

## Referat fra afdelingsmøde den 14. november 2024 kl. 19.00

### 1. Velkomst og valg af dirigent

- Formanden byder velkommen, Finn Zøllner har meldt sig klar til at være dirigent. Der er ingen der stiller op imod ham, og Finn er derfor valgt som dirigent.
- Til stede: fra KAB: Sofie La Cour Mosegaard, Thomas Johansen og Søren Martinussen, fra EK: Tom Føhns, Theis og Kenneth, fra Bestyrelsen: John Resting, Ivan Lynge, Henrik Bech, Troels Secher, Cecilie Meyer og Kasper Hviid.
- Der er 23 husstande repræsenteret ved mødet.
- Dirigenten meddeler at indkaldelsen er udsendt rettidigt og dagsorden er i overensstemmelse med afdelingens vedtægter.

### 2. Bestyrelsen peger på Cecilie Meyer som referent, ingen er imod.

- Før Finn kan nå at sætte mødet i gang, er der to indsigelser til forretningsordenen fra salen:
  - 1) Ift. årsregnskabet: Det har ikke være muligt at få udleveret et regnskab underskrevet af revisor på ejendomskontoret. Der stilles derfor tvivl om det er det rigtige regnskab der udleveres. Et underskrevet regnskab er umiddelbart før mødet udleveret til beboer af regnskabsmedarbejder Thomas Johansen. Men beboeren har derfor ikke haft tid nok til at sætte sig ind i regnskabet og informerer om at denne må tage forbehold ved kommende afstemning.
  - 2) Det fremgår ikke på dagsordenen hvem der har stillet de forslag der skal stemmes om. Samtidig er der ingen bilag til punktet om el-ladestandere i Niverød IV. Det er ikke et forslag. *Finn fortæller at det ikke er et stillet forslag, men et forslag om at det bliver drøftet.* Det skulle ifølge beboeren havde været opstillet som et punkt om en opdatering fra Ladestanderudvalget.

### 3. Valg af stemmeudvalg

- Kasper Hviid og Kim og Zindy melder sig til stemmeudvalg. Ingen andre melder sig.

### 4. Fremlæggelse af beretning

- Formanden fremlægger årets beretning:
- Det har været et begivenhedsrigt år i Niverød IV. Vi har fået en ny stor legeplads efter vi modtog 5 forskellige tilbud fra 3 forskellige leverandører. Det blev en legeplads fra entreprenør Lars Lai. Alle var inviteret til åbent hus i Laden for se de farverige plancher af legepladsen. Legepladsudvalget, der har lavet et stort forarbejde, var til stede ved det åbne hus og var enige med de besøgende om hvilken legeplads vi helst ville have. Det tog lidt tid for kommunen at komme ud og give den endelige godkendelse om ibrugtagning af legepladsen. Vi havde en lille indvielse den 31. oktober 24 med halloween tema, udfordringer, slikpose og saftevand til gæsterne.

