

## **BERETNING 2024**

### **1. Beboerrepræsentationen**

Vi har deltaget i nogle få fraflytningssyn, og vi har svaret på forskellige spørgsmål fra lejerne. Spørgsmål fra lejerne har mest været vedr. varmeregnskabet, vedligeholdelse af blandingsbatterier, toiletter, udvendig vedligeholdelse, fjernelse af træer mv.

Vi får nogle henvendelser fra udefrakommende, der ønsker at leje en lejlighed i MP, hvor vi henviser til Bloch Ejendomsadministrationen eller boligsiden

### **2. Antal lejligheder**

Vi har i dag 72 lejelejligheder, og der er 4 tomgang lejligheder. Der kommer yderligere 3 lejligheder, der bliver ledige i de kommende måneder.

Der er solgt flere lejligheder i 2023, og om hvorvidt de nævnte tomganglejligheder bliver solgt eller genudlejet, ved jeg ikke.

Der er dog blevet genudlejet 4 lejligheder.

### **3. Lejeforhøjelse**

Vi har i 2023 modtaget 2 lejeforhøjelser:

- Den første forhøjelse 25-04-2023 vedr. skatter og afgifter.  
Det var en større forhøjelse, og én af grundene skyldtes forhøjede udgifter til affald og el.
- Den anden forhøjelse 27-06-2023 skyldtes udvendig vedligeholdelse.

Disse to lejeforhøjelser er lovbestemte, og vi kan ikke gøre indsigelser imod dette.

Bloch Ejendomsadministrationen har i 2023 ikke sendt andre forhøjelser, da de har været tilbageholdte ved at varsle omkostningsbestemt leje.

Omkostningsbestemt leje betyder, at lejen beregnes ud fra de udgifter, udlejer har til at drive ejendommen.

### **4. Varmeregnskab**

Vi fik varmeregnskab, og de fleste lejere fik en mindre eller meget stor efterbetaling.

Grunden til dette var, at i varmeregnskabsåret 2022/2023 var gasprisen meget høj.

Ejerbestyrelsen besluttede at hæve aconto varmen med 150% fra den 1. januar 2023, for at ejerne ikke skulle af med en høj ekstra betaling.

Bloch Ejendomsadministrationen ville ikke opkræve den forhøjede aconto varme betaling hos lejerne. Dette ville de vente med, til vi fik varmeregnskabet. Bloch Ejendomsadministrationen har derfor lagt pengene ud for os lejere, og det var årsagen til, at vi kom til at betale ekstra for varmen.

**Varmeforsyning.**

Varmen kommer stadig fra gas, og der er ingen udsigter til, at dette bliver ændret til fjernvarme foreløbig.

Gaspriserne i 2023 har ikke været så høje som 2022. Kubikmeter priserne har ligget på mellem 5-10 kr.

Der bliver lukket for centralvarmen i slutningen af maj afhængig af, hvor koldt det er udenfor. Der åbnes igen i slutning af september eller i begyndelsen af oktober, alt efter hvordan temperaturen er udenfor.

Når der igen åbnes for varmen, bliver vi ofte spurgt om, hvorfor radiatorerne ikke giver varmen. Dette kan skyldes, at radiatorens ventil har sat sig fast. Den skal motioneres ved at åbne og lukke den nogle gange.

Det kan også skyldes, at der er luft i radiatoren, og den skal derfor luftes ud.

Det kræver en special nøgle til udluftning, som Bloch Ejendomsadministrationen har leveret. Så nu kan vi selv udlufte vores radiatorer. Bloch Ejendomsadministrationen behøver derfor ikke at sende VVS'er ud for at gøre det.

Bloch Ejendomsadministrationen har udarbejdet denne vejledning: Se vedlagt.

Bloch Ejendomsadministrationen har også givet gode råd til indeklimaet: Se vedlagt.

**5. BR-behandling af persondata General Data Protection Regulation (GDPR)**

De data vi har om den enkelte lejer er navn, adresse, e-mail og telefonnummer.

Det er disse data, vi har brug for, så vi kan sende e-mail med informationer.

Når der udsendes mails fra BR eller Ejerforeningen, bliver de sendt som BBC.

Jeres tlf. nr. bruger vi til at kunne kontakte jer hurtigt i tilfælde af uheld, eller hvis der skal komme håndværker ind i jeres lejlighed.

