

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina

Til stede var: Formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Torben Nielsen, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen, Gitte Line Rasmussen, Vilhelm Kent, Penille Silja Kerl Cardel, Camilla Paludan, Stig Nielsen, Christian Fink Elkjær

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.). Driftsassistent Mona Jensen.

Afbud: Erik Gemmer HB.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
 - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning samt
 - Fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Godkendelser.
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsføreren meddelte kort, at der ikke var meget nyt siden mødet medio september 2025. Dog er der en lille forsinkelse i forhold til ejendomsskattevalueringen, hvorfor ikke alle udgifter i forhold til det tidligere bevilgede er bogført.

FF Lars Schmidt mindede alle om, at de var velkomne på regionskontoret den 24.11.2025 til officiel indvielse af det renoverede kontor.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

381-0 Dambakken Ældreboliger

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 381-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, så driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 381-0 (2025-2026) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, så der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
003-0	Peder Mathiasens Vej	Familiebolig	1.055,20	1.090,69	35,49	3,36%
006-0	Kongevejen	Familiebolig	1.136,56	1.160,21	23,65	2,08%
008-0	Bistruplund	Familiebolig	1.015,39	1.036,26	20,87	2,05%
016-0	Solbjærget	Familiebolig	1.249,98	1.267,47	17,49	1,40%
173-0	Rudersdalsvej	Familiebolig	922,50	946,09	23,59	2,56%
187-0	Flintemarken	Familiebolig	1.098,45	1.130,14	31,69	2,89%
202-0	Nærum Søpark	Familiebolig	1.108,10	1.108,10	0	0,00%
202-0	Nærum Søpark	Ældrebolig	1.108,09	1.108,09	0	0,00%
236-0	Marievej	Familiebolig	995,41	1.014,98	19,57	1,97%
241-0	Nobis Mølle	Familiebolig	1.096,89	1.126,73	29,84	2,72%
381-0	Dambakken Ældrebolig	Ældrebolig	1.361,53	1.419,88	58,35	4,29%
710-0	Nærum Søpark II	Ældrebolig	1.869,80	1.939,52	69,72	3,73%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 003-0, 006-0, 008-0, 016-0, 173-0, 187-0, 202-0, 236-0, 241-0, 381-0, 710-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 003-0, 006-0, 008-0, 016-0, 173-0, 187-0, 202-0, 236-0, 241-0, 381-0, 710-0

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina

at revisionsprotokolattet side 312 – de nævnte bemærkninger og konklusioner tages til efterretning. Herunder det bogførte tilskud på ekstraomkostninger til afd.236-0 Marievej på renovering af deres gårdmiljø.

at bestyrelsen i forbindelse med side 315 i protokollatet – henlæggelser til planlagt vedligeholdelse havde en dialog om behovet. Bestyrelsen besluttede i det kommende år at se på en budgetstrategi for organisationen for at sikrer tilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne. Forretningsføreren blev bedt om at komme med et oplæg.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 - 30/6 2025) kr. 44.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Rudersdal. Honoraret fordeles som følger: 50 % til formanden og de resterende 50% fordeles mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen besluttede ikke at søge dækning for fritagelse af lejetab.

Ad 3. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 3.808 ansøgninger pr. 01.07.2025.

Ansøgningernes ønsker fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S181	Ekstern		882	3.599	5.600	4.372	14.453	2.225
S181	Ekstern	X	591	2.482	4.157	3.224	10.454	1.457
S181	Intern venteliste		9	72	139	113	333	83
S181	Intern venteliste	X	7	60	64	25	156	43
			1.489	6.213	9.960	7.734	25.396	3.808

Ventelistestatistikke for familieboligerne pr. afdeling ser således ud:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
30	Ekstern		0	0	0	564	564	564
30	Ekstern	X	0	0	0	401	401	401
30	Intern venteliste		0	0	0	15	15	15
30	Intern venteliste	X	0	0	0	4	4	4
60	Ekstern		322	596	689	571	2.178	826
60	Ekstern	X	198	397	511	443	1.549	600
60	Intern venteliste		3	4	11	12	30	14
60	Intern venteliste	X	1	3	3	1	8	4
80	Ekstern		0	728	882	745	2.355	1.047
80	Ekstern	X	0	474	617	524	1.615	721
80	Intern venteliste		0	6	10	11	27	13
80	Intern venteliste	X	0	5	5	3	13	7
160	Ekstern		0	0	486	506	992	550
160	Ekstern	X	0	0	316	361	677	403
160	Intern venteliste		0	0	11	14	25	15

