

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ordinært afdelingsmøde

mandag den 2. juni 2025 kl. 18:00

i den store sal i centeret (dørerne åbner kl. 17:30)

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg (der skal vælges 6 stemmetællere).
2. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering. Vedlagt som **bilag 1**.
Det fulde regnskab kan udleveres på ejendomskontoret eller findes på afdeling Ådalsparkens hjemmeside og på dabbolig.dk.
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. oktober 2025 – 30. september 2026. Vedlagt som **bilag 1**.
Det fulde budget kan udleveres på ejendomskontoret eller findes på afdeling Ådalsparkens hjemmeside og på dabbolig.dk.
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand

På valg er Orla Wadt, valgt for 2 år i 2023

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Jakob Greve, valgt for 2 år i 2024

Anni El Jamal, valgt for 2 år i 2023

Benjamin Teglman Jepsen, valgt for 1 år i 2024

Jan Mauritzen, valgt for 2 år i 2024

Karin Thrane, valgt for 2 år i 2024

Mikael Stig Rohde, valgt for 2 år i 2024

Ole Larsen, valgt for 2 år i 2023

Afdelingsmøde
den 2. juni 2025
Udsendt
den 5. maj 2025
MSG-2024-00634
Side 2 af 2

Karin Birk Nielsen er indtrådt i bestyrelsen i den forgangne periode, og er derfor på valg.

På valg er: Anni El Jamal, Benjamin Teglman Jepsen, Ole Larsen og Karin Birk Nielsen.

Der skal vælges 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Lisbeth Marcher har været suppleanter det seneste år.

Der skal vælges en 1. og en 2. suppleant for 1 år.

9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter

Valg af 4 repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter til HaBs repræsentantskab.

Ådalsparken har i følge vedtægterne ret til 10 repræsentanter. På ordinært afdelingsmøde den 28. oktober 2021 blev følgende besluttet: "At det antal, der skal vælges ud over afdelingsbestyrelsen og suppleanter, skal overlades til afdelingsmødet om at vælge." Dette antal er 4 inden valghandlingerne (under punkt 6, 7 og 8).

10. Eventuelt

Hvis du har forslag, du ønsker at få behandlet på mødet (pkt. 4 og 5), skal du sende dem på mail til adm3@dabbolig.dk eller de kan afleveres til ejendomskontoret, Ådalsparkvej 63 A10 **senest den 19. maj 2025**. Husk, at forslagsstiller(e) skal fremgå tydeligt af forslaget. Alle forslag bliver delt ud til beboerne en uge inden afdelingsmødet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

BUDGETUDKAST

for perioden

1. oktober 2025 - 30. september 2026

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 6,48%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 987 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år 1.051 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 2 rum	57,60	4.776	309	5.085
Etagebolig 2 rum	82,66	6.443	417	6.860
Etagebolig 3 rum	94,36	7.747	502	8.249
Etagebolig 3 rum	106,49	8.278	536	8.814
Etagebolig 4 rum	118,19	9.661	626	10.287
Etagebolig 2 rum	59,00	5.216	338	5.554
Etagebolig 3 rum	109,91	10.899	706	11.605
Etagebolig 2 rum	71,00	8.007	519	8.526
Etagebolig 3 rum	91,00	10.522	682	11.204
Carporte		175	0	175
Vestibulerum		375	0	375
Barnevognsrum - lille		175	0	175
Barnevognsrum - mellem		200	0	200
Barnevognsrum - stor		225	0	225
Kælderrum		500	0	500

Leje erhvervslejemål

Nuværende gennemsnitlige pr. år 1.280 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig leje pr. år 1.363 kr. pr. m²

Leje institutioner

Nuværende gennemsnitlige leje pr. år 625 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig leje pr. år 666 kr. pr. m²

Antennebidrag	Nuv. bidrag	Ændring	Nyt bidrag
Fast antennebidrag	112	0	112
Grundpakke	344	0	344
Mellempakke	614	0	614
Fuldpakke	764	0	764
Bolinet (Udløb 2030)	77	0	77

