

# Referat af det årlige afdelingsmøde

**Afholdt tirsdag den 21. maj 2019 kl. 18.00**

I den store sal i centret med følgende dagsorden:

*Antal fremmødte lejere: 162 (hvert lejemål har to stemmer)*

## 1. Velkomst og valg af dirigent

Christian Balle Hansen, bød de 162 repræsenterede lejemål velkommen til det årlige ordinære afdelingsmøde. Formanden orienterede om, at der er sendt dagsorden ud og første punkt er valg af dirigent. Afdelingsbestyrelsen foreslå, sekretariatschef Ulla Gregor fra DAB, og forhørte om, der var andre forslag. Dette var ikke tilfældet, og Ulla Gregor blev valgt.

Ulla Gregor, konstaterede at indkaldelsen af afdelingsmødet, er varslet lovligt ifølge Hørsholm Almene Boligselskabs vedtægter, og dette er tilfældet.

### **Følgende stemmeudvalg blev foreslået og valgt:**

Abed El Jamal, Brita Dan-Weibel, Marianne Søndergaard, Rita Peiter, Henrik Brask og Mike Schmidt.

## 2. Afdelingsbestyrelsens beretning v/formanden

Formanden orienterede om seniorklubbens nye lokaler, som de er meget glade for. Det fungerer rigtig godt. Seniorklubben er godt besøgt, har gode faciliteter, og mange gode aktiviteter.

Formanden orienterede endvidere om de sædvanlige årlige arrangementer, som Sankt Hans med mange deltagere, sommerfest med 123 deltagere, fodboldturnering, julearrangement med 68 børn og 65 voksne samt fastelavn, som igen er blevet afholdt med succes.

Jacob har sørget for, at GLS har fået en aftale med os om at levere og afhente pakker, som mange af vores beboere er glade for, også udefrakommende. December måned sidste år, fik vi 71.000 for håndtering af pakkerne, yderligere kan man også købe en etiket for at sende pakker, som giver ekstra indtjening. Christian roser kiosken for et godt sorteringssystem.

På Ådalsparkvej 33 er 2 biler udbrændt. Formanden nævnte, at vi har haft problemer med, at få nye tagplader til carporten, da det i sin tid var nogle, der var speciallavet, da de skal have en speciel krumning/valsning. John Oberg og Bernt Rose arbejder på at finde et firma, der leverer noget der ligner, det vi havde før.

Formanden nævnte, at vi har mange træer som derfor løbende bliver beskåret, så der er kommet luft. De grønne områder er noget vi hele tiden vedligeholder.

Formanden oplyste, at der er kommet mange forslag og bemærkede, at det ikke kun er forslag, der er kommet, men også spørgsmål og disse vil han gerne besvare under beretningen.

Per Paulsen, ÅP 53

”At vi bliver informeret (både mundtligt og skriftligt) om hvilke omkostninger, den af formanden anlagte voldgiftssag, om mangler/fejl, de nye tagboliger har (den høje blok) og hvad den tabte voldgiftssag har kostet os/HAB, til advokater, syns og skønsfolk med flere, og hvad udbedring af de af voldgiftssagens vedrørte punkter har kostet og vil koste.”

Hertil svarede formanden:

Det er vores administrator, der har rådgivet os til, at der skulle anlægges en voldgiftssag. Denne sag har ikke kostet Ådalsparken noget. Det er Hørsholm almene Boligselskab, der er bygherre. De fejl, der skal rettes efterfølgende, betaler Hørsholm almene Boligselskab. Voldgiftssagen har kostet alt i alt 9.7 mio.

Per Paulsen, ÅP 53

”Hvilket firma stod for udvælgelsen, af ny internet leverandør?”

Svar fra formanden:

Det var uvildig rådgiver Kjell Lorentzen fra et firma der hedder Sweco. Han var i øvrigt også rådgiver dengang fibernet blev anlagt, og bl.a. sørgede for at det kom i udbud dengang.

Per Paulsen, ÅP 53

”At vi bliver informeret om, hvorfor Novomatrix ikke var med i den udvælgelse, da bl.a. formanden/bestyrelsen har siddet og forhandlet tilbud om, hvis Novomatrix fremefter skulle levere billigt internet til os, deres tilbud var langt billigere, end det vi betalte til Connet-me?”

Svar fra formanden:

Novomatrix og 3-4 andre firmaer var med i udvælgelsen, som Kjell Lorentzen foretog, hvorefter han pegede på Connect-me, som også er væsentlig billigere end Novomatrix. De tilbød 300 Mbit/s for 59 kr. Derudover skulle alle være med til at betale 99 kr. om måneden det første år og det var den eneste hastighed de ville levere. Selskabsbestyrelsen og Ådalsparkens bestyrelse, har haft den opfattelse, at et internetabonnement skal være bedst og billigst muligt, for den enkelte beboer.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Ved årets sommerfest, gav bestyrelsen ved formanden gratis vin til alle deltagere. Endog i så store mængder, at alle kunne tage al den vin med hjem, de kunne slæbe.”

Svar fra formanden:

De flasker, der blev givet væk var rester, som havde hobet sig op igennem 10 år. Der blev givet 58 flasker væk, til en værdi af 2900 kr. Da der deltog 123 beboere har det jo nok været begrænset hvor mange der har kunnet tage al den vin med hjem, de kunne slæbe. Der er 17 flasker tilbage til en værdi af 850 kr. Beboerne, har tidligere efterspurgt muligheden for at kunne købe vin i forbindelse med spisningen til den årlige sommerfest.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Da lyset er tændt konstant i gangene ved kælderrummene, pålægges det bestyrelsen at undersøge

omkostninger, drift og besparelser af udskiftning til lamper der tænder og slukker automatisk, når der ikke befinder sig personer i området. Dette vil spare såvel på miljøet som afdelings penge.”