- Der er blevet faldet 2 syge træer ved 400 nr. og der er blevet plantet lidt til igen. Der er også fældet 2 træer ved den lille gangsti fra Niverød IV hen til skolen. Alle stenene lå og bulede, pga. træernes store rødder og der var stor fare for at nogen kunne falde. Det har givet plads til 3 nye p-pladser til stor glæde.
- Indgangsdørene til Laden har været i forfald, de er nu ordnet, med maling og nogen steder udskiftning af træet.
- Budgettet vi lavede i foråret, var en hård nød at knække. I mange andre afdelinger har de fået huslejestigninger på 7-8%. Men det er lykket os at komme under 4%.
- Samtidig er vi blevet pålagt at skulle betale 1000 kr. mere i renovation per husstand, da Fredensborg forsyning skal ændres fra I/S til A/S og havde brug for at indfri deres gæld på 47 millioner kr. Derfor er der pålagt 1000 kr. pr. husstand de næste 3 år for renovation. Sagen om prisen på affald/renovation kører videre. Lige nu betyder det at vi betaler samme pris for afhentning af affald som parcelhusene. Selv efter vi har fået lavet affaldsøer, som reelt skulle gøre det billigere at få hentet affald.
- Brandmajoren har endelig været her, selvom vi ventede ham i februar. 'vi har fået et enkelt påbud. Det er nogen brandveje der skal optegnes og nogen opbevaringsafmærkninger der skal tydeliggøres. Det tager ejendomskontoret sig af i samarbejde med formanden for sportshalsudvalget, Ivan Lynge.
- Der har været afholdt loppemarked i april og november – det var en succes begge gange. Der var rigtig mange der gerne ville have et bord, men pga. den begrænsede plads, måtte en hel del sættes på venteliste. Vi afholder loppemarked igen i marts 2025.
- Vi har haft Banko i Laden, hvor vi var ca. 70 gæster. Det var rigtigt hyggeligt, alle var meget glade og der bliver afholdt Banko igen til næste år.
- Ladeadministrationen: Bjarne og Thomas sagde jo op i foråret, da de flyttede. De overleverede ansvaret til bestyrelsen om at finde en ny ladeadministrator i juni måned. Vi har overtalt Cecilie Meyer til at blive den nye administrator for Laden.
- Kommunen er steget lidt i husleje for leje af sportshallen, og vi vil gerne fremover sikre at kommunens lejestigning følger vores egne stigninger.
- Der har været nogle problemer med det varme vand. Ejendomskontoret har sørget for at der blev tjekket og skiftet ud på rørene, så det hele skulle fungere igen.
- Der har været nedsat et strømuvalg der skulle kigge på ventilationerne på vores tage og deres strømforbrug. Der har været møde med en ekstern rådgiver der skal komme med et tilbud på udskiftning af de gamle ventilatorer.
- Ladetaget en historie for sig selv. Pludselig kunne vi ikke få leveret de tagplader i eternit som vi havde besluttet. Vi måtte indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde så vi kunne komme videre med taget og blev lovet få et tag færdigt, hvis vi valgte at skifte eternitpladerne ud med stålplader. Det blev 180.000 kr. dyrere pga. forsinkelsen, der gjorde det nødvendigt at leje hegn og stillads i længere tid end planlagt. Heldigvis holder vi os stadig inden for det budget vi vedtog på afdelingsmødet i november 2023. Vi er stadig i dialog med KAB og rådgiver om hvor regningen skal placeres, da vi ikke mener at KABs projektleder har fået tingene til at køre ordentligt. Det har taget 5 måneder for KAB at sende vores projekt i udbud efter vi vedtog de i efteråret 23, det bør ikke tage så lang tid. Vi har et metal tag nu, næsten 2 måneder forsinket, og med 13 dages forsinkelse er stilladset ved at blive pillet ned. Regningen er ikke endelig gjort op endnu, men vi har alle fået en

varsling om 2% huslejestigning, som vi vedtog på afdelingsmødet i november 23. Huslejestigningen bliver mindre, men jeg tør ikke love hvor meget mindre.

- Vi har fået fiber lagt ned. Det kan først anvendes fra januar 25.
- Niels har oprettet en IT-cafe i Hyggerummet, mandage kl. 18.30-20.00, fra den 18.11.24.
- Vores hjertestarterabonnement indeholder førstehjælpkursus. Ivan vil derfor snarest udbyde et førstehjælpkursus for de beboere der kunne være interesseret. Det bliver en mandag i januar eller februar 25. Niverød IV's hjertestarter sidder udenfor på Laden. Vi ved ikke hvor mange hjerteløbere der er i vores område, men det ville være godt at vide.
- Spørgsmål fra salen: ang. vores varme og vandrør. Er der noget nyt?
- *Svar: sagen ligger hos Landsbyggefonden og vi afventer. Vi ved ikke hvad prisen kan ende på. Man behøver generelt ikke være bekymret for at få vandskader i sit hjem.*
  