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	823	823,0	79.906,33
Erhvervslejemål	16	40,0	2.258,70
Institutioner	4	40,0	2.382,80
Garager/carporte (1/5 enh.)	265	53,0	
I alt	1.108	956,0	84.547,83

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

19. marts 2025

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ✔ Medindflydelse
- ⚠ Delvis medindflydelse
- ✘ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2023/2024	Budget 2024/2025	Nyt budget 2025/2026	Ændring
105.9	✘ Nettokapitaludgifter	15.718.456	15.818.000	15.925.000	107.000 *
106	✘ Ejendomsskatter	5.264.448	5.579.000	6.042.000	463.000 *
107	⚠ Vandafgifter	4.899.753	5.177.000	5.600.000	423.000 *
109	⚠ Renovation	4.731.434	5.590.000	4.674.000	-916.000 *
110	✘ Forsikringer	1.300.875	1.321.000	1.453.000	132.000 *
111	⚠ Afdelingens energiudgifter	1.181.160	1.631.000	1.452.000	-179.000 *
112	✘ Bidrag til selskabet	4.341.539	4.585.000	4.778.000	193.000 *
114	✔ Renholdelse	9.271.327	9.616.000	9.976.000	360.000 *
115	✔ Almindelig vedligeholdelse	1.046.331	0	412.000	412.000 *
116.1	✔ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	12.822.695	19.265.000	21.379.000	2.114.000 *
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-12.822.695	-19.265.000	-21.379.000	-2.114.000
117.1	✘ Istandsættelse ved fraflytninger	555.530	256.000	297.000	41.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-555.530	-256.000	-297.000	-41.000
118	✔ Drift af særlige aktiviteter	7.016.132	6.951.000	6.873.000	-78.000
119	✔ Diverse udgifter	1.020.622	1.195.000	1.312.000	117.000 *
120/124	✔ Henlæggelser	22.057.000	25.277.000	29.440.000	4.163.000 *
125	✘ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	1.320.961	1.324.000	1.321.000	-3.000
126	✘ Afskrivning på forbedringsarbejder	3.041.236	3.013.000	3.148.000	135.000 *
127	✘ Ydelser vedr. byggeskader m.v.	7.701.558	7.886.000	7.957.000	71.000 *
129.1	✘ Tab ved lejeledighed m.v.	342.610	515.000	351.000	-164.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-342.610	-515.000	-351.000	164.000
130.1	✘ Tab ved fraflytninger	652.096	399.000	460.000	61.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-547.569	-399.000	-460.000	-61.000
131	✘ Renteudgifter	1.270.477	0	0	0
134	✘ Korrektion til tidligere års regnskab	391.145	0	0	0
Udgifter i alt		91.678.982	94.963.000	100.363.000	5.400.000
Konto	Indtægter	Regnskab 2023/2024	Budget 2024/2025	Nyt budget 2025/2026	Ændring
201.1	✘ Lejeindtægter fra almene boliger	73.951.320	78.843.000	83.955.000	5.112.000
201.1	✘ Lejetillæg	3.087.991	3.059.000	3.198.000	139.000 *
201.4	✘ Lejeindtægter fra erhverv/institutioner - almen udlejning	3.083.601	3.182.000	3.079.000	-103.000
201.5	✘ Lejeindtægter fra erhverv/institutioner - erhvervsudlejning	1.426.339	1.490.000	1.587.000	97.000
201.6	⚠ Kældre m.v.	528.506	512.000	596.000	84.000
201.7	✔ Lejeindtægter fra garager og carporte	561.348	549.000	549.000	0
201.8	✘ Særlig forhøjelse i forbedrede lejemaal	6.646	7.000	7.000	0
202	✘ Renteindtægter	1.432.222	0	103.000	103.000 *
203	⚠ Andre ordinære indtægter	6.875.775	5.786.000	5.758.000	-28.000
203.6	✘ Afvikling af overskud fra tidligere år	1.280.000	1.535.000	1.530.000	-5.000
206.1	✘ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	104.527	0	0	0
206	✘ Korrektion til tidligere års regnskab	2.912	0	0	0
Indtægter i alt		92.341.187	94.963.000	100.362.000	5.399.000
Årets resultat / budgetbalance		662.204	0	-1.000	-1.000

Forklaring på de stjernemarkerede konti på budgettets side 2

På budgettets side 2 er der konti, der er markeret med en stjerne og fremhævet med fed skrift. Det er konti, som nu vil blive forklaret nærmere nedenfor, da de udgør de væsentligste ændringer i budgettet i forhold til indeværende års budget.