Svar fra formanden:

Ejendomskontoret er opmærksom på problematikken og er i gang med at finde ud af hvordan og hvornår budgettet tillader at vi gør det. Trapperne og kældrene vil koste minimum 1,2 mio kr. Fordelene ved at lave LED belysning er at tilbagebetalingstiden vil være på 1,5-2 år.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Hvilke omkostninger, er der forbundet med bestyrelsesarbejdet?”

Svar fra formanden:

Regnskabet for mødeudgifterne ligger på: 17.057 kr. og kontorudgifterne er på 9.664 kr.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Hvilket honorar modtages fra henholdsvis Ådalsparken og HaB til formanden, næstformanden og til bestyrelsesmedlemmerne.?”

Svar fra formanden:

Der modtages ikke noget honorar fra Ådalsparken. Det er et frivilligt, ulønnet arbejde. Der står i HaBs vedtægter, at der udbetales honorar til selskabets bestyrelse og det er fordi, at det ligger lovfæstet at pr. lejemålsenhed, er der et beløb. I regnskabet for HaB, er det 108.420 kr. pr. år, der er til fordeling mellem 9 selskabsbestyrelsesmedlemmer. Fordi disse 9 selskabsbestyrelsesmedlemmer har det øverste ansvar for driften af Hørsholm almene Boligselskab.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Hvor kan beboer læse regler for carporte?”

Svar fra formanden:

Reglerne kan læses på lejekontrakten, man får, når man lejer en carport.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Hvor søger man om en carport og hvor kan man se, hvor på ventelisten man er placeret?”

Svar fra formanden:

Man bliver opskrevet på ejendomskontoret og man kan ikke se hvor på listen man står, der henvises til persondatalovgivningen.

På tidligere års beboermøde har der været forslag om carporte. Man skal selv eje bilen. Hvis den er leaset, skal beboeren stå på leasingkontrakten. De der kan komme i betragtning til en carport, skal have en registreringsattest og bil. DAB har konstateret at erhvervslejeloven også gælder for carporte, og at lovreglerne er, at de kan opsiges med 1 månedsvarsel og uden begrundelse. Ejendomskontoret har konstateret, at når de sammenholder carportskilt med nummerpladen på bilen, er mange der ikke har opdateret oplysningerne på ejendomskontoret. Det står allerede nu i lejekontrakten, at man ikke må leje ud til andre. Man må heller ikke lade andre holde i sin carport.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Hvor findes reglerne, for leje af kælder og vestibulerum”

Svar fra formanden:

Reglerne for kælder og vestibulerum, står i lejekontrakten.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Hvor mange lokaler må hver beboer leje?”

Svar fra formanden:

Der er ingen begrænsning, for hvor mange kælderrum, man må leje. Mange gange er situationen, at der er flere kælderrum, der står tomme end der er beboere der ønsker at leje dem. De der vil betale for et ekstra kælderrum, må også gerne leje dem.

Opskrivning på kælderrum foregår på ejendomskontoret.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Der er stor mangel på P-pladser til beboerne.”

Svar fra formanden:

Der er kun 265 carporte plus et antal p-pladser, der ikke er overdækket. Da vi fik bygget lejligheder ovenpå højhuset, da ville kommune have, at der skulle afsættes 1,5 carport pr. lejlighed, men når vi gik rundt kl. 22.00 om aftenen og talte op, så var der mange ledige p-pladser. På det tidspunkt, var der ikke behov for at lave ekstra p-pladser. Hvis der viser sig et behov for yderligere p-pladser, så kan vi gå hen og fælde noget af skoven og lave p-pladser der. En af årsagerne på mangel på p-pladser kan være skiltningen ved indkørslen til blok 3.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Der burde være skiltning, der tydeligt henvises til den store p-plads i tilknytning til pakkeshoppen”?

Svar fra formanden:

Ejendomskontoret er opmærksomme på problemet. Der er i Ådalsparkvej 1-29 blevet sat et skilt op med henvisning til, hvor man skal køre hen, når der skal hentes pakker. Ved indkørslen til Ådalsparkvej 33, skal der stå et skilt på hvert hjørne, der viser hvor pakkeafhentning kan ske.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Ved Højmose Vænge 35-41 er der mange observationer af fremmede bilister, der parkerer deres køretøj på p-pladser, for derefter at gå over til stationen og videre derfra.”

Svar fra formanden:

Formanden appellerer kraftigt til, at iagttagere får skrevet tidspunkt og registreringsnummer ned, og opfordrer til at komme ned på ejendomskontoret med det, så vi evt. kan få fat i disse fremmede bilister.

Hans Henrik Delbanco, ÅP 27

”Parkeringsordning?”

Svar fra formanden:

Vi har flere gange drøftet spørgsmålet om parkeringsfirma, der kunne udstede afgifter, men det er hver gang blevet nedstemt. Derfor opfordrer jeg til, at vi får kendskab til omfanget af sådanne parkeringer. Hvis vi kan afhjælpe problemet via observationer og få taget fat i de, der uberettiget holder på vores parkeringsplads, burde al snak om hyring af et parkeringsfirma forstumme.

Vedrørende nedbrud i elevator i Ådalsparkvej 27. Reparation er blevet udført. Elevator reparatøren, har ikke store dyre reservedele, de skal hentes fra Tyskland. Så det kan tage lidt tid. Elevatorerne er 50 år gamle. I 1990 blev alle elevatorer renoveret med ny stol og nye kabler, men de tunge døre kan være et problem. Vi har fået et bud på udskiftning af elevatorerne, som vil koste mindst 1 mio. kr. pr. stk. Sådant en stor investering vil ikke kunne tages via almindelig drift, men nok kræve låntagning med en løbetid på over 20-30 år. Hørsholm almene Boligselskab, har en dispositionsfond, som Ådalsparken måske ville have mulighed for at få tilskud fra. Dog kan alle penge ikke finansieres der. Der arbejdes imidlertid på sagen.

