

Ådalsparken

Hørsholm almene Boligselskab

Referat af det årlige afdelingsmøde

Afholdt tirsdag den 28. maj 2024 kl. 18.00

I den store sal i centret.

Lejere fra 158 husstande mødte op (hvert lejemål har 2 stemmer)

Følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Afdelingsbestyrelsen, foreslog kvalitetschef Ulla Gregor fra DAB, som dirigent og forespurgte, om der var andre forslag. Dette var ikke tilfældet. Ulla Gregor, blev valgt. Ulla Gregor takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til afdelingsmødet var lovligt varslet, ifølge Hørsholm almene Boligselskabs vedtægter.

Følgende referent blev foreslået og valgt:

Marie Bram

Følgende stemmeudvalg blev foreslået og valgt:

Susanne Kristensen, Birthe Taxbo og Bente Bastrup

2. Afdelingsbestyrelsens beretning v/formand Orla Watt

Vedhæftede er afdelingsbestyrelsens beretning, som blev fremlagt af formanden.

Ulla Gregor spurgte forsamlingen, om der er spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

Der blev debatteret, åbenhed og synlighed i bestyrelsen, solceller og mulighed for direkte kontakt til bestyrelsen. Flere beboere roste og takkede ejendomsfunktionen.

Afdelingsbestyrelsen svarede og informerede om et pilotprojekt for alternativ energi i Louiselund, og oplyste, at kontakt til afdelingsbestyrelsen kan altid ske via ejendoms-kontoret.

Ulla Gregor konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for perioden 1. oktober 2022– 30. september 2023

Henrik Bjerre, DAB, fremlagde og gennemgik regnskabet, der har givet et overskud på næsten 2 millioner kr. Der har bl.a. været besparelse på vand og elektricitet.

Der var spørgsmål, som blev besvaret af Henrik Bjerre således: drift af særlige aktiviteter er vaskeri og kiosk mm. Posten hænger sammen med indtægtsposten "andre ordinære indtægter", og ja, kiosken giver et underskud på ca. en million. Nettokapitaludgifter er betaling til afdelingens oprindelige lån. Der er indekslån, som bliver indekseret dvs. stiger. Når lånene er betalt tilbage til realkrediten, skal der fortsat betales, men til Landsbyggefonden og dispositionsfonden. Posten diverse udgifter dækker bl.a. beboerhuset.

Ulla Gregor konstaterede, at regnskabet blev taget til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. oktober 2024 – 30. september 2025.

Henrik Bjerre, DAB fremlagde og gennemgik budgettet, hvor udkastet viser en huslejestigning på 6,62 %. Han forklarede, at huslejen stiger bl.a. på grund af henlæggelserne (krav om 30 årige drifts- og vedligeholdelsesplaner, der bliver eksternt grantet), nye ejendomsvurderinger og at renovationen er steget kraftigt.

Dirigenten, spurgte om der spørgsmål eller kommentarer til budgettet.

Jan Mauritzen svarede på spørgsmål til stigning på renovationen, idet der kun skulle være en midlertidig stigning, da kommunen havde en sag ved advokat? Der blev desuden peget på, at en del af udgifter er til restaffald, som burde kunne nedbringes ved bedre sortering.

John Oberg svarede på et spørgsmål om facaderens, som der er budgetteret med, at det er skubbet til i år sammen med fuger og glaslister.

Ulla Gregor konstaterede, at budgettet blev godkendt med 6.62 % i stigning.

5. Indkomne forslag

Forslag 5.a Forslag om at leje nuværende beboerhus til Hørsholm Kommune. Forslag stillet af M. Thorsen

Forslagsstiller begrundede sit forslag. Jan Mauritzen fremlagde afdelingsbestyrelsens holdning, om ikke at røre ved beboerhuset. Der var mange indlæg fra salen.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort - *Forslaget blev nedstemt.*

Forslag 5.b Forslag om fredning af beboerhuset i 3 år. Forslag stillet af Niels og Karin Thrane

Ulla Gregor fortæller, at lovgivning og HaB's vedtægter gør, at man ikke kan blokere for et forslag, man kan på hvert afdelingsmøde komme med det forslag man vil, men afdelingsmødet i dag kan beslutte en tilkendegivelse.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort. Der var et stort flertal med tilkendegivelser om, at beboerhuset skulle fredes i en 3-årig periode.

Forslag 5.c Forslag om køkken- og badmodernisering over den kollektive råderet. Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen.