De data, vi naturligvis ikke har brug for, er personoplysninger som race, politik, religiøs overbevisning, helbredsoplysninger samt seksuelle forhold.

Den sidste form for persondata, som kan medføre strafbare forhold, er CPR-numre. CPR nr. har vi intet at bruge til.

**6. Ny lejeforhøjelse for 2024**

Vi kan forvente en ny lejeforhøjelse for skatter og afgifter i 2024.

Grunden til denne forhøjelse er, at udgifter til afhentning af restaffald har fået en stor stigning for 2024 og 2025 fra Hørsholm Kommune.

Norfors forbrændings- og fjernvarme anlæg skal opdeles i 2 selvstændige selskaber grundet en ny lov vedtaget i Folketinget.

Da Norfors har en stor gæld i forbrændings- og fjernvarme anlæg på ca. 750 mill. kr., og det nye forbrændingsselskab ikke kan starte med så stor en gæld, har Norfors besluttet at opdele gælden således, at forbrændingsselskabet skal betale 240 mill. kr. i 2024/2025, således at

forbrændingsanlægget er gældfrit ved udgangen af juni 2025. Den resterende del af gælden bliver i Norfors Fjernvarmeselskab.

Det gælder alle de kommuner, som er medejere af Norfors. Derfor har Hørsholm kommune besluttet at forhøje afgifterne på restaffald samt grundgebyr hos alle beboere i kommunen. Eksempelvis har vi 31 stk. 660 ltr. affaldscontainere i vores affaldsskakte, og for hver container betalte vi sidste år for ugentlig tømning kr. 3.990,00 og i år kr. 18.834,00.

Da Ejerbestyrelsen så disse forhøjelser, blev det drøftet, hvad der skulle gøres.

Løsningen blev, at vi nu får afhentet restaffald hver 14. dag og mad- og bio affald hver uge.

En anden ændring blev, at pap- og plast affald også afhændes hver 14. dag.

Dette har gjort, at betaling af restaffald-container på 660 ltr. falder fra kr. 18.834,00 til kr. 11.648,00.

Ejerforeningens bidrag til afhentning af affald er faldet fra kr. 1.998.000 til kr. 1.100.000.

Hvor meget lejeforhøjelsen bliver, kan jeg ikke sige noget om på nuværende tidspunkt.

Det er endnu uvist om, hvorvidt Bloch Ejendomsadministrationen har planer om at varsle omkostningsbestemt leje.

Affald i sortering.

Husk at sortere jeres affald i henhold til den vejledning, vi har fået fra Hørsholm kommune.

## 7. Ejerforeningen

Vandskader.

Vi har oplevet, at der er kommet vand ind i kælderen ved flere lejligheder, og der har været vandskader i flere lejligheder.

Grønne områder.

Parkudvalget har afholdt 2 arbejdsweekender i det forløbne år, og der er planlagt en arbejdsweekend sidst i april i år.

Alle træer på området bliver gennemgået af en gartner, der har specialviden om træer.

Dette gøres for at se på, om der er syge træer, der bør fældes, og om der skal foretages beskæring af træerne.

Der foretages en renovering af det grønne område ud for nr. 18.

Der er fældet nogle kassetræer og plantet hæk og nogle buske, der gerne skulle vokse op i løbet af i år.

Der er plantet nogle flere træer neden for skrænten ud mod Strandvejen mellem nr. 28 og 31.

Der er indkøbt en ny plæneklipper, og vores viceværter er glade for den. Den vil slå græs i løbet af sommeren.

Ejerforeningens viceværter gør tydeligvis, hvad de kan for at få området til at se pænt og ryddeligt ud.

Facader.

Der er foretaget maling af 11 altaner/terrasser. Der er malet facader og vinduer på de 4 facader på 3. sal.

Vinduer og altandøre i opgangen fra nr. 13 til 15 er malet.

Ved dette arbejde viste det sig, at der var 30 vinduer, der skulle have skiftet glaslister, og der var 4 vinduer og en altandør, der var rådne i bunden.

Da det viste sig, hvor dårlig stand vinduer og altandøre var i, måtte vi have et overblik over, hvad der fremover skulle ske.