I referatet på afdelingsmødet 2015, fremgår der at formanden, skulle have oplyst at ejendomskontoret ville sørge for at der ville ske op maling af forbud mod cykler og knallertkørsel. Det der bliver lavet er en opmaling af den runde røde ring, med en streg hen over en cykel indenunder.

Anders Damm, ÅP 29

”Den 28. maj 2018 skriver HaB, endnu en officiel meddelelse, at man trods det tidligere udmeldte har valgt at forlænge kontrakten med TDC/YouSee frem til udgangen juni 2019. ”

Svar fra formanden

Formanden gør opmærksom på, at der er et års opsigelse. Opsigelsen er sket et år før, altså i 2017 i maj måned, blev kontrakten opsagt.

Anders Damm, ÅP 29

”De aftalte priser på tv-pakker fortsætter uændret.?”

Svar fra formanden:

Ja, det gør de, men hvert eneste år, sker der en stigning pr. den 1. januar, af tv-pakke priserne. Leverandørerne og signaler til YouSee sætter priserne op hvert år.

Anders Damm, ÅP 29

”I hvilken udstrækning og kontraktmæssige forhold med TDC, har haft på de kontrakter, som HaB hidtil har indgået med TDC/YouSee har været ude for rækkevidde, for de forbruger der betaler regningen.?”

Svar fra formanden:

Anders Damm vil gerne have kontrakten offentliggjort. Kontrakten kan imidlertid ikke offentliggøres. Da der er tale om fortrolige kontrakter mellem leverandør og køber. YouSee er fx ikke interesseret i at få kontrakten offentliggjort så konkurrenter kan få kendskab hertil. I øvrigt kan Anders Damm og alle andre beboere jo ved det årligt udsendte antenneregnskab selv følge med i priserne på tv-pakkerne.

Anders Damm, ÅP 29 - Punkt 6 side 2

”Hvordan kan vi acceptere de enkelte abonnenter bliver opkrævet på et gebyr på 192,- af HaB net, for at den enkelte beboer kan opsige sit abonnement på tv-signal leverance.?”

Svar fra formanden:

Det er en misforståelse. Gebyr for pakkeændring er 197 kr. Der er ikke gebyr ved fravalg af TV. Hvis der helt er fravalgt TV, skal man stadig betale for fællesudgifterne og det er 72 kr. pr. måned. Det er DAB, der opkræver via huslejeopkrævningen, for den enkelte beboer.

Anders Damm, ÅP 29

”Hvilket arbejde udfører, Hørsholm almene Boligselskab repræsentantskab for os?”

Svar fra formanden:

Christian orienterer om at vi varetager beboernes interesse bedst muligt, jfr. vedtægterne.

Anders Damm, ÅP 29

”Hvem repræsenterer Ådalsparken, i HaBs repræsentantskab og hvordan bliver disse personer valgt?”

Svar fra formanden:

Ifølge vedtægterne har afdeling Ådalsparken ret til 1 repræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt 90 boliger. Det er besluttet på et afdelingsmøde, at det er afdelingsbestyrelsen, der udpeger repræsentanterne, så der er en kontinuerlighed i systemet.

HaB's repræsentantskab består af de udpegede fra afdelingerne og HaB's bestyrelse. Det følger af lovgivningen.

Der er 3 repræsentanter fra Ådalsparken i HaB's bestyrelse. Christian Balle Hansen, Ole Larsen og Carlo Skov.

Anders Damm, ÅP 29

”Hvem er de 6 øvrige repræsentanter.?”

Svar fra formanden:

Det er afdelingsbestyrelsen, der er udpeget til HaB's repræsentantskab.

Anders Damm, ÅP 29

”Hvorfor, har vi ikke afkrævet HaB, svar på hvorfor, der endnu ikke er blevet fremlagt alternative løsningsforslag til tv-signalleverance.?”

Svar fra formanden:

Selskabet har, efter rådgivning fra den uvildige eksterne rådgiver, lavet en ny aftale med YouSee som træder i kraft den 01-07-2019.

YouSee har iøvrigt betalt en opgradering af HaB nettet således, at beboerne har mulighed for at abonnere på ”bland selv” via bokse, som YouSee udlejer.

For at vise, hvordan alt det virker, holder YouSee, en demonstration for alle abonnenter i HaB nettet, den 4. juni kl. 15-19 i Ådalsparkens sal. Invitationen vil blive omdelt til alle beboere.

Der skulle være folk til stede fra YouSee, så man kan blive rådgivet om, hvordan det fungerer.

Herefter orienterede formanden om, at vi har haft besøg af Hørsholm Kommune vedrørende affaldssortering. Kommunen, havde et forslag hvorefter der skulle sætte nogle skure op ved den nuværende cykelparkering, så der ville være plads til 10 stk. rullecontainere, så kommunens ønsker om affaldssortering kunne tilgodeses. DAB's grønne afdeling har udarbejdet et forslag, der efter bestyrelsens opfattelse er bedre end kommunens. Det blev fremvist på skærmen. Forslaget vil koste omkring 7. mio. kr. Så ejendomskontoret har skrevet til kommunen, hvorvidt det vil være muligt, at komme oftere og tømme skraldespandene, for så kunne vi nøjes med en container til restaffald i stedet for 2 containere og på denne måde ville der blive plads til sortering af restaffald, i de eksisterende skralderum, og afdelingen ville spare de 7 mio. kr.

Dette var bestyrelsens beretning og jeg overgiver den hermed til forsamlingens eventuelle drøftelse.

Ulla Gregor spørger forsamlingen, om der er nogen spørgsmål til beretningen.

Hanne Ditlev, HV 27 5 tv

Forbavset, over at mange af forslagene, var blevet besvaret i beretningen. Hvorfor har man ikke sagt med det samme, at det ikke er forslag og ikke skal med til mødet?

