

Referat af det årlige afdelingsmøde

Afholdt onsdag den 30. maj 2018 kl. 18.00

I den store sal i centret med følgende dagsorden:

Antal fremmødte lejere: 72 (hvert lejemål har to stemmer)

1. Velkomst og valg af dirigent

Christian Balle Hansen bød de 72 repræsenterede lejemål velkommen til det årlige ordinære afdelingsmøde. Formanden oplyste, at der er sendt en dagsorden ud og første punkt er valg af dirigent. Afdelingsbestyrelsen foreslår Sekretariatschef Ulla Gregor fra DAB, og forhørte om, der var andre forslag. Dette var ikke tilfældet, og Ulla Gregor blev valgt.

Ulla Gregor takkede for valget og sagde, at det første der skal ske, er at konstatere om dette møde skal holdes, og det gør man ved at konstatere om indkaldelsen er lovligt varslet ifølge Hørsholm Almene Boligselskabs vedtægter, og dette er tilfældet.

Følgende stemmeudvalg blev foreslået og valgt:

Brita Dan-Weibel, Marianne Søndergaard, Abed El Jamal og Annelise Jarolin.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning v/formanden Christian Balle Hansen

Formanden startede sin beretning med at fortælle, at vi har mistet en kær kollega, Jens som afgik ved døden i september 2017.

Nadia, som var vores elev er blevet færdiguddannet og vi har fået en ny ejendomsservicetekniker elev Niclas.

Formanden orienterede om de sædvanlige årlige arrangementer, som Sankt Hans, fodboldturnering, sommerfest, julearrangement og fastelavn, som igen er blevet afholdt med succes.

Kommende arrangementer: Sankt Hans 23. juni 2018, sommerfest 18. august 2018, fodboldturnering i uge 33 og julefest 1. december.

Formanden fortalte, at vi har fået ombygget parkeringsarealet ved indkørslen til forretningscenteret, da asfalten blandt andet var meget slidt. Derfor er området blevet renoveret, således at det er pænt og indbydende og let tilgængeligt. Dette kan også tage lidt af presset for beboerne på parkeringspladsen fra Ådalsparkvej 33-61.

Salen har fået ny belysning og vi har fået malet foyeren. Det som vi mangler nu, er at vi få renoveret toiletterne og badefaciliteterne.

Kloakkerne ved Højmose Vænge, har igennem mange år været udsat for store mobilkraner og tunge maskiner. Vi har fået lavet en kikkertundersøgelse af kloakrørene, og her kunne man se, at rodnettet var vokset ind i rørene. Så der er blevet renoveret, gravet op og lagt nye ned.

Vi har haft sundhedseftersyn. I forbindelse med sundhedseftersynet, er der også blevet kigget på de forskellige bygningsdele. Betonen på flere altaner revner, fordi der har været vandindtrængning. Jernet i betonen rustner og udvider sig, så sprænger selve betonen. Det sidste års tid har vi haft 62 mindre og større beton reparationer på altanerne. Christian Balle Hansen opfordrer til, at beboerne går ned på Ejendomskontoret, hvis der er betonskader, som ikke er blevet meldt.

Der er aktuelt 160 altaner med betonsøjler der har skader. Dvs. 21% boligerne i Ådalsparken. Lige nu, er der blevet registreret 8 boliger med skader på betongulvet med afskalning. Dette pga. en let nedbøjning af altanbunden, som så gør, at vandet ikke kan løbe fra. Vi har et ingeniørfirma på, som er ved at lave en anmeldelse til Byggeskadefonden. Det blev oplyst, at der måske skal være mulighed for altaninddækning igen. Der vil blive lavet et spørgeskema, der udsendes til beboerne.

Seniorklubben låner Rønnebærhuset, da det har været svært at leje ud, hvilket seniorerne er meget glade for.

Troldekrogen blev opsagt for nogle år siden. Nu har en privat institution fra Nivå, skrevet lejekontrakt på dette lokale og afventer nu kun godkendelse fra Hørsholm kommune.

Der er blevet investeret i en drone, så vi kan fotografere vores tage og tagrender. 2 personer er blevet uddannet, så de kan styre denne drone, hvilket er hurtigere og billigere end lift leje.

Der er blevet opsat videoovervågning mange steder, da vi har haft problemer med de unge. Det har gjort, at vi har haft møde med 11 familier og talt om deres børns adfærd. Dette har hjulpet rigtig meget. Kommunen har lejet "Eventyrdalen" til SSP også kaldet Ung i Hørsholm, hvor de har aktiviteter, for de unge. SSP'erne som rådgiver og jobvejleder dem, det har været en stor succes.

Politiet har også glæde af vores overvågning. 2 alvorlige voldssager og tricktyverier er blevet opklaret. Der har været 2 tilfælde, hvor nogen har prøvet at komme ind i folks boliger, hvor de har udgivet sig at være fra ejendomskontoret. Dette har gjort, at vi har uniformeret vores ejendomsfunktionærer, så de er let genkendelige, når de kommer i de forskellige lejemål, og de har også et identitetskort.

Formanden orienterer om at der har været sundhedseftersyn. Formålet med sundhedseftersynet er boligens sundhedstilstand. Der bliver kontrolleret om alt fungerer rigtigt i lejemålet.

26% af boliger var helt fejlfrie.

63% af boligerne var der, 1-2 ting der skulle ordnes – typisk rens af ventilation i køkken og bad samt rens af risten i badet eller problemer med beton på altaner eller gummilister på vinduer. 89% af boligerne er derfor stort set i orden.