- Spørgsmål fra salen: ang. stillingen som ladeadministrator, der har før været talt om at bestyrelsesmedlemmer ikke kunne være ladeadministrator pga. interessekonflikt. Er det blevet undersøgt, eller har man tænkt sig at undersøge det?
- *Svar: Nej, det er ikke en konflikt, der er talrige eksempler på tidligere ladeadministratorer der har siddet i bestyrelsen samtidig. Ansættelsesforholdet går gennem driftschef Søren Martinussen og har ikke noget med bestyrelsen at gøre.*
- Kommentarer fra salen ang. den nye legeplads: Berit mener at de forskellige tilbud fra legeplads-entreprenørerne skulle have været til afstemning på et afdelingsmøde og ikke bare et åbent hus-arrangement. Sagen har været i tilsynet, men de har ikke set grund til at stoppe projektet og har efterfølgende godkendt legepladsen.
- Spørgsmål fra salen ang. madcontainer ved Byvejen: Det er under alt kritik at madcontaineren på Byvejen ikke er lavet endnu, den har været i stykker alt for længe.
- *Svar: Vi ved godt den er i stykker og vi har rykket Ejendomskontoret for at det skal blive ordnet, men vi ved ikke noget om hvornår Fredensborg forsyning kommer og laver madcontaineren.*
- Spørgsmål fra salen ang. fældning af træer: Bliver alle de fældede træer erstattet, med lige så mange træer af hjemmeboende art?
- *Svar: Det er noget der bliver holdt øje med og ejendomskontoret bliver mindet om det hver gang de fælder.*
- Det er ikke alle der er enige i formandens beretning og der stemmes derfor ved håndsoprækning:
  - Der er 6 stemmer imod formandens beretning!
  - Der er 40 stemmer for formandens beretning!

#### 5. Fremlæggelse af årsregnskab 2023/2024:

- Thomas Johansen fremlægger årsregnskabet. Års regnskab skal efter ny ordning underskrives digitalt. Det betyder at der er tilføjet en ekstra side med den digitale signatur. Det regnskab der bliver lagt på ejendomskontoret, er det underskrevne regnskab.
- Spørgsmål fra salen: hvor kommer den nye proces fra?  
*Svar: Det er ikke lovgivningen der har forlangt af der skal underskrives med digital signatur, men det er sådan det gøres nu. Det nye i processen betyder at regnskabet nu er underskrevet via Mit ID af revisor, KAB, formanden og regnskabsmedarbejderen.*

- Ønske fra salen om at der skal være tydelig dokumentation for at det regnskab man kan få udleveret fra Ejendomskontoret er godkendt af revisor.
  - *Svar: Regnskabet der ligger på ejendomskontoret er revisorgodkendt. Thomas Johansen vil fremover vedlægge tydelig skriftlig dokumentation fra revisor om at regnskabet er godkendt. Det er værd at bemærke, at et regnskab slet ikke kan uploades uden revisors godkendelse.* Kommentar fra salen: Det bemærkes at den dato der er påført ved revisors underskrift (ved det netop udleverede regnskab) er dags dato.
  - Kommentar fra anden person i salen: For at det hele ikke skal være så uhyggeligt, så tog det mig kun 3 timer at få tilsendt regnskabet fra ejendomskontoret, så man kan hurtigt få det via mail.
- Vi går i gang med regnskabet 2023/2024: Årets resultat viser et underskud på 223.000 kr.
- **Udgifter:**  
 Generelt holder udgiftsposterne sig indenfor budgettet. Kontoen for faste og offentlige udgifter: ligger på godt 5.9 millioner, med en difference på omkring 507.000 kr. Som er en overskridelse af budget.  
 Udgifter til ejendomsskat: er 247.000 kr. højere end budgettet. Det skyldes at der er afsat udgifter til forventede stigninger i grundskyld.  
 Udgift til renovation: her er der brugt 273.000 kr. mere end budgetteret. Det skyldes tidligere omtalte stigninger på renovationsudgifter.  
 Udgifter til forsikringer: har været 46.000 kr. højere end budgetteret. Det skyldes højere præmie og selvrisko ved skader.  
 Udgifter til vand og el er også 20.000 kr. over budget. Pga. stigningerne i samfundet. De fleste poster her er budgetteret med langt mere end der er brugt og det giver en positiv difference på 295.000 kr. Fx er Udgifter til beboerlokale 18.000 kr. mindre end budgetteret. Vaskeri og beboerarrangementer er langt under det budgetteret, fordi vi ikke laver mange arrangementer. Ift. vores Henlæggelser er der ingen difference.
- **Indtægter:**  
 Der er ikke de store afvigelser ift. de budgetteret indtægter.
- Resultatet for årsregnskabet bliver:  
 Et underskud på: 223.000 kr.
- Spørgsmål og kommentarer fra salen: Der plejer at være et regnskab fra Laden, et emne der er meget fokus på. Umiddelbart ser det dog ud som om der er et overskud på Laden. Det vil sige Laden har et overskud på ca. 200.000 og det er uden ejendomsskatter og forsikringer.
  - Kommentarer fra salen: Der er vendt op og ned på regnskabet. Det er som om der er mange ting I har flyttet over på nogle andre konti. *Svar: I de 2 år Thomas har været regnskabsmedarbejder, er der ikke flyttet rundt på nogle konti.*
  - Spørgsmål og kommentarer fra salen: Hvad dækker et kontorhold på 20.000 kr. over?