John Oberg fremlagde forslaget. Afvikling af forbedringstillægget for køkken vil være 10 år og for bad 20 år. De beboere, der vælger af forbedre, får tillægget. Desuden efter behov flyttelejligheder. Afdelingen betaler for den nødvendige vedligeholdelses del, via drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Der var spørgsmål om tidligere ordninger med længere afvikling af køkkenforbedringer. Det kan i referatet oplyses, at fra den 1. januar 2018 blev lejetillæg på køkken beregnet over 10 år.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort- *Forslaget blev vedtaget.*

Forslag 5.d Forslag til beboerne selv står for hvidevare. Forslag stillet af Henrik Brask

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Der var en kort debat, hvor der bl.a. blev advaret imod at pålægge beboerne selv at skulle sørge for hårde hvidevare.

Der blev stemt ved håndsoprækning af stemmekort- *Forslaget blev nedstemt.*

Forslag 5.e Forslag om hunde løbegård. Forslag stillet af Kim Thygesen

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Der var debat for og imod.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort- *Forslaget blev nedstemt.*

Forslag 5.f Opsætning af duefælder. Forslag stillet af Helle Rexen

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Der var en kort debat. John Oberg foreslog, at bestyrelsen og ejendomskontoret kunne prøve at finde på en løsning.

Ulla Gregor, spurgte om forslagsstiller ville acceptere, at der ikke blev stemt om forslaget, men at afdelingen arbejder videre med at finde en løsning på duerne. Det ville forslagsstiller gerne.

Forslag 5.g Forslag om flere parkeringspladser ved de to lave blokke. Forslag stillet af Karin og Niels Thrane og Kristian Poulsen

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Der var debat for og imod samt bekymring om økonomien. Forslagsstiller trak forslaget tilbage, idet afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget omkring manglende parkeringspladser.

**Forslag 5.h Ophævelse af månedlig betaling vedr. handicap pladserne.
Forslag stillet af Mette Svedstrup**

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Der var en debat om punktet. Formanden Orla talte for at beholder betalingen. På spørgsmål fra salen oplyste Ulla Gregor, at DAB jfr. lovgivning tager 1/5 administrationshonorar for garager og carporte, men ikke for parkeringspladser. Det blev oplyst, at der er 2 handicapparkeringspladser, der betaler 60 kr. pr. måned og 6 pladser, der betaler 75 kr.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort- *Forslaget blev nedstemt.*

Forslag 5.i Forslag om delvis parkeringsvagt. Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen.

Formand Orla fremlagde forslaget. Der var debat med opfordring til at arbejde mere med forslaget.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort- *Forslaget blev nedstemt.*

Forslag 5.j Spar på lyset. Forslag stillet af Mette Svedstrup

Forslaget kom ikke til afstemning, da ejendomskontoret er i gang med at finde en løsning på lyset.

**Forslag 5.k Forslag om fri råderet over egen carport ved lejekontrakt.
Forslag stillet af Kurt Lundgaard**

Forslagsstiller var ikke fremmødt. Derfor bortfaldt forslaget.

Forslag 5.l Forslag om åbne ventelister. Forslag stillet af Hans Henrik Delbanco

Forslagsstiller fremlagde forslaget. Der blev stemt ved oprækning af stemmekort. Forslaget blev vedtaget, så man kan få sit eget nr. på ventelisten at vide hos ejendomskontoret. Det drejer sig om carporte, vestibule-, kælder – og barnevognsrum.

Forslag 5.m Forslag om multibane. Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen v/ Jakob foreslår, at man venter i 2 år pga. økonomien. Dette blev taget til efterretning.

Forslag 5.n Ændring af trivselsregler vedrørende fyrværkeri. Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen.

Der blev stemt ved oprækning af stemmekort- *Forslaget blev vedtaget.*

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Sanne Petersen ønskede ikke genvalg. Øvrige på valg genopstiller.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater og følgende stillede op:
Karin Thrane, Karin Brask, Hans Henrik Delbanco og Lisbeth Marcher

Der var skriftlig afstemning med følgende resultat:

A: Benjamin Tegelman Jepsen - 95 stemmer - 1-årig periode
B: Jan Mauritzen - 98 stemmer - 2-årig periode
C: Mikael Rohde - 127 stemmer - 2-årig periode
D: Jacob Greve - 133 stemmer - 2-årig periode
E: Karin Thrane - 130 stemmer - 2-årig periode
F: Karin Brask - 41 stemmer - ikke valgt til bestyrelsen
G: Hans Henrik Delbanco - 123 stemmer - 2-årig
H: Lisbeth Marcher - 43 stemmer - ikke valgt til bestyrelsen

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Ulla Gregor foreslog, at Lisbeth Marcher og Karin Brask, stillede op som suppleanter og dette var tilfældet.

Lisbeth Marcher - 1. suppleant - 1-årige periode
Karin Brask - 2. suppleant - 1-årige periode

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter

Kristian Poulsen og Karin Brask genopstillede, mens Rose-Marie ikke ønsker genvalg. Sanne Petersen stillede op. Hermed er de tre valgt som repræsentantskabsmedlemmer til Hørsholm almene Boligselskab for en 1-årig periode.

