. Arkitekturrådet blev nedsat i juni 2023 for to år og arkitekturpolitikken blev vedtaget august 2023. Med denne sag forelægger forvaltningen evalueringerne til orientering i udvalget.

Derudover kan der med sagen tages stilling til at forlænge arkitekturrådet med et år til udgangen af 2026.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Evaluering af arkitekturråd og arkitekturpolitik tages til efterretning.
2. Arkitekturrådet forlænges fra ultimo 2025 til udgangen af 2026 finansieret ved allerede afsatte midler.

## Problemstilling

Der er en bred strategisk ramme omkring arkitektur i kommunen. Kommunalbestyrelsen nedsatte arkitekturrådet i juni 2023 på baggrund af en indsats i kommunalbestyrelsens planstrategi - Byudvikling i balance 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet på baggrund af et vedtaget kommissorium, herunder udtalelser og helhedsbetragtninger om projektforslag er efterfølgende indarbejdet i kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik, der er vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er en indsats i arkitekturpolitikken.

### *Arkitekturråd*

Arkitekturrådet arbejder på baggrund af kommissorium af 6. april 2022 (bilag). I følge kommissoriet evalueres arkitekturrådet en gang om året. Formålet med rådet er, at det er et rådgivende organ, som bidrager med en uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik. Kommissoriet uddyber, hvilke opgaver rådet kan blive inddraget i og økonomien hertil.

Arkitekturrådets deltagere, der har erfaring med følgende emner fastlagt i kommissoriet - arkitektur, landskab, byrum, bygningsbevaring og kulturmiljøer, er:

- Cand.Arch. Johnny Svendborg,
- Cand.Arch. Susanne Skov Kunert,
- Cand.Arch. Rosa Lund, alle repræsentanter, der er nedsat via Akademisk Arkitektforening i et samarbejde med Danske Landskabsarkitekter samt
- Arkitekt maa. Kent Pedersen, repræsentant fra Bygningskultur Foreningen Lyngby-Taarbæk

Arkitekturrådet har i alt haft 8 opgaver, og har siden seneste evaluering i juni 2024 haft 5 opgaver ved følgende lokationer:

- Kongevejen 93, Classic Car House
- Ulrikkenborg (Kongens Lyngby syd) omkring eksisterende erhvervsbebyggelse på Parallelvej
- Bulderby i Lundtofte
- DTU Science park og ny forskerpark i Traceet
- Lyngby Hovedgade 4

### *Arkitekturpolitik*

Arkitekturpolitikken ligger på kommunens hjemmeside (bilag). Den indeholder vision, mål og indsatser omkring 4 overordnede emner; Bygninger og byrum, Landskab, det grønne og det blå, Bæredygtighed og Kulturarv.

Arkitekturpolitikken indeholder derudover mål og indsatser i forhold til, når kommunen selv er bygherre. Visionen lyder: Lyngby-Taarbæk er en innovativ, blå, grøn og bæredygtig kommune med bygninger, byrum og kulturarv af høj kvalitet.

Arkitekturpolitik og retningslinjer for retvisende visualiseringer (bilag) indgår i arbejdet med udarbejdelse af lokalplaner og i dialog med små og store bygherrer. Dertil bringes arkitekturpolitikken i spil, når kommunen selv er bygherre samt i forbindelse med forhåndsdialoger omkring byggesager. Der har desuden været arbejdet med mock-ups og materialeprøver i politiske udvalgssager.

Byplanudvalget har 31. august 2023, sag nr. 17, besluttet at foretage evaluering af kommunens arkitekturpolitik første halvår af 2025.

### *Hvidbog og anbefalinger til national arkitekturpolitik*

Forvaltningen kan derudover oplyse, at Kulturministeriet den 21. marts 2025 i en pressemeddelelse fortæller, at en ekspertgruppe for national arkitekturpolitik nu har afleveret en hvidbog og 24 konkrete anbefalinger til stat, regioner og kommuner m.fl. - til kulturministeren. Ekspertgruppen giver anbefalinger til fremtidens arkitektur med fokus på at genanvende og transformere mere, skabe plads til natur i og uden for byerne samt prioritere kvalitet og samarbejde i udvikling af byer og mangfoldige boligtyper.