- *Svar: Thomas vil gerne komme med et skriftligt svar til kontorholdskontoen – **opfølgning:** det drejer sig om udgifter til IT-udstyr, hjemmeside og internet abonnement på 13.152 kr. Herudover ligger der en skattefri telefongodtgørelse på 7.350 kr.*
- Kommentar fra salen: Der er en diverse under diverse, hvad betyder det? Hvordan skal vi godkendte en diverse under diverse? Kan der evt. fremover tilføjes en fodnote til posten?
- *Svar: Kontoplanen er besluttet af regeringen og der kan derfor ikke ændres på den. Thomas vil gerne se på hvad han kan gøre. **Opfølgning:** Thomas foreslår at vi fastholder diverse navnet da kontoen bruges til fx bankgebyrer og kortgebyrer. Nogle af udgifterne under diverse er hjertestarter og trækningsret. Trækningsret kan i princippet oversættes til at være en form for en kassekredit, der er en del af byggesager.*
- Vi skal stemme om regnskabet:
  - Der er 4 der stemmer nej til regnskabet
  - Der er der 6 der stemmer blankt til regnskabet
  - Der er 36 der stemmer ja til regnskabet
- Regnskabet er godkendt.

#### 6. Behandling af indkomne forslag:

- Selvom det i dagsorden ser ud som om der er 2 indkomne forslag, så er der kun 1 forslag til afstemning. Der er kommer 2 henvendelser om El-ladestandere, men uden forslag. Så det kan højst blive til en snak om el-standere.
- Kommentarer fra salen: Er der ikke stadig et udvalg for el-ladestandere og de vi vil tage emnet op igen.
- Kommentarer fra salen: Ladestandere bør være vores egne – hvis det er de gratis versioner kan vi risikere vi at det bliver dyrt.
- Modkommentar fra salen: hvorfor skulle de 20% i Niverød IV der ikke engang har bil være med til at betale for ladestandere?
- Repræsentant fra Ladestander udvalget fortæller om Clevers tilbud. Her kan man få ladestandere opsat gratis måske med flere parkeringspladser. "ulempen" ved tilbuddet er at alle må bruge ladestanderne. Også folk der ikke bor i Niverød IV.
- Spørgsmål fra salen: Kan vi overhovedet selv gå ind og betale for standere, det er jo en offentlig parkeringsplads. Formanden gør opmærksom på at det er vores jord parkeringspladserne ligger på. Hvis det var vores egne standere kunne man i princippet godt sætte en lås på så det kun er beboer der kan bruge standere.
- Sofie oplyser at der på KABs hjemmeside findes masser af information om emnet også erfaringer fra andre boligforeninger.
- Der er stillet et forslag om at gøre forhandlinger med udbydere af fibernet, for derigennem at få en rabatordning der kan komme alle beboer til gavn: Niels Søndergaard kommer op for at motivere sit forslag. Selvom Niels i tidernes morgen ønskede at fibernet var noget vi selv havde sørget for at lægge ind, står vi nu her i dag, hvor "TDC" har indlagt fibernet i vores afdeling helt gratis. Fibernet kan først tages i brug januar 25. Niels har talt med 12 udbydere for at finde ud af hvilke priser der ligger på