Ulla Gregor svarer:

Beboere har ret til, at få deres forslag og spørgsmål ud til samtlige beboere og med på afdelingsmødet, også selvom, at man ikke kan stemme om det. Bestyrelsen ønsker ikke at censurere det som beboerne kommer med til afdelingsmødet.

John Nielsen ÅP, 47 4 mf.

Hvorfor er bestyrelsen blevet rådgivet til at have valgt Connect-me?

Svar fra formanden:

Vores rådgiver anbefalede, Connect-me, som også var det bedste og billigste for den enkelte beboer. Novamatrix' krav var, at der skulle sættes en ny gateway op i hver eneste lejlighed og derefter trækkes nye ledninger. Alle beboere kan frit vælge anden leverandør end Connect-me og YouSee, men vil så ikke kunne benytte sig af det eksisterende HaB-net, som selskabet ejer. Beboeren ville så selv skulle stå for forbindelse til anden leverandør. På nuværende tidspunkt er der ikke ret mange der er koblet op til den hurtigste forbindelse. Langt størstedelen af beboerne i Ådalsparken, har valgt internetforbindelsen med hastigheden 10/10 Mbit.

John Nielsen ÅP 47 4 mf.

John Nielsen anbefaler, at vi får Backbone internet.

Anna Anker ÅP 19 3 tv.

Er bekymret for om affaldet bliver sorteret ordentligt eller om det bliver smidt i samme container og hvad med dem der er gangbesværet.?

Svar fra formanden:

Vi skal selvfølgelig nok være opmærksomme på det. Formanden opfordrer til, at vi skal have tiltro til kommunen, at det bliver gjort rigtigt. Vi forsøger, at få kommunen til at hente affald nogle ekstra gange, så vi kan bevare kælderens til affald.

I forhold til John Nielsen, opfordrer formanden ham til at skrive sine synspunkter ned vedrørende Backbone, og videregive dette til bestyrelsen. Så bestyrelsen kan få kendskab til hvad John Nielsen mener.

Charlotte Petersen, ÅP 11 st. mf.

Fortæller om sin erfaring med affaldssortering og støtter projektet.

Heidi, ÅP 53 st. mf

Bekymret for affald sortering ikke bliver gjort ordentligt.

Per Paulsen, ÅP 53

Vil gerne have svar på omkring voldgiftssagen om dets omkostninger, billigere internet, hvad Ådalsparkens biler bliver brugt til, elevatorer og omkostninger omkring injuriersager.?

Dirigenten Ulla Gregor præciserede, at der er svaret på voldgiftssagen og internettet samt at der ikke tales om personsager på et afdelingsmøde.

Per Paulsen fortsætter med at tale om injuriersager, hvorfor dirigenten fratager Per Paulsen ordret, og gik videre til næste taler.

Bernt Rose

Oplyste, at vi løbende har reparationer på elevatorerne foretaget af KONE, som er et stort firma der sørger for at efterse elevatorerne og sørger for at de er lovlige. Derudover, har vi et eksternt firma, som kommer hvert andet år, og godkender, om elevatorerne fungerer og lever op til de gældende lovkrav. (Det lille mærke der sidder i elevatorerne)

Jan Mauritzen ÅP 57 2 tv.

Anerkender, at rådgivningen omkring Connect-me, er det rigtige for beboerne i Ådalsparken.

Ulla Gregor efterlyser yderligere spørgsmål til beretningen.

Da det ikke er tilfældet konstaterer dirigenten, at beretningen er taget til efterretning.

Hanan, ÅP 37 3 th.

Mener ikke at det er okay at nægte nogen at tale.

Lisbeth Marcher

Lisbeth Marcher vil gerne have, at der skal stemmes om beretningen.

Ulla Gregor svarer:

Personager hører ikke hjemme på afdelingsmøder og i almene boligafdelinger skal der ikke stemmes om beretningen, da den ikke skal godkendes, men tages til efterretning.



### 3. Forelæggelse af afdelingens regnskab for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

Jørgen Henriksen, DAB, fremlagde og gennemgik regnskabet, som viste et underskud på 263.885, -.

Ulla Gregor, spørger forsamlingen, om der er spørgsmål til regnskabet.

Der var ikke spørgsmål til regnskabet, og eftersom regnskabet ikke skal godkendes, blev regnskabet taget til efterretning.

### 4. Indkomne forslag

*Forslag 1:* Faktisk istandsættelse – Forslagsstiller Afdelingsbestyrelsen/HaB

John Oberg driftschef i DAB fremlagde forslaget om ændring af istandsættelsesordning. Den nuværende ordning i forbindelse med fraflytning er, at når man flytter ind på nuværende tidspunkt, får den nye beboer udbetalt et normalt istandsættelsesbeløb (NI), som skal anvendes til maling, tapetsering, hvidtning og rengøring derefter. Forslaget er, at der i stedet sker en faktisk istandsættelse inden indflytningen. Altså forslaget er, at når folk flytter ind, så er boligen malet og istandsat. Det betyder, at når folk flytter ud vil ejendomskontoret sørge for at tapetet tages af og at der sættes nyt glasfilt på væggene og derefter bliver der malet.

Den dag man flytter ud, skal beboeren betale for en del af normalistandsættelsen afhængig af hvor lang tid, man har boet i boligen. Det bliver der ikke ændret på. Har man boet i en periode i 8 år og 4 måneder, så har afdelingen overtaget den fulde omkostning til normalistandsættelsen.

John Oberg orienterer om, at det ikke har nogen økonomisk betydning for dem der bor i Ådalsparken på nuværende tidspunkt.

Ulla Gregor, spørger forsamlingen om der er spørgsmål til forslaget:

Finn Larsen – ÅP

Anbefaler den gamle ordning.

Karin ÅP 17

Anbefaler filt på væggene.

Kjeld Andersen ÅP 7

Vil gerne selv gøre boligen i stand for NI-beløbet, som man får på nuværende tidspunkt.