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
160	Intern venteliste	X	0	0	4	4	8	5
1730	Ekstern		0	0	894	751	1.645	976
1730	Ekstern	X	0	12	610	528	1.150	674
1730	Intern venteliste		0	0	23	15	38	26
1730	Intern venteliste	X	0	0	6	2	8	6
1870	Ekstern		0	724	853	670	2.247	1.121
1870	Ekstern	X	2	478	692	534	1.706	839
1870	Intern venteliste		0	34	40	31	105	59
1870	Intern venteliste	X	0	28	23	9	60	32
2020	Ekstern		0	479	574	0	1.053	642
2020	Ekstern	X	0	325	423	0	748	470
2020	Intern venteliste		0	10	14	0	24	16
2020	Intern venteliste	X	0	6	5	0	11	7
2360	Ekstern		227	426	545	0	1.198	586
2360	Ekstern	X	181	357	447	0	985	494
2360	Intern venteliste		5	15	20	0	40	22
2360	Intern venteliste	X	4	12	14	0	30	15
2410	Ekstern		333	646	677	565	2.221	951
2410	Ekstern	X	210	439	541	433	1.623	657
2410	Intern venteliste		1	3	10	15	29	16
2410	Intern venteliste	X	2	6	4	2	14	7
			1.489	6.213	9.960	7.734	25.396	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenten for familieboligerne i hele organisationen for en 3-årig periode:

Periode: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	672	73	10,86
Total	672	73	10,86

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	672	69	10,27
Total	672	69	10,27

Periode: 01.07.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	672	83	12,35
Total	672	83	12,35

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina

Fraflytningen i familieboligerne i afdelingerne ser således ud for en 3-årig periode:

Periode: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		160		22									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	1	2	0	0	0	0	3	6,25	
		1730		48									3	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	1	11	12	2	0	0	0	26	8,70	
		1870		299									26	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	13	5	0	0	0	0	18	30,51	
		2020		59									18	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	1	0	1	0	0	0	0	2	8,70	
		2360		23									2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	2	6	1	0	0	0	0	9	21,43	
		2410		42									9	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		30		11									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	0	3	3	0	0	0	6	14,29	
		60		42									6	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	1	5	3	0	0	0	9	7,14	
		80		126									9	
				672									73	

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	1	0	0	0	1	4,55	
		160		22									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	0	1	0	0	0	0	1	2,08	
		1730		48									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	2	6	10	9	0	0	0	27	9,03	
		1870		299									27	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	5	5	0	0	0	0	10	16,95	
		2020		59									10	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	3	1	0	0	0	0	0	4	17,39	
		2360		23									4	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	3	1	2	0	0	0	0	6	14,29	
		2410		42									6	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	1	0	0	0	1	9,09	
		30		11									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	2	2	2	0	0	0	6	14,29	
		60		42									6	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	0	4	9	0	0	0	13	10,32	
		80		126									13	
				672									69	

Penneo document key: 75EPW-Y12MF-VQQ0U-Q84B6-A46XA-JUTDN

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina**Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	1	0	0	0		1	4,55
		160		22									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		1730		48									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	1	7	8	8	0	0	0		24	8,03
		1870		299									24	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	6	4	0	0	0	0		10	16,95
		2020		59									10	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	0	0	1	0	0	0	0		1	4,35
		2360		23									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	3	2	2	0	0	0	0		7	16,67
		2410		42									7	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		30		11									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	2	8	2	0	0	0		12	28,57
		60		42									12	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	1	4	3	0	0	0		8	6,35
		80		126									8	
				672									63	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2022 på 11,7 %, i 2023 på 11,3 % samt i 2024 på 11%. Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 187-0 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

I afd. 241-0 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Bo-perioden for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 er i gennemsnit for hele organisationen på knapt 9 år. Afd. 173 har haft den gennemsnitlige korteste bo-periode på 5 år og den længste boperiode har afd. 236-0 med knapt 16 år.