9% af boligerne, er der opgaver hvor der skal håndværkere på.

2% af boligerne, er grove misligholdelser, noget som DAB tager sig af eller evt. kommunen, hvis der er et specielt behov, der skal tages hånd om.

Voldgiftssagen på 8. sal i Højmose Vænge er blevet afsluttet. Regnskabet er ved at blive gjort op. Hørsholm almene Boligselskab er bygherre, så det vil på ingen måde influere i afdeling Ådalsparkens økonomi. Udgiften vil blive betalt af selskabet og af entreprenøren, i det omfang han er blevet pålagt dette.

Udbedring af svalegangen. Metalristene er ikke ordentlig understøttet, da der ikke er blevet sat gummiliste på. Ristene skal op og afløbene vil blive rensat. I den forbindelse, vil der blive sat gummipakninger på, så de kan dæmpe lyden fra svalegangen, hvis der er nogen, der går på den med evt. en rullekuffert.

Der har også været konstateret gyngende gulve på 8. sal i Højmose Vænge. Når en beboer opsiger sit lejemål, vil gulvet blive repareret, inden den næste beboer flytter ind. I de lejemål, hvor det er rigtig slemt, kan det blive udbedret hurtigere.

Formanden orienterede om, at vi har en del trailere stående på parkeringsarealerne. Christian Balle Hansen opfordrer til, at vi gerne vil i kontakt med disse ejere, så vi kan identificere dem.

Vi er i Højmosse Vænge, ved at få malet det blå træværk og vinduer på altanen. Det startede vi på sidste år, og vi er påbegyndt igen med opstart den 5. maj til ca. den 1. juli, og derefter vil det blive de lave blokkes tur.

Dirigenten overlod herefter formandens beretning til forsamlingens debat.

Spørgsmål til beretningen:

Jørgen Ramstedt HV 13

Svært ved at rense sin rist i badeværelset, da han ikke kan få risten op.

Per Paulsen ÅP 53

Han ville opfordre, at formanden skal trække sig, fordi han ikke mener, at formanden bor i Ådalsparken.

Henrik Brask ÅP 17

Foreslog, at man kunne overveje en anden farve på altanen end den blå. F.eks. musegrå.

Der var ikke flere bemærkninger til beretningen. Beretningen blev taget til efterretning, og man gik over til næste punkt på dagsordenen.

3. Forelæggelse af afdelingens regnskab for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017.

Jørgen Henriksen, DAB, fremlagde og gennemgik regnskabet, som viste et underskud på 241.000,-

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

4. Indkomne forslag

Forslag 1 Grillning må være forbudt på 8. sal. Altaner er for små og ligger for tæt på hinanden. **Forslagsstiller:** Surinder Hansen, HV 33.8.32

Ulla Gregor, konstaterede, at forslaget var nedstemt.

Forslag 1.a De røde fliser og den store sandkasse mellem opgang 21-41 bør fjernes. Der skal plantes træer, græs og blomster.
Forslagsstiller: Surinder Hansen, HV 33.8.32.

Formanden, orienterede om at de i bestyrelsen har talt om, at der skulle blive lavet en overdækning, med nogle frugtbuske, blomsterbuske og et lille arrangement af bænke, da petanquebanen ikke bliver brugt. Det vil koste mellem 150.000-200.000. Den grønne afdeling inde i DAB har udarbejdet et forslag om, hvordan dette evt. kunne se ud. Formanden, fortæller at denne plan er med i planlægningen til, at blive lavet på et tidspunkt, men at der er mange projekter lige nu. Ulla Gregor spørger om forslagsstiller kan acceptere denne plan og der bliver svaret ja.

Henrik Brask – ÅP 17. Fra Ådalsparkvej 17-21, ønske om at få fjernet 9 træer, så der er bedre plads til bænke. Roste ejendomskontoret og personalet for at holde afdelingen, så flot.

Beboer HV 23 – nedsættelse af strømforbrug i opgangene.

Ejendomslederen Bernt Rose svarede:

Bernt fortalte, at vi er i gang i ÅP 17, her har vi testet 6-7 lamper med forskellige sensorstyringer, som gør, at når man går ind i opgangen tænder lyset. Der er ved at blive lavet en rapport, om hvor lang tilbagebetalingstiden er på dette projekt og hvad det koster. Dette bliver afleveret til bestyrelsen.

Surinder Hansen, HV 33.8.32 - foreslog, at vi kunne få solceller på taget.

Christian Balle Hansen, oplyste, at alle beboere har modtaget et brev fra Hørsholm almene Boligselskab, som omhandler internet, tv-leverance og telefoni. Tv-aftalen er mundtligt forlænget med YouSee til udgangen af juni i 2019. I denne periode skal anlægget opgraderes. YouSee har indvilget i, at de betaler for denne opgradering og de har planer om at tilbyde beboerne en gratis boks, hvis det er dem der bliver valgt til leverandør af TV.

Formanden pointerer, at det er selskabet (Hørsholm almene Boligselskab) der tegner disse kontrakter, og ikke de enkelte afdelinger.

Selvom kontrakten er blevet forlænget, er der nu mulighed for at fravælge sin tv-pakke helt, så man som lejer ikke er tvunget til at have den. Dette kan gøres nede på Ejendomskontoret.

Afslutning.

Christian Balle Hansen takkede dirigenten Ulla Gregor for at gennemføre mødet og sørget for god ro og orden. Takkede også forsamlingen for god ro og orden.

Ulla Gregor

Dirigent

Christian Balle Hansen

Formand