Jan Mauritzen ÅP 57

Det vil hæve standarden af boligerne, ved at lade professionelle til at gøre det.

Orla Wadt 19 4 th

Han mener at den frie råderet er bedst.

John Oberg svarer:

Orienterer, om at der er mange flyttelejligheder, hvor de desværre ikke lever op til standarden. I sådan nogle tilfælde, kan man risikere, at der skal rettes op på noget, som fraflytter har gjort i god tro, men ender ud, i at fraflytter alligevel får en regning. Forslaget vil være med til at højne kvaliteten af de boliger folk flytter ind i. John Oberg pointerede, at beboeren stadigvæk har råderet over sin bolig, så man må gerne lave forskellige farver på væggene, hvis det er det man vil.

Finn Larsen

Forstår ikke at indskuddet ikke bliver større når det er en nyistandsat lejlighed?

John Oberg svarer:

Vedligeholdelsesordningen og NI beløb eller ej har ikke noget med indskuddet at gøre. I øvrigt har selskabet besluttet at give et tilskud fra dispositionsfonden til opretning af flyttelejemålene ved overgang til den nye ordning.

Peter ÅP 51

Opfordrer til at lytte til folk der har været ejendomsmester i rigtige mange år.

Jan Larsen HV 27

Tror ikke på at indskuddet ikke kommer til at stige. Ville gerne vide helt præcis hvad det betyder for de lejer der flytter?

Ulla Gregor svarer:

Forslaget ændrer ikke noget for nuværende beboere eller for de, der flytter. Det er indflytter, der flytter ind i en istandsat bolig i stedet for at få et NI beløb.

Forslaget har ikke noget med indskuddet at gøre. Indskuddet er fastsat efter lovgivningen dengang man byggede boligerne ud fra, at indskuddene tilsammen skal dække 2 % af hvad hele byggeriet har kostet (resten dækkes af realkreditlån og lån fra Landsbyggefonden/kommunal grundkapital). Man kan søge kommune om, at sætte indskuddet op, hvis man senere hen synes det er blevet for lav.

Det er vedligeholdelse ordningen, man foreslår ændret. Så indskuddet ændrer sig ikke.

Orla Wadt ÅP 19

Hvad sker der når vi flytter?

John Oberg svarer:

Når man flytter ud af boligen og hvis man har boet i boligen i over 8 år og 4 måneder eller derover, så kan man flytte ud, uden at gøre noget ved sine vægge og lofter og det gælder både på den ene eller den anden fraflytningsordning. Den eneste forskel er, hvis man vælger at lave A-ordningen ved faktisk istandsættelse, vil vægge og lofter blive sat i stand inden den nye lejer flytter ind. Fordelen er, at det bliver lavet professionel, som giver et kvalitetsløft til boligerne.

Kjeld Andersen

Stemmer for den nuværende ordning.

En beboer

Ville det være muligt, at lade en tilflytter vælge, om hvordan han overtage lejligheden?

Ulla Gregor svarer:

Lovgivningen siger, at man ikke må lave sådan en aftale om, at den nye beboer overtager istandsættelsesarbejde eller tapet eller gardiner og lignede.

Da talerrækken var udtømt, satte dirigenten forslaget til afstemning. Da tilkendegivelse ved oprækning af stemmesedler ikke gav til klart billede, iværksatte dirigenten skriftlig afstemning.

Skriftligt afstemning:

104, stemte ja

129, stemte nej

15, stemte blankt

Ulla Gregor konstaterede, at forslaget var nedstemt.

*Forslag 2:* Carporte – Forslagsstiller Per Paulsen, ÅP 53

Ulla Gregor informerer om, at meget af det der fremgår af papiret fra Per Paulsen, er blevet gennemgået i beretningen. Per Paulsen, foreslår, at carporte skulle kunne opsiges mere beskyttet, som om det var et boliglejemål. Carporte går efter erhvervslejeloven og erhvervslejeloven siger udtrykkeligt, at for carporte er der 30 dages opsigelsesfrist og carporte kan opsiges uden krav om begrundelse og uden krav om foregående advarsel. Det er lovgivningen, der siger at det er sådan. Ulla Gregor tilføjer, at normalt opsiges man ikke carporte uden grund.

Ulla Gregor, tillader sig at gå ud fra at det er svar på det første spørgsmål.

Per Paulsen

Fremlægger sit forslag. Og mener, at der skal stemmes, om at der skal indføres regler om at man ikke kan opsiges carporte uden at man får en advarsel først.

Orla Wadt ÅP 19

Han mener, at man godt kan siges op for en carport ved misligholdelse. Han mener dog, at der skal være en begrundelse og man skal kunne have mulighed, for at kunne gøre det godt igen, men det er vigtigt at man ikke skal kunne fremleje noget, man har lejet gennem boligselskabet.

Bernt Rose

Informerer om, at det ikke sket før, at der er nogen i Ådalsparken, der har fået opsagt sin carport. Orienterer om at i givet fald er det med en ordentlig begrundelse og at de personer som evt. får opsagt sin carport, er fordi at der er noget der ikke er i orden. DAB`s juridiske afdeling kommer med indover, og hvis de også mener at det er det rigtige med en opsigelse, så er det det man gør. Det er i forhold til de regler der er og efterlever man ikke dem, har det en konsekvens.

Svar fra formanden

Christian Balle Hansen henviser til at det er ejendomskontoret, der har konstateret, at der er sket uregelmæssigheder.

Per Paulsen

mener at der er mange der har en carport, hvor ejeren af bilerne ikke bor i Ådalsparken.

Orla Wadt

Beder dirigent om at stoppe personsager.

Ulla Gregor konstaterer at Forslag 2 er uddebatteret.

*Forslag 3:* Kulgrill på altaner – Forslagsstiller Brita Dan-Weibel, ÅP 49-4

Christian Balle Hansen orienterer om at, vi tidligere har haft det forslag på beboermødet.

