



## Referat af styringsdialog mellem Rudersdal Kommune og Lejerbo Rudersdal.

Den 9. januar 2024, kl. 10.00

Følgende var til stede:

Conny Birkholm, organisationsformand

Lars Schmidt, forretningsfører

Henriette Bærentsen, jurist Rudersdal Kommune

Dagsorden:

1. Regnskab 2022-2023
2. Styringsrapporter – henlæggelser og vedligehold
3. Renoveringsager
4. Fremtidsplaner
5. Eventuel.

**Ad 1 og 2** - Regnskab for perioden 1. juli 2022 – 30. juni 2023 er inden mødet påset af kommunen i henhold til almenboligloven kap. 13. Mange af afdelingerne har sluttet regnskabsåret med overskud. Revisionsprotokollatet har ingen kritiske bemærkninger til regnskabet for 2022/2023. Selskabet har en egenkapital på 19,7 mio. kr.

Der er afsat pæne beløb til vedligehold og alle afdelinger har oparbejdet passende beløb til opsparede henlæggelser.

Effektivitetstal for henholdsvis ældreboligafdelingerne Nærum Søpark II og Dambakken har været "røde" tal gennem de sidste tre år. Lejerbo Rudersdal er klar over at der er potentiale for at effektiviserer. Der vil forsat være fokus på, hvad der kan gøres mere effektivt fremadrettet.

Det bemærkes af kommunen, at der i årsberetningen vedr. huslejeniveau og lejeregulering mangler oplysninger om afd. 173-0 Rudersdalvej.

### Afd. 173 Rudersdalvej, Rudersdalvej 112-126

Lejen udgør 848 kr. pr. m<sup>2</sup>. Årets henlæggelser udgør 211 kr. pr. m<sup>2</sup>. Afdelingen har opsparede henlæggelser på 36.718 kr.pr. lejemål.

### Afd. 202 Nærum Søpark, Rundforbivej 227-237 og 247-255

(kommunen har 100 % visitering til 7 boliger mærket som ældreboliger) Lejen i afdelingen udgør ca. 1.089 kr. pr. m<sup>2</sup>. Årets henlæggelser udgør 258 kr. pr. m<sup>2</sup>. Afdelingen har opsparende henlæggelser for kr. 82.436 pr. lejemål.

### Område

Rudersdal Ejendomme  
Øverødvej 2  
2840 Holte  
Tlf. 46 11 00 00  
TOM@rudersdal.dk  
www.rudersdal.dk

Afd. 3 Peder Mathisens Vej, Peder Mathiasens Vej 1-21

Lejen i afdelingen udgør 997 kr. pr. m2. Årets henlæggelser udgør ca. 264 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for kr. 122.101 pr. lejemål.

Afd. 236 Marievej, Marievej 22-26

Lejen i afdelingen udgør 919 kr. pr. m2. Årets henlæggelser udgør 266 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 53.702 kr. pr. lejemål.

Afd. 006 Kongevejen, Birkerød Kongevej 139-141, Kaiørødvej 2 og 4, Birkerød Kongevej 131 og 133 m.fl.

Lejen i afdelingen udgør ca. 973 kr. pr. m2. Årets henlæggelser udgør 304 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 27.712 kr. pr. lejemål.

Afd. 8 Bistruplund, Bistruplund 1-31 og 2-10, Vasevej 68A – 70B

**(Bevaringsværdi - kategori 3)**

Lejen i afdelingen udgør ca. 886 kr. pr. m2. Årets henlæggelser er på 303 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser på 58.263 kr. pr. bolig.

Afd. 16 Solbjærget, Solbjærget 2-64 og 3-63

Lejen i afdelingen udgør 1.158 kr. pr. m2. Årets henlæggelser er på 293 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 58.586 kr. pr. lejemål.

Badeværelser vil inden for en overskuelig fremtid gennemgå renovering.

Afd. 187 Flintemarken, Flintemarken 5-93

**(kommunen har 100 % visitering til 7 boliger mærket som ældreboliger)**

Lejen i afdelingen udgør 1.019 kr. pr. m2. Årets henlæggelser udgør ca. 114 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 11.097 pr. lejemål.

Generelt en meget velfungerende afdeling med tidssvarende lejemål.

Afd. 241 Nobis Mølle, Nobis Mølle 1-42

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør ca. 1.011 kr. Henlæggelserne udgør ca. 180 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser på 21.760 kr. pr. lejemål. Vedligeholdelsesstanden for afdelingen er tilfredsstillende og boligområdet er velfungerende.

Afd. 381 Dambakken Ældreboliger, Dambakken 12 A-F/Fredensvej 1A-H. (100 % kommunal anvisning/Socialområdet for 13 alle boliger)

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør ca. 1.205 kr. Henlæggelserne udgør 247 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser på 31.764 kr. pr. bolig.

Der er ikke nogen igangværende større renoveringssager og der er heller ikke påtænkt større renoveringsprojekter.

#### Afd. 710 Nærum Søpark II, Nærum Hovedgade 33

**(100 % kommunal anvisning/Socialområdet for 12 alle boliger).**

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør 1.756 kr. Henlæggelserne ligger på et lavt niveau 226 kr. pr. m2.

Afdelingen har opsparende henlæggelser for 33.624 pr. bolig.

**Ad 3** – Renoveringssager – Afd. 202-0 Nærum Søpark/66 lejemål har i renoveringssagen fået skema B den 27. september 2023 og den fysiske renovering kan igangsættes.

Afd. 008 Bistruplund skal videre med deres totalrenovering og holder den 16. januar 2024 afdelingsmøde, hvor omfanget og den samlede økonomi skal beslattes. Det oprindelige skema A, godkendt politisk 27. maj 2020, er efterfølgende nedstemt af beboerne. Der er siden kommet en del ændringer til helhedsplanen. Det forventes, at der skal være en ny politisk godkendelse efter vedtagelse af ny økonomi i sagen.

**Ad 4** – Fremtidsplaner – Afd. 710-0 Nærum Søpark II med 12 ældreboliger benytter kommunen de 9 lejemål til flygtninge fra Ukraine, på grund af vedvarende tomgang. Det er aftalt med Lejerbo at kommunen flytter de ukrainske flygtninge ud i andre boliger, således at lejemålene overgår til brug for genhusning af beboerne i afd. 202-0 Nærum Søpark i forbindelse med renoveringen.

Da der altid har været store udfordringer med at visiterer borgere til de pågældende ældreboliger, der således altid har haft tomgang, forventes det, at Lejerbo arbejder videre med at få tilladelse til at sælge ejendommen. Dette skal godkendes af både kommunalbestyrelsen og ministeriet/Social- og Boligstyrelsen.

**Ad 5** – Næste styringsdialogmøde vil være i december 2024.