### *Lovgivning og tidligere processer og drøftelser*

Et arkitekturråd og en arkitekturpolitik er ikke lovpligtige.

Der var, i forbindelse med udarbejdelse af planstrategien Byudvikling i balance 2019, hørings svar, der pegede på muligheden for at ansætte en stadsarkitekt. Kommunalbestyrelsen fastholdt muligheden for at undersøge nedsættelse af et arkitekturråd og besluttede efterfølgende at nedsætte et råd for en toårig periode med en samlet ramme på kr. 0,4 mio. Med godkendelse af forvaltningens forslag her vil rådet komme til at virke i samlet 3½ år. Det nedsatte arkitekturråd er pt sat til at afslutte automatisk ved udgangen af 2025.

Med hensyn til arkitekturpolitik har kommunen haft en arkitekturpolitik siden Kommuneplan 2000, hvor arkitekturpolitikken løbende er blevet revideret. I forbindelse med udarbejdelse af den nye arkitekturpolitik, vedtaget aug. 2023, blev det besluttet, at arkitekturpolitikken ikke skulle indgå i kommuneplanen, men være et selvstændigt dokument. Forslaget til ny arkitekturpolitik blev sendt i en ikke lovpligtig høring med debatskabende aktivitet på Stadsbiblioteket. Der indkom 11 hørings svar.

## **Løsninger**

### Arkitekturråd

I perioden maj 2024 til april 2025 har kommunen fået løst 5 opgaver af rådet. Opgaverne blev stillet til følgende projekter:

- Udvidelse af Classic Car House, Kongevejen 93
- Byudviklings- og omdannelsesprojekt i Ulrikkenborg (Kongens Lyngby syd) omkring eksisterende erhvervsbebyggelse på Parallelsvej
- Bulderby i Lundtofte
- Projekt for byudvikling af Tracéet Midt for DTU Science park og ny forskerpark
- Lyngby Hovedgade 4

De 5 udtalelser indgik i behandlingen af de respektive sager. Resumé og evaluering af de stillede opgaver er beskrevet i notat om evaluering af arkitekturrådet (bilag).

Evalueringen foretages på baggrund af de 5 udtalelser og tilhørende processer. Flere opgaver forventes behandlet i arkitekturrådet i det næste års tid; fx i forbindelse med lokalplan for DTU, som besluttet af udvalget i april 2024.

### *Evaluering af arkitekturråd*

Arkitekturrådet har nu eksisteret siden juni 2023 og har i det seneste års tid været inddraget i fem opgaver, hvor der i den første evaluering i 2024 indgik tre opgaver. Fire udtalelser i denne evaluering er sket i forbindelse med en lokalplan og en

udtalelse i forbindelse med overvejelser om en mulig ændret anvendelse og byudvikling (Lyngby Hovedgade 4). En af opgaverne handler om et kommunalt projekt (Bulderby), mens resten handler om eksterne parters byggerier.

Generelt er rådet blevet involveret tidligere i processerne end det skete i det første år af rådets virke. Erfaringerne fra de første 3 opgaver understregede vigtigheden af en tidlig inddragelse. Udtalelserne har overordnet bevirket, at der er sket forenkling og prioritering af arkitektoniske virkemidler. Ved Tracéet Midt, DTU Science park og ny forskerpark, er materialet til lokalplanarbejdet udbygget med en mere detaljeret situationsplan, der også indeholder byrum, ankomstforhold og det landskabelige hovedgreb. Derudover arbejder forvaltningen på baggrund af arkitekturrådets anbefalinger til projekt om børnehuset Bulderby i Lundtofte med en udbudsproces, hvor tilbudsgivere særligt skal levere en redegørelse for arkitektur og kvalitet, herunder levere skitser, som viser justering af idéoplægget, med ønsket detaljeringniveau og forståelse for opgaven.