Christian, appellerer til, at man skal tale med vedkommende, hvis man ved hvem det er der generer og foreslår også, at forslagsstiller kan skrive ned hvis hun bliver generet af kulgrillen og derefter aflevere det på ejendomskontoret. Dernæst bliver det behandlet inde hos DAB, hvor de udformer en henstilling til beboeren. Hvert år bliver der lavet et opslag, dels på hjemmesiden, internt tv og i opgangene, om hvilket slags kul der anbefales, at man skal bruge.

Sanna 41 ÅP

Giver forslagsstiller ret. Hun har 1,5-2 timer, hvor hun ikke kan være inde i hendes lejlighed.

Heidi

Hun har ikke lyst til, at konfrontere den pågældende, fordi hun ikke vil være uvenner med sine naboer.

Birthe Steen Jensen HV 23 6

Hver aften kan hun lukke sin dør kl. 19.00, da hun også er meget generet af grill lugt.

Christian Balle Hansen

Foreslår, at der bliver nedlagt et forbud mod at bruge kulgrill.

Lisbeth Marcher

Der er mange, der måske har købt en ny grill, så hun mener, at der skal være en tidsfrist på, hvornår forbuddet skal ske fra.

Ulla Gregor

Orienterer om nuværende trivselsregler. Hvor der står, at det er tilladt at grille i hverdage fra 17.00-22.00, lørdag, søndag og hellige fra 12.00-22.00 og man skal vise hensyn.

Dirigenten spørger til det fremkomne ændringsforslag, om hvornår forslaget skulle træde i kraft fra:

Ændringsforslag: Lisbeth Marcher - 01-08-2019

Ændringsforslag: Carlo Skov, HV 9 6 - 31-12-2019.

Dirigenten sætter forslag til afstemning med oprækning af stemmesedler:

Ændring af trivselsregler pr. 31. december 2019 og fremover ”forbud mod at bruge kulgrill på altanerne”.

Ulla Gregor, konstaterede, at ændringsforslaget pr. den 31-12-2019 forbud mod brug af kulgrill på altanerne er blevet vedtaget.

*Forslag 4:* Forslag A-E - Forslagsstiller Anders Damm, ÅP 29 4 th

Anders Damm:

Forslag til, at repræsentanterne vælges på det årlige afdelingsmøde, første gang den 21. maj.

Ulla Gregor forklarer:

Alle beboer har indflydelse på deres egen afdelingsbestyrelse i deres egen afdeling. På afdelingsmødet, kan man træffe beslutning om, om det er afdelingsmødet, der vælger direkte repræsentanter til repræsentantskabet eller om det er afdelingsbestyrelsen der udpeger dem. Det kom sig af nogle nye regler tilbage i 1996, som er trådt i kraft 01-01-97.

Der er både en bestyrelse og et repræsentantskab. Repræsentantskabsmedlemmer er de, som beboerne er med til at vælge enten indirekte via afdelingsbestyrelsen eller direkte på et afdelingsmøde. Repræsentantskabet er den øverste myndighed, som mødes typisk en gang om året og har det helt overordnet f.eks. hvis der skal ændres vedtægter eller godkendelse af regnskabet. Det består af selskabsbestyrelsen og et antal repræsentanter for hver boligafdeling. Repræsentantskabet vælger en gang om året, hvem der skal sidde i selskabsstyrelsen. Selskabsbestyrelsen har det daglige løbende ansvar. Det står der i lovgivningen. De skal sørge for ejendomsfunktionærer, nybyggeri, økonomi, udlejning alt vedrørende hele boligselskabet. Det antal medlemmer, der er i selskabsstyrelsen står i vedtægterne, og de bliver valgt forskudt på repræsentantskabsmødet.

Svar fra formanden:

Det har hidtil været afdelingsbestyrelsen der udpeger repræsentantskabsmedlemmerne.

Der er 9 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, som repræsentanter. Så har det været naturligt, at de der ved hvad der foregår, er også dem vi sender op i repræsentantskabet, fordi de er kendt med tingene. Christian Balle Hansen vil advare mod at vi går hen og tager nogen udenfor afdelingsbestyrelsen, som Anders Damms forslag går ud på.

Anders Damm svarer:

I forhold til HaB og afdelingsbestyrelsen har han svært ved at finde ud af hvem der sidder og bestemmer. Han ønsker oplyste forhold.

Jan Mauritzen

Han synes, at det er en god ide, at det er bestyrelsen der udpeger repræsentanter. Netop fordi der er et bindeled imellem selskabsbestyrelsen, repræsentantskabet og afdelingsbestyrelsen i dagligdagen.

Svar fra formanden:

Fordelen ved, at det er afdelingsbestyrelsen, der sidder i repræsentantskabet, er at de kan bære problemer med op i selskabet og få dem diskuteret igennem der.

Orla Wadt

Han synes også, at det er hensigtsmæssigt, at det er afdelingsbestyrelsen, der sidder der. Han synes at afdelingsbestyrelsen skulle udvides, så den passer til de antal medlemmer, så der er beboerne, der bestemmer hvem, der bliver sendt videre til repræsentantskabet.

Merete Friis ÅP 7 3 tv

Hun kan godt lide, at der er kontinuitet i bestyrelsen, som der bliver beskrevet. Hun kunne godt tænke sig, at der kom 2 udefrakommende, som kunne give lidt dynamik omkring nogle spørgsmål, som vedkommer os alle sammen.

Lisbeth Marcher

Hun vil gerne have, at det er beboerne der bestemmer, hvem de gerne vil have.

En beboer

Kan ikke finde, de dokumenter omkring hvem der er repræsentant for os.

Peter Jepsen 51 4 th

Synes, at det er bedre, at have de personer med, som har forstand på at være begge steder.

