



Styringsdialog 2023 mellem Rudersdal Kommune og Søllerød Almene Boligselskab v/Boligkontoret Danmark

Den 29. november 2023, kl. 15.00

Område

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

Følgende var til stede:

John Andersen, formand Nærumlund
Ulrik Breindahl, Chefkonsulent, Boligkontoret Danmark
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal kommune.

Dagsorden:

1. Regnskaber 2021/2022 med nøgletal
2. Styringsrapporter – henlæggelser og vedligeholdelse
3. Renoveringssager
4. Fremtidsplaner
5. Eventuelt.

Ad 1 – Kommunen har påset regnskaber, årsberetning og revisionsprotokol pr. 31. marts 2022 jf. driftsbekendtgørelsens kap. 21., hvor det fremgår, at selskabet i perioden har et underskud på 7.238 kr. og en egenkapital på 22.085.000 kr.

Boligorganisationen har de sidste 4 ud af 5 år haft underskud, hvilket samlet set har belastet arbejdskapitalen. Administrator har anbefalet at man bør have et øget fokus på driften, for dermed at tilsikre overskud som kan være med til at styrke arbejdskapitalen. Revisionen er enige i administrators anbefaling, om at have øget fokus på driftsbudgettet og løbende budgetopfølgning for dermed at styrke arbejdskapitalen.

Revisionens gennemgang af forbedrings- og renoveringssagerne har ikke givet anledning til bemærkninger. Men bestyrelsen skal være opmærksom på, at gennemgangen af sagerne generelt først kan anses som afsluttet, når revisionen har modtaget og revideret byggeregnskaberne for forbedrings- og renoveringsarbejder, der er i afdeling 1, 2, 8 og 14.

Ad 2 og 3 – Der afsat meget forskellige beløb til vedligehold i de enkelte afdelinger på mellem 98 kr. – 187 kr. pr. m².

De opsparede henlæggelser pr. lejemål, der ligger mellem 12.008 kr. – 131.849 kr.

Åbningstid

Mandag-onsdag kl. 10-15
Torsdag kl. 10-17
Fredag kl. 10-13

Afd. 1 - Nærum huse, Nærumsgårdsvej 20-124, Egevej 2-52, Ahornvej 2-20 og Bøgevejen 2-42. 110 lejemål.

Boligerne er opført i 1945 og er klassificeret som bevaringsværdige.

Lejen udgør 931 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 164 kr. pr. m2.

Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 131.849 kr.

Afdelingen har den 26. oktober 2022 fået godkendt optagelse af realkreditlån på 10.422.000 kr. i forbindelse med udskiftning af alle vinduer og døre til en samlet udgift på i alt 15.422.000 kr. Arbejdet er udført og afsluttet.

Afd. 2 Nærumvænge, Fyrrevejen 1-79 og 2-70, Nærumvænge 1-95 og 4-176 og Skodsborgsvej 276-294. 340 lejemål.

Lejen udgør 913 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 143 kr. pr. m2

Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 42.997 kr.

Afdelingen skal i gang med en større renoveringssag uden støtte fra Landsbyggefonden. Renoveringsprojektet er reduceret markant i forhold til oprindelige ønsker. Byggeudvalget arbejder forsat på sagen.

Afd. 3. 8, Egevang Nord, Egehegnet 12-16 og 26-106 og 108 A-L og 110-118 og 120 A-E og 122-130 og 132 A-E m. fl. 202 lejemål.

Lejen udgør 906 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 187 kr. pr. m2.

Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 22.827 kr.

Arkitektur og Byplanudvalget har den 16. marts 2022 godkendt renovering af afdelingens vinduer til i alt 20.483.800 kr. med optagelse af realkreditlån på 18.483.800 kr. Lejestigningen er under 5 %.

Afdelingen har ønske om at gennemføre en opdatering af p-arealet, hvilket forventes at ske via langtidsplanlægning og koste omkring 2,5 mio. kr. Det er gennemført kraftig beskæring af hægge og etableret helt ny belysning.

Afd. 5. 14 Nærumlund, Nærumlund 1-23 og 2-24. 27 lejemål.

Lejen udgør 1.065 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 141 kr. pr. m2

Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 42.034 kr.

Her skal der i forbindelse med langtidsplanlægning henlægges til nye tage. Et arbejde, der først vil blive gennemført om ca. 20 år.

Afd. 6 (afd. 15) Vedbæk Park. Haralds Vænge 1-43. 51 lejemål.

Lejen udgør 1.150 kr. pr. m2.

Afdelingen har opsparede henlæggelser på i alt 810.000 kr.

Byggesagen vedr. opførelsen er ikke afsluttet, idet finansieringen af overskridelsen af skema B ikke er korrekt. En række forhold skal rettes, hvorefter skema C kan afsluttes.

Der er fortsat udfordringer med elevatorerne, når det regner. Overfladevand løber ned i bunden af elevatorerne, så elevatorerne sætte ud af drift. Situationen er yderst uholdbar og skal løses.

Afd. 7 Lindehaven, Linde Alle 20-30. 36 lejemål.

Lejen udgør 927 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 99 kr. pr. m²
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 12.008 kr.

Kommunen bemærker, at de henlagt midler er meget lave og bør hæves. Det oplyses, at afdelingen har fokus på henlæggelserne.

Afd. 8 Vedbæk Fjord, Vedbæk Stationsvej 22. Ældreboliger. 22 lejemål.

Lejen udgør 1.398 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 128 kr. pr. m²
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 23.255 kr.

Her vil der måske komme et udvalg, der skal se nærmere på altanerne.

Ad 4 – Der er kommet ny organisationsbestyrelse, der består af i alt 13 personer.

Der arbejdes på at nedsætte en række udvalg på tværs af afdelingerne. Boligselskabet har planlagt en Tema-aften den 5. februar 2024.

Ad 5 - Næste styringsdialogmøde ønskes afholdt i oktober 2024.