105.9 Nettokapitaludgifter; Stigning på 107.000 kr.

Nogle af afdelingens lån til finansiering af afdelingens opførelse, er indeksslån eller rentetilpasningslån. Her reguleres vdtelse i takt med inflationen. Lånene kan ikke konverteres.

106 Ejendomsskatter; Stigning på 463.000 kr.

De nye boligskatte regler betyder, at der i 2024 skal betale skat beregnet på grundlag af ejendomsvurdering for 2022. Vurderingen vil typisk være højere end tidligere år, og derfor indføres der et forsigtighedsprincip, hvor der automatisk trækkes 20% fra ejendomsvurderingen, inden der beregnes skat. Med de nye ejendomsvurderinger følger også væsentligt lavere satser på

107 Vandafgifter; Stigning på 423.000 kr.

Det forventede forbrug, er med baggrund i de seneste 3 års forbrug, faldet med ca. 2.000 m³, men til aenæld er prisen pr. m³ steget med ca. 8 kr. pr. m³.

109 Renovation; Fald på 916.000 kr.

Efter sidste års store stigning på renovation, er prisen på renovation faldet igen. Dog ikke helt

110 Forsikringer; Stigning på 132.000 kr.

Primært pristalsregulering af ejendomsforsikring.

111 Afdelingens energiudgifter; Fald på 179.000 kr.

Skyldes primært opsigelse af aftalen omkring udebelysning. Afdelingen har efterfølgende en mindre vedligeholdelsesudgift som fremgår af afdelingens drifts og vedligeholdelsesbudget.

112 Bidrag til selskabet; Stigning på 193.000 kr.

Primært pristalsregulering af administrationshonoraret

114 Renholdelse ; Stigning på 360.000 kr.

Generelle lønstigninger mm., herunder personaleomkostninger, drift af ejendomskontor og Der er ligeledes i budgettet afsat 100.000 kr. til en vagtordning i centeret.

115 Almindelig vedligeholdelse; Stigning på 412.000 kr.

Selskabsbestyrelsen har besluttet at alle afdelinger skal budgetlægge med 500 kr. pr. lejemål til

116.1 Planlagt vedligeholdelse og fornyelser; Stigning på 2.114.000 kr.

Nye aktiviteter i drifts og vedligeholdelsesbudgettet samt regulering af fremmedfinansiering på de større opgaver, der ligger i afdelingens drifts og vedligeholdelsesbudget for de kommende 30 år.

119 Diverse udgifter; Stigning på 117.000 kr.

Afdelingerne i Hørsholm almene Boligselskab har overtaget 50% af udgiften til medlemskab af

120/124 Henlæggelser; Stigning på 4.163.000 kr.

Nye aktiviteter i drifts og vedligeholdelsesbudgettet samt regulering af fremmedfinansiering. Der er fortsat drifts og vedligeholdelsesopgaver der ikke er finansieret eller 100% fremmedfinansieret.

126 Afskrivning på forbedringsarbejder; Stigning på 135.000 kr.

Større afvikling af individuelle køkken- og badmoderniseringer. Se endvidere konto 201.1.

127 Ydelser vedr. byggeskader m.v.; Stigning på 71.000 kr.

Lånene er indekslån, hvor ydelsen reguleres i takt med inflationen.

Lånene kan ikke konverteres.

201.1 Lejetillæg; Stigning på 139.000 kr.

Primært flere lejetillæg på individuelle lejetillæg for køkken- og badmodernisering.

202 Renteindtægter; Stigning på 103.000 kr.

Modsat de seneste år, forventes der en mindre positiv forrentning af afdelingens opsparing.