Svar fra formanden:

Christian Balle Hansen forklarede, at der har været afgang i afdelingsbestyrelsen. Og at hvert andet år, er der valg for en 2 årig periode, 4 bestyrelse medlemmer på valg hvert år, og så vælges der 2 suppleanter hvert år. Suppleanterne er også med i repræsentantskabet. Siden 1996 har det været afdelingsbestyrelsens bemyndigelse at udpege medlemmer til repræsentantskabet i Hørsholm almene Boligselskab. Det giver kontinuitet og vi ved hvad det er og hvad vi skal være enige om i repræsentantskabet fra Ådalsparken.

Kirsten Thrane

Hun opfordrer til at den bestyrelse, der bliver valgt, tager problemet med internet og aftaler op.

Ole Larsen

Har arbejdet i IT branchen i 30 år og mener bestemt at de har forstand på det.

Da talerrækken var udtømt, satte dirigenten forslag om, at afdelingsmødet skal vælge repræsentantskabsmedlemmerne til afstemning ved oprækning af stemmesedler.

Ulla Gregor kunne konstatere, at forslaget var nedstemt.

Forslag 4.b

Ulla Gregor bemærker, at forslaget ville være en lovstridig indskrænkning af de beboerdemokratiske rettigheder, og at man derfor ikke kan stemme om forslaget.

Forslag 4.c.

Anders Dam ønsker redegørelse for repræsentantskabets beslutninger, der angår Ådalsparken.

Der blev efterlyst hvor referater kan læses.

<https://www.dabbolig.dk/hoersholm-almene-boligselskab/selskabets-dokumenter/>

Orla Wadt

Håbede, at vi kunne gå direkte til afstemning.

Lisbeth Marcher

”Er det mulig at vi kunne pålægge repræsentanterne at aflægge en rapport?”

Dirigenten opsamlede forslaget og bemærkningerne således, at formanden for afdelingsbestyrelsen hvert år i bestyrelsens beretning medtager hvad, der er besluttet i repræsentantskaber angående Ådalsparken, og således at det også fremgår af referatet.

Forslagsstiller Anders Damm accepterede denne tilpasning af forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Forslag 4.d**

Ulla Gregor

Orienterede om fortrolighedsklausuler, at man ikke kan fremlægge kontrakter i forhold til erhvervsvirksomheden, som man har indgået kontrakter med.

Anders Damm

Vil gerne vide hvem der indgår leverandørkontrakter?

Ulla Gregor

Det er HaB, der har indgået disse aftaler.

#### Forslag 4.e

Ulla Gregor, informerer om, at det er blevet besvaret i beretningen.

*Forslag 5:* Fitness anlæg – Forslagsstiller Brian Solstrand, HV 11 7 th

Torben Ellekjær HV 17.8.17

Synes at det ville være ærgerligt, hvis petang bane skal bruges til fitness maskiner. Giver forslagsstiller råd om, at der er udendørs fitness maskiner ovre i Skovkanten.

Ulla Gregor

Konstaterer, at forslagsstiller ikke er tilstede og der er heller ikke fremlagt økonomi i dette forslag. Forslag udgår.

*Forslag 6:* Cykelstier i Ådalsparken – Forslagsstiller Birthe Steen Jensen, HV 23

Birthe Steen Jensen fremlægger sit forslag

Torben Ellekjær HV

Har tidligere stillet samme forslag. Støtter forslagsstiller i hendes forslag.

Ulla Gregor

Konstatere, at vi ikke kan stemme forslaget færdigt på mødet, fordi at der ikke er økonomi med i det. Det er lovgivningen, der siger, at der skal stå hvor meget det koster og hvor meget det påvirker huslejen.

Sanne ÅP 41

Har ikke stor tiltro til cyklisterne og er imod der kommer en cykelsti.

Michael Rohde HV 5

Spørger: ”hvordan vil i administrere og lave et fortov og en cykelsti, når reglerne alligevel ikke bliver respekteret i forvejen.?”

Hanne Ditlev HV 27 2 tv.

Hun har ikke tiltro, at cyklister kører på den rigtige side af stregen og opfordrer, at de skal cykle oppe på den nye brede sti.

Knud Düring

Vil stærkt fraråde, at vores fortovsområde bliver delt til cykelsti.

Jesper Rosenkrone ÅP 3

Informerer om, hvis man skal opdele en cykelsti og fortov skal der være 1,5 meter til fortov og 1,5 meter til cykelsti og det er de ikke brede nok til.

Bernt Rose

informerer om at personale på ejendomskontoret er opmærksomme på denne problematik, med folk som cykler på fortovet. Bernt orienterer om, at vi gør opmærksom på en venlig måde, at det ikke er tilladt. Oplyser at det er en fællesopgave for alle beboere i sammenhold med ejendomskontoret, om at prøve, at gøre opmærksomme på til de, der cykler hernede, at det ikke er i orden.

Hanne Ditlev

Kommentar om, at hun har fået en henstilling på sin hund, fordi den gæde hele tiden og vil have det samme sker for de cyklister, der cykler på fortovet.

Marianne Søndergaard HV 23

Oplyser om at hun cykler på fortovet, når der ikke kommer nogen gående, fordi det ikke er rart at cykle, hvor der er mange bump.

Svar fra formanden:

Oplyser om, at på nuværende tidspunkt har vi forbud imod at cykle på fortovet og så bør vi udføre opmaling af markeringen med cykel med en streg over. Informerede om, at hvis vi tillader cykling på fortovet, skal vi også sørge for at der bliver lavet fodgængerovergang ud for hver udgang, og dette kan give nogle udfordringer.

Elisabeth Myhrmann HV 7

Cykling forbudt!



Tine HV 7

Vil gerne tilføje, at der bor rigtig mange børn og vil gerne lave nogle cykelmuligheder for dem. Dirigenten opsummerede, at afdelingsbestyrelsen vil se på bedre opmærkning og at forslaget ikke kan sættes til afstemning og gik videre til næste forslag.

*Forslag 7:* Parkering, cykelskur og vejbump – Forslagsstiller C. Petersen, ÅP 11 st mf. Charlotte begrundede sit forslag.