9. Eventuelt

Der var indlæg bl.a. om farligt affald.

Bestyrelsesformanden takkede for fremmøde, og sagde, at det er vigtigt, at der er mange, da det er beboerdemokrati. Orla takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 22.50

Godkendt af dirigenten



12/6-24

Dette har været mit første år som formand, det har været udfordrende og den varslede husleje justering er ikke en gave sendt fra himlen.

Jeg vil starte med at fortælle lidt om mine intentioner, som formand og arbejdet i bestyrelsen det seneste år, hvorefter jeg vil fortælle lidt om det der er sket og nogle planer for det kommende år.

Jeg kommer ind på nogle af de forslag, som skal behandles senere. Her under beretningen er det dog kun kommentarer vedrørende bestyrelsens behandling tidligere på året. Selve behandling af forslagene kommer under punkt 5.

Det har været vigtigt for mig, at arbejdet i bestyrelsen blev mere åbent, således at alle medlemmerne blev involveret i beslutningerne. Jeg så også gerne at beboerne blev involveret i at forberede de forslag, som vil blive indarbejdet i det kommende budget.

Hvordan er det så gået med det?

Jo, det er nok blevet lidt mere engageret end jeg håbede på.

Fremmødet i dag, som jeg regner med skyldes huslejestigningen og vores udfordring af beboerhusets placering har givet meget opmærksomhed.

Begge dele afledt af de økonomiske udfordringer vi er blevet udsat for.

Med hensyn til beboerhuset vil jeg gerne sige, at det har ikke være på tale at nedlægge det men at flytte det. Vi forsøgte også, at få kommunen til at vælge andre lokationer, leje af et af selskabslokalerne samt noget af gangen, eller at udvide Regnbuen. Begge forslag blev forkastet af kommunen.

Beboer inddragelsen virkede i P-udvalget, hvor der blev indkaldt til møde med forslagstillere fra sidste års afdelingsmøde. Desværre mødte kun 1 beboer op. Fremdriften stoppede, da vi blev opmærksom på, de huslejestigninger som der blev lagt op til. De første meldinger var på tæt på 10%. Så på trods af DABs landskabs afdelings materiale, så besluttede bestyrelsen at stoppe arbejdet med flere P-pladser.

Bestyrelsens vigtigste arbejdsopgave i løbet af året er at forberede budgettet.

Budgettet er ikke kun tal. Tallene dækker over opgaver, som der ønskes udført. Her synes jeg at vi har fået arbejdet godt sammen.

Hele bestyrelsen var for første gang inviteret med til markvandring.

Markvandring handler om, hvilke vedligeholdelse tiltag, som skal planlægges de næste 30 år og her har vi den største grund til vores husleje-forhøjelse.

Dette kæmpe regneark gennemgår år for år, hvilke tiltag, som formodes at skulle

foretages, samt hvor meget det forventes at koste. Dette regneark er baggrunden for vores hensættelser.

Reglerne omkring disse hensættelser er skærpet og for første gang, så er vi blevet set over skuldrene af eksterne konsulenter, som har krævet endnu større hensættelser. DAB har gjort et stort arbejde for at sikre, at henlæggelserne ikke gik helt amok.

Det første udkast til budget indeholdt en stigning i huslejen på 9,12 %,

På et særligt budgetmøde blev bestyrelsen sammen med DAB enige om at reducere henlæggelses stigning til de 3.220 mill. Kr, som I ser af budgettet, samt fik en reduktion i renovation grundet Bernts gode og grundige arbejde med fyldningsgraden af molokkerne.

Hvorved stigningen blev reduceret til de 6,62% som fremgår af det udsendte budget.

Vi har ledt efter andre tiltag, som kunne reducere huslejen, hvorfor Anni og jeg har talt med Servicekiosken om tiltag for at øge kioskens indtjening, men dette giver desværre ikke signifikante indtægter.

Vi har sat udlejning af nogle af affaldsrummene igang, heller ikke dette vil give mærkbare ændringer i vores indtægter.

Som I kan høre, så har vi i bestyrelsen arbejdet meget med alle disse tal for at reducere vores husleje stigning.

Vi, forsamlingen og bestyrelsen, har serve-retten til budgettet.

Men det skal efterfølgende godkendes af HAB og kommunen. Vi må forudse, at kommunen fremadrettet vil have mere fokus på at henlæggelserne har den rigtige størrelse, de vil blive guidet dels af revisionen og dels af de eksterne konsulenter, som hvert 5 år vil gennemgå vores henlæggelser.

Når budgettet er vedtaget, så overgives det til DAB og Bernt, som så arbejder efter det i det kommende år, altså fra den 1/10 i år.