Rådet har i de seneste fem udtalelser igen bidraget med velargumenterede og grundige udtalelser, der tager udgangspunkt i vision og mål i kommunens arkitekturpolitik. Der sker i hver enkelt sag fortsat en høj grad af læring i forvaltningen både med hensyn til, hvordan opgaverne stilles og hvornår i processerne arkitekturrådet inddrages. Det er fortsat erfaringen, at det kan være vanskeligt efterfølgende at forholde sig til, i hvor høj grad alle anbefalinger i en udtalelse bør følges. Anbefalingerne går på de fire forskellige emner i arkitekturpolitikken; Bygninger og byrum, Landskab, det grønne og det blå, Bæredygtighed og Kulturarv. Og derudover vil der også ofte indgå et økonomisk perspektiv i forhold til ressourcer (tid, penge, materialer osv.). Der kan derfor i de enkelte sager være behov for en vægtning mellem hvilke af emnerne, der bør veje tungest. Afhængig af projektets type og sammenhæng med omgivelserne, arkitektur og de foreslåede anvendte materialer vil prioriteringen mellem emnerne være forskellige fra sag til sag. Der kan således være praktiske, kapacitetsmæssige eller økonomiske årsager til, at ikke alle anbefalinger følges, ligesom der kan være velbegrundede faglige perspektiver, der afviger fra rådets holdning.

Inddragelse af arkitekturrådet betyder desuden en forlængelse af sagsbehandlingstiden og indvirkning på eventuel udbudsproces, så det er fortsat vigtigt at forholde sig til en eventuel involvering af arkitekturrådet tidligt i processerne, så tidsplaner bliver så realistiske som muligt.

Hvidbog og anbefalinger til national arkitekturpolitik peger blandt andet i overskriften i retning af attraktive og ansvarlige rammer for liv, mindre ressourceforbrug, plads til natur og kvalitet for alle. Der er noteret 6 anbefalinger for kommunale politikker og praksisser, der er uddybet side 17 - 18 i bilag med "Anbefalinger til fremtidens arkitektur fra ekspertgruppen for national arkitekturpolitik":

1. Styrk de kommunale arkitekturpolitikker
2. Frem natur samt det blå og grønne i byerne
3. Prioriter bymidte frem for byperiferi
4. Styrk borgerinddragelse i udviklingen af arkitektur
5. Udvikl byer med udgangspunkt i lokale værdier og styrker
6. Skab ny kultur for værdisætning

Forvaltningen vurderer, at et fortsat samarbejde med et arkitekturråd kan bidrage til at støtte op om anbefalingerne fra ekspertgruppen.

### *Evaluering af arkitekturpolitik*

Forvaltningen anvender arkitekturpolitik og retningslinjer for retvisende visualiseringer i forbindelse med projektudarbejdelse omkring byggeri og anlæg samt i processer omkring udarbejdelse af lokalplaner. Arkitekturpolitikken indgår derudover i høj grad i dialog med ansøgere med fokus på for eksempel forhåndsdialoger, idet forvaltningen vurderer, at det er væsentligt at bringe arkitekturpolitikken på banen så tidligt som muligt.

Forvaltningen vurderer, at indholdet i arkitekturpolitikken fortsat er relevant og at det fortsat er vigtigt at fastholde fokus på emnet. Forvaltningen vurderer derudover, at et af de vanskelige emner i forhold til arkitekturpolitik er at foretage prioriteringer mellem både de fire emner i arkitekturpolitikken, men også i forhold til de økonomiske følger, der kan blive påvirket i forhold til ønsker og krav, der stilles til arkitektur.

## **Strategisk ramme**

Arkitekturrådet blev nedsat på baggrund af indsats i kommunalbestyrelsens planstrategi; Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet blev siden indarbejdet i kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik, vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er indarbejdet i arkitekturpolitikken.

## **Videre proces**

Hvis det nedsatte arkitekturråd forlænges, vil forvaltningen forberede arkitekturrådet på en mulig forlængelse til ultimo 2026. På baggrund af møde med rådet januar 2025 er det forvaltningens indtryk, at der er imødekommenhed fra rådets side omkring fortsat deltagelse.

Hvis udvalget beslutter, at nedlægge arkitekturrådet ved udgangen af 2025, vil forvaltningen meddele arkitekturrådet, at rådet ved årets udgang vil blive nedlagt efter nærmere aftale, idet igangsatte opgaver eventuelt kan strække sig ind i 2026.