Ad 4. Nybyggeri/renovering.**Renovering:****Afd. 8-0 Bistruplund:**

Licitation er gennemført og rådgiver er i gang med at fordele det indkomne tilbud i Landsbyggefondens regneark (papegøjemarket). Her skal Landsbyggefondens godkende den fordeling, som rådgiver mener er korrekt, hvorefter der kan udarbejdes en huslejberegning. Viser huslejberegningen at holde sig inden for den ramme, som afdelingsmødet har godkendt, skal der sendes ansøgning om godkendelse af skema C, til boligorganisationen, kommunen og endeligt bekræftet igen af Landsbyggefondens.

Det forventes at tidsplanen følges, som angivet herunder:

Evt. afdelingsmøde (orienteringsmøde)	28. januar 2026
Godkendelse hos kommune og LBF	marts 2026
Byggestart	maj 2026

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel MarinaAfd. 202-0 Nærum Søpark:

Det forventes at aflevering kan gennemføres den 28. november 2025. Der vil være en del udskudte arbejder omkring udearealer, som ikke er mulige at gennemføre i sen efterår / vinter periode. Arbejderne kapitaliseres, og der tilbageholdes en sum penge indtil de udskudte arbejder er gennemført og afleveret i løbet af foråret 2026.

Det forventes at tidsplanen følges, som angivet herunder:

Endelig aflevering inkl. blok 7:	november 2025
Skema C godkendelse:	marts 2026
Udskudte arbejder afleveres:	april 2026

Formanden orienterede om markisesagen. Bestyrelsen vil ikke foretage sig yderligere før afdelingen på et afdelingsmøde har godkendt et råderetskatalog for afdelingen.

Ad 5. Godkendelser.

Bestyrelsen godkendte det udsendte råderetskatalog for afd.003-0, Peder Mathiasens Vej. Herudover blev kollektiv råderet på køkken og bad i godkendt følgende afdelinger:

Afdeling 006-0 Birkerød Kongevej

- Baderum som forbedring for max. kr.100.000,00 og en afledt huslejekonsekvens på kr. 596,00 pr. måned i 30 år.
- Køkkener som forbedring for max. kr.70.000,00 og en afledt huslejekonsekvens på kr. 823,00 pr. måned i 10 år.

Afdeling 236-0 Marievej

- Baderum som forbedring for max. kr.100.000,00 og en afledt huslejekonsekvens på kr. 590,00 pr. måned i 30 år.
- Køkkener som forbedring for max. kr.70.000,00 og en afledt huslejekonsekvens på kr. 777,00 pr. måned i 10 år

Afdeling 241-0 Nobis Mølle

- Baderum som forbedring for max. kr.100.000,00 og en afledt huslejekonsekvens på kr. 564,00 pr. måned i 30 år.
- Køkkener som forbedring for max. kr.70.000,00 og en afledt huslejekonsekvens på kr. 801,00 pr. måned i 10 år.

Afdeling 187-0 Flintemarken:

Bestyrelsen har tidligere givet tilsagn om at dække ny maling med brandhæmmende maling på Svalegangen på tagboligerne på Flintemarken. Beløbet androg kr. 242.875,00. Bestyrelsen bekræftede endnu en gang at beløbet disponeres fra dispositionsfonden.

Ad 6. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Valgt til landsrepræsentantskabet blev:

Conny Birkholm; Torben Steen Nielsen; Vilhelm Kent og Pernille Silja Cardel, som repræsentanter til de kommende møder i landsrepræsentantskabet.

Regnskabsmøde i Lejerbo, Rudersdal den 20. november 2025 kl. 16.00 på Hotel Marina**Byggeudvalg:**

Idet Stig Nielsen fraflytter Lejerbo Rudersdal, så bliver han erstattet af Camilla Paludan som repræsentant i byggeudvalget for Bistruplund.

Forretningsføreren sørger for indkaldelse til det første møde.

Ad 7. Eventuelt.

Organisationsbestyrelsen besluttede følgende møder i det kommende år:

24. februar.2026 kl.17,00 Huginsvej 1B, 3400 Hillerød
26. maj 2026 kl.17,00 i Flintemarken, Vedbæk
25. august 2026 kl.17,00 i Flintemarken, Vedbæk
19. november 2026 kl.16,00 på Hotel Marina, Vedbæk.

Formanden afsluttede mødet med at takke med et par gode flasker vin til hver, Stig Nielsen og Jørn Larsen for deres mangeårige virke i organisationen.

Godkendt af formanden den / 2025

Conny Birkholm

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Conny Birkholm

Underskriver

Serienummer: 27d898c5-4cea-4292-8e53-05420c0348d5

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-12-10 14:10:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.