Bestyrelsens opgave med de foreliggende opgaver er i virkeligheden meget begrænset, da vi er bundet op på budgettet. Jeg vil dog nævne det arbejde, som bliver foretaget i forbindelse med vores beboeraktiviteter. Konto 119.

Anni har som de foregående år gjort et stort stykke arbejde med at styre de beboer vendte aktiviteter som Fodboldturnering, sommerfest osv. Hun har i år fået hjælp af Michael og Jakob, så tak til dem.

Tak til Anni, Eva og Per Hansen, samt alle de frivillige, som har fået beboerhuset til at leve.

Dette leder enkelt hen til, hvad der er sket i året der er gået

Molokkerne er blevet færdige og der er kommet lys omkring dem. Nogle beboer

henvendelser gjorde at lyset er blevet dæmpet.

Der har været afholdt grøn gennemgang, hvor afløseren for gråpoplen blev diskuteret og hvor vi fra bestyrelsen havde mulighed for indflydelse på forslaget fra DABs landskabsafdeling.

Gråpoplen mellem centerbygningen og Højmose vænge er erstattet af kirsebærlunden, jeg synes den er flot og jeg har set at andre også er tilfreds.

Vores ladestandere er endelig kommet på plads, standerne er betalt af Clever og forbrug afregnes direkte med Clever. Vær opmærksom på, at hvis I ønsker at afregne Per kwh, så kan I få en bedre pris ved at oplyse at I bor i Ådalsparken/HAB.

Efter molokarbejdet er færdigt, så er asfalten ved blok 2 udbedret og nogen tager desværre fejl, og tror det er en racerbane. Der vil blive etableret bomme igen.

Næste år

Det som vi har lagt ind i budgettet for det kommende år er en fortsættelse af det gode arbejde, som Bernt og hans folk gør rundt omkring i bebyggelsen, samt de samme arrangementer og beboerhuset, som i år.

Arbejdet med udbedring af kørevejene for renovationsbilerne efter Molokarbejdet, vil fortsætte med udbedring af asfalten ved blok3, samt Mælkevejen og ved Blok 1. Vi når nok ikke det hele næste år.

Med hensyn til P-pladser,

- så beder vi kommunen om at lave 10 pladser ved Regnbuen, de har tidligere bedt om lov til det, men arbejdet stoppede. DAB Landskab har revideret deres forslag til noget, vi mener passer bedre ind.
- Vi river de to skure ved Ådalsparkvej 1 og Højmose vænge 15-17 ned, således at der bliver plads til 10 nye Parkeringspladser. Dette arbejde sættes igang, når vores nye skraldeplads er færdig.
- Vi har derudover et forslag om P-kontrol til at få fjernet de evt. biler, som togpassagererne efterlader.
- Derudover vil der blive foretaget optælling af ledige P-pladser/manglende P-pladser når disse tiltag er på plads, så vi kan få et overblik over behovet.

Sidste år princip-godkendte vi på beboermødet både en multibane og en Pedelbane, vi kunne dog ikke blive enige om finansieringen og forslaget blev sendt til fornyet undersøgelse. Bestyrelsen har indhentet tilbud på en multibane, som I senere vil blive præsenteret for.

Bestyrelsens vigtigste opgave næste år bliver at sikre en god proces omkring undersøgelsen af renovering af centerbygningen.

Hvis vi kigger i hensættelserne, så er der afsat over 13. mill. Kr i 26/27 til renovering af loft, tag og ventilation i centeret. Hvis vi bare fortsætter som nu, så skal disse penge lånes, hvilket vil give huslejeforhøjelser.

Vi skal nu med hjælp fra HAB undersøge om, vi kan gøre noget andet. Vi får hjælp udefra til at genere ideer og få udarbejdet et endeligt forslag. Det er vigtigt for mig, at vi alle får mulighed for at komme med ideer til ombygning eller renovering af centerbygningen.

Jeg ser gerne at der bliver lejet noget mere ud i stedet for de mange kvm med gang. Indtægter til at reducere huslejestigninger. Det kan være ændret indretning af det der er under tag, det kunne være en etage med boliger enten til unge eller gamle, der er intet besluttet endnu.

Jeg må sige til jer, der er lang vej. Ide processen er ikke startet, når der sker noget skal I nok blive underrettet, jeg forestiller mig at der vil blive præsenteret noget af et par gange før vi beslutter noget på et beboermøde.

Efter beboermødet skal det godkendes i kommunen og endelig projekteres, så der går nok 3 - 4 år. Før der kommer en håndværker.

Men det kommende år er vigtig for hvad der skal ske.

Det bliver bestyrelsens vigtigste opgave at sikre, at vi alle har mulighed for at høre hvad der sker og give ideer til renoveringen.

Hermed er min beretning slut