## **Økonomi**

Der var i andet halvår 2023 afsat: kr. 0,1 mio., i 2024 kr. 0,2 mio. og i første halvår af 2025: kr. 0,1 mio. Ved godkendelse af sag om evaluering af arkitekturrådet i kommunalbestyrelsen den 29. august 2024 blev arkitekturrådet forlænget fra medio 2025 til 31.12.2025. Der forventes at være en rest på kr. 0,2 mio. i 2025 inklusiv overførsler fra 2024 svarende til 5-6 yderligere opgaver af hver kr. 30.000 frem til ultimo 2026.

I lyset af den to-årige budgetaftale anbefales det at forlænge perioden, idet rådets aktiviteter må tilpasses den mindre økonomiske ramme.

Forvaltningen foreslår på ovenstående baggrund det nedsatte arkitekturråd forlænget fra årsskiftet 2025 til ultimo 2026 inden for de afsatte midler. I første halvår af 2026 vil der skulle foretages endnu en evaluering med mulighed for at drøfte yderligere budget.

Såfremt det nedsatte råd skal forlænges efter udgangen af 2026, skal der findes finansiering hertil fra 2027 og frem.

For forvaltningen betyder inddragelse af arkitekturrådet blandt andet udarbejdelse af særlig formulering af opgavebeskrivelse ud over anvendelse af forvaltningens skabelon for opgavebestilling, udarbejdelse af tidsplan, der koordineres med arkitekturrådet, gennemgang og vurdering af udtalelser, formidling og indhentning af bemærkninger fra ansøger m.v.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget tager pkt. 1 til efterretning og anbefaler pkt. 2.

Økonomiudvalget anbefaler pkt. 2.

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 2.

## **Beslutningsforløb**

### **Beslutning fra Byplanudvalget, den 14. maj 2025, punkt 4:**

Ad. 1) Orientering givet.

Ad. 2) Anbefalet.

## **Beslutning**

Ad 2) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

### **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Bilag**

Kommisorium for Arkitekturråd i Lyngby-Taarbæk

Arkitekturpolitik i Lyngby-Taarbæk Kommune

Retningslinjer for retvisende visualiseringer i Lyngby-Taarbæk Kommune - april 2023

Evaluering af arkitekturråd og arkitekturpolitik 2025

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## Punkt 13: Meddelelser

00.22.00-A00-27-21

### Sagsfremstilling

#### 1. Dataudtræk fra rekrutteringssystemet, Q1 2025

Kvartalsoverblik over antal opslåede stillinger i kommunens rekrutteringssystem er vedlagt som bilag.

#### 2. Status på anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter 2025

Økonomiudvalget forelægges løbende en status for bevægelserne i puljen til uforudsete anlægsudgifter, mhp. at synliggøre bevægelserne i møderunderne. Nedenstående tabel viser således bevægelserne i indeværende møderunde, og puljens resterende budget i 2025, under forudsætning af at der gives bevilling i de konkrete sager.

<b>Anlægssum for "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" i 2025, per KMB d. 27. maj 2025</b>	<b>5.718</b>
Sager i indeværende udvalgsrunde	0
<b>Anlægssum herefter</b>	<b>5.718</b>

Beløb angivet i 1.000 kr. i 2025 p/l.

### Beslutning

Orientering givet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

#### Fraværende:

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

### Bilag

Kvartalsoverblik - rekrutteringssstatistik i Signatur (Q1 2025)

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Punkt 14: Lukket: Lukkede meddelelser**

00.22.00-A00-27-21

Orientering givet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Punkt 15: Økonomiudvalgets egen tid**

00.22.00-A00-27-21

### **Beslutning**

Drøftet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

### **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)

## **Punkt 16: Underskrift protokol**

00.22.00-A00-27-21

### **Beslutning**

Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende, i stedet deltog Bodil Kornbek (A).

### **Fraværende:**

Richard Sandbæk (C) og Gitte Kjær-Westermann (B)

**Fraværende** Richard Sandbæk (C), Gitte Kjær-Westermann (B)