Derfor blev der i løbet af efteråret gennemført en undersøgelse af samtlige vinduer udefra med en lift. Det var Peter Ikast og Kim Torrild, der gennemførte dette arbejde.

I løbet af disse undersøgelser fik vi et overblik over standen af vinduer. Der er en del vinduer og altandøre, der skal udskiftes grundet råd.

Det viser sig, at der er 70 vinduer, der skal skiftes grundet råd. Der er således også mange andre vinduer, der trænger til maling.

Derudover viste det sig, at stort set samtlige fuger mellem murværk og vindue/døre trænger til at blive udskiftet.

Ejerbestyrelsen har besluttet, at der skal laves en plan for udskiftning af samtlige vinduer/altandøre i murværket. Dette gøres i stedet for at male de eksisterende vinduer.

Facader på altaner/terrasser bliver ikke en del af denne plan, da det er meget dyrt.

Planen for udskiftning er under udarbejdelse af en rådgivende ingeniør og skal fremlægges på Ejerforeningens generalforsamling i maj 2024.

Der vil fortsat blive foretaget maling af altan- og terrasse facader i år.

Hvis I oplever, at jeres vinduer er meget utætte, og I føler, at det trækker, kan I kontakte mig.

Vand ved port-gennemgange.

Der er foretaget udskiftning af membraner i port-gennemgange mellem nr. 17 og 18 og mellem nr. 9 og 10.

Det er ikke helt lykkedes at få det tæt, og der kommer desværre stadig vand ned i kælderen, især når det regner og blæser fra sydøst.

Der har været nok at se til i Ejerbestyrelsen.

Det kommende år har vi også mange opgaver, der skal løses.

#### 8. **Hvad der sker i vores lokale område.**

Tidspunkterne for buslinje 383 fra MP bliver erstattet af en ny buslinje fra sommeren 2024.

Den nye buslinje nr. 353 kommer til at køre hver anden time fra MP.

*Efter vores møde har Kommunalbestyrelsen den 18. marts 2024 vedtaget, at buslinje 353 ikke kommer til at køre til/fra Mikkelsborg Park grundet økonomi.*

*I stedet for kommer der til at køre en minibus i timedrift på alle hverdage mellem kl. 8 og 16.*

*Minibussen har plads til 5 til 7 passagerer ad gangen.*

*Minibussen vil køre til/fra Mikkelsborg Park til Kongevejscenteret.*

Hørsholm Kommune har drøftet planer om, hvad der skal ske med Skovløberhuset ved Strandvejen.

De har også planer om, at marken fra Kokkedal skoven til Sophienberg Slot skal udlægges til grønt område for at forbedre biodiversiteten. Der vil dog blive adgang for alle.

Hvis I vil følge med i, hvad der sker i Hørsholm Kommune, kan man på deres hjemmeside tilmelde sig og få oplysninger om forskellige udvalg og se, hvad der skal behandles, og hvad der så bliver besluttet. Link: <https://dagsordener.horsholm.dk/>

## 9. Tak

Tak til alle i BR for godt samarbejde og en særlig tak til Kirsten, der hjælper mig med at rette de skrivelser, der bliver sendt ud. Også tak til Mette for at føre regnskabet og tak til Inge for at revidere regnskabet samt mange tak til både Mette og Anette for at stå for at købe ind samt for at servere til vores Juletræstænding.

Tak til Bloch for godt samarbejde og tak nøgler til udluftning af radiator.

## BR det kommende år.

Vi tager os af henvendelser fra jer som lejere vedrørende alt i forbindelse med jeres lejlighed. Desuden nævner vi andre områder, vi samarbejder med.

- Hvis I flytter, deltager vi i flyttesyn.
- Opdatering af vedligeholdelsesplan for MP.
- Samarbejde med Bloch Ejendomsadministrationen.
- Eventuelle huslejestigninger gennemgås, og vi sender indsigelser til Bloch Ejendomsadministrationen, hvis der er nogle poster, vi ikke er enige i.
- Grønne områder/parkdage.
- Juletræstænding.
- Samarbejde med Ejerbestyrelsen.

Hvis I har ønsker i forbindelse med den kommende Parkdag i slutning af april, så skriv til mig

Mange venlige hilsner

Kim Torrild

Talsmand for Lejerbestyrelsen samt medlem af Ejerbestyrelsen

tlf. 40 51 05 56