Mike Schmidt HV 29

Fortæller, at han har en firmabil og prøver at holde, så han ikke genere nogen, Dog arbejder han som tilkaldevagt og han skal kunne komme hurtigt afsted, derfor mener han, at bilen ikke skal stå for langt væk.

Pouline Mayland ÅP 27

Hun synes, at det er et kæmpe problem, fordi hun aldrig kan finde en parkeringsplads. Hun vil hellere have en parkeringsplads, end de grønne områder.

Rikke Albrechtsen ÅP 21

Giver forslagsstiller ret i, at der mangler parkeringspladser.

En beboer

Samme problem i Højmosen Vænge og ønsker en løsning på dette problem.

Michael Rohde HV 5

Vi har haft det på beboermøder før, hvor der har været snakket om beboerlicens. Kunne det være en ide til dem der ønsker pladser?

Peter

Mener ikke, at det er et problem. Alle har samme problem uanset hvor man bor. Konstaterer at firmabiler også har ret til, at bruge p-pladserne.

Svar fra formanden:

Orienterede om, at der også står i forslaget, at firmabilerne kan holde ved ejendomskontorets maskingårds område/skralderum. Formanden oplyser om, at vi har traktorer og andre maskiner, der skal ud at køre evt. ved sneudkald.

Forslagsstiller skriver: ”beboerfirma biler” i forslaget. Hvis det er beboerfirma biler, så må det være alle biler, der ikke ejes af den pågældende beboer. Hvordan kan vi kontrollere det.? Vi kan prøve at henstille til, at de der har mulighed for det, gerne må tage hensyn til de andre beboere. Christian Balle Hansen nævnte, at det også er i Højmosen Vænge der er problemer med parkeringspladserne. Vi kan tilbyde, at ejendomskontoret kan lave en registrering, hvad der holder af biler, så man kan tage kontakt til de pågældende biler. Opfordrer forsamlingen til, at det er noget bestyrelsen arbejder videre på og inddrager Charlotte som forslagsstiller i og hvordan vi gør det på den bedste måde. Det skal også kunne håndhæves og det kan det ikke på nuværende tidspunkt. Tilsvarende for cykelskur til motorcykel p plads, da det går ind under affaldsplanerne. Og Bernt kan kigge på de 2 ekstra vejbumpe, som koster 20.000,- stykket.

Ulla Gregor

Konstaterede, at der ikke er økonomi i forslagene, så det kan ikke færdigbehandles. Ulla Gregor spørger forslagsstiller, om hun er interesseret i at forslaget bliver sat til afstemning, som en tilkendegivelse af, om der skal arbejdes videre med ideerne i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, ejendomskontoret og hende selv.

Ulla Gregor, konstaterede, at tilkendegivelsen om at arbejde videre i forhold med parkering, er vedtaget.

*Forslag 8:* Spørgsmål, - Hans Henrik Delbanco, ÅP 27 1 th

Ulla Gregor konstaterede, at forslagsstiller Hans Henrik Delbanco's spørgsmål, er blevet besvaret i beretningen.

Hans Henrik Delbanco

Fortalte, at han manglede svar for bestyrelsen, derfor ville han have svar til beboermødet.

Christian Balle Hansen

Beklagede at han ikke har fået svar før nu. Da der ikke afholdes bestyrelsesmøder så tit, var det derfor at han ikke havde fået sine svar endnu.

## **5. Godkendelse af afdelingens budget for perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020.**

Jørgen Henriksen, DAB, gennemgik budgetforslaget, der vil medføre en huslejestigning på 4,27%.

Ulla Gregor, konstaterer, at afdelings budget, godkendes af forsamlingen.

## **6. Valg af formand:**

På valg er: Christian Balle Hansen (villig til genvalg)

Dirigenten spurgte om andre kandidater og Orla Wadt – ÅP 19 4 th stillede op.

Skriftlig afstemning:

A) Christian Balle Hansen, 144 stemmer

B) Orla Wadt, 134 stemmer

Dirigenten konstaterede, at Christian Balle Hansen er genvalgt for 2 år.

Christian Balle Hansen, takker for valget.

## 7. Valg af bestyrelse:

På valg er:

A: Ole Larsen  
B: Knud Düring  
C: Rosemarie Benche  
D: Eva Kirketerp  
(alle villige til genvalg)

Dirigenten spurgte om der var andre kandidater og følgende stillede op:

E: Orla Wadt  
F: Karin Birk Nielsen  
G: Mikael Rohde  
H: Steen Andersen  
I: Jan Mauritzen

Efter skriftlig afstemning kunne dirigenten konstatere:

Eva Kirketerp – 141 stemmer, valgt for 2-årig periode  
Orla Wadt – 126 stemmer, valgt for 2-årig periode  
Ole Larsen - 110 stemmer, valgt for 2-årig periode  
Jan Mauritzen – 95 stemmer, valgt for 1-årig periode

Knud Düring – 93 stemmer  
Rosemarie Benche – 71 stemmer  
Steen Andersen - 71 stemmer

Karin Birk Nielsen – 69 stemmer  
Mikael Rohde HV 5 – 63 stemmer

## 8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

1. Suppleant Rosemarie Benche
2. Suppleant Mikael Rohde
3. Suppleant Karin Birk Nielsen

Da der er 3 beboere der stiller op, foreslår Ulla Gregor at forsamlingen vælger alle 3 i den rækkefølge de har tilkendegivet de er villige til valg. Det blev vedtaget.

## 9. Eventuelt

Kirsten Nikolajsen HV 17.8.13.

Opfordrer rygere og andre, der smider affald i området til at benytte papirkurven.

**Dirigenten lukkede mødet og gav ordret til formanden.**

Christian Balle Hansen takker for valget og mødet og takkede dirigenten.

Mødet sluttede kl. 23.30

Referat godkendt Ulla Gregor, dirigent