fibernet. Det er svært at lave rabatordninger som ene person. Derfor forslår Niels at Niverød III og Niverød IV slår sig sammen og beder om at få en god rabat, fordi vi er mange. Formanden oplyser at OB har diskuteret emnet dagen før og Niverød III vil gerne gå sammen med Niverød IV i et udvalg der kan finde ud af om det er muligt at forhandle gode rabatter hjem.

Der vil være repræsentanter fra begge bestyrelser med i udvalget. Niels inviteres med i udvalget. Niels vil tænke over at gå med i udvalget. Niverødgården bliver inviteret med i udvalget.

- Kommentar fra salen: vi har allerede bestilt Hiper og modtaget en router for kun 20kr mere end det gamle internet vi havde. Prisen ligger lige omkring 300 kr.
- Kommentar fra Niels der mener at vi som afdeling bør fortsætte med at have vores fælles tv med grundpakken og lade fibernet kører som en selvstændig ting.

#### 7. Valg til afdelingsbestyrelsen:

- Troels og Cecilie er på valg og genopstiller. Der spørges ud i salen om nogen ønsker at stille op. Der er ingen kandidater der melder sig.
- Kasper er suppleant og genvælges. De er ingen andre der ønsker at være suppleant.

#### 8. Valg til repræsentantskabet:

- Cecilie er udpeget af bestyrelsen.
- Niels Søndergaard, Henrik Bech og Kasper Hviid stiller gerne op.
- Vi stemmer om hvem der skal have de resterende 2 pladser i repræsentantskabet. Finn går med i stemmeudvalget i stedet for Kasper da det bla. er ham vi skal stemme om.

- 1) Henrik har været en del af bestyrelsen en del år og synes repræsentantskabsarbejdet hænger fint i tråd med det.
- 2) Niels har før været formand i Niverød IV. Da han gik af som formand, valgte han også at gå ud af repræsentantskabet. Nu efter en lille pause, vil han gerne deltage igen.
- 3) Kasper vil bare gerne gøre noget godt, derfor stiller han op.

- Stemmeoptællingen: Henrik: 31, Kasper 30 og Niels 21
- Henrik og Kasper er valgt til repræsentantskabet.

#### 9. Valg af 1 suppleant til repræsentantskab: Niels takker nej. Ingen stiller op som suppleant til repræsentantskabet.

#### 10. Eventuelt:

- Et spørgsmål til Ejendomskontoret: Ved Per Gyrum skolen står der et skilt med "forbeholdt beboerne". Kan der komme et lignende skilt ved 400 nr?
- Kommentar fra salen: der findes 2 ved Per Gyrum, så måske kan Ejendomskontoret bare flytte det ene ned til 400 nr.
- Kommentar fra salen: Den nye store legeplads, bliver godt brugt af mange forskellige børn.
- Spørgsmål fra salen: Grillpladsen, hvad skete der med grillen?

- *Svar: Legepladsudvalget foreslog selv at der skulle være en grill. Grillen blev fjernet, fordi det er ikke helt gennemtænkt hvordan vi kan gøre brug af den. Der var nogle unge drenge der havde lavet bål. Grillens skæbne er under proces.*
- Spørgsmål fra salen: Kan eksisterende udvalg sættes ind på hjemmesiden?
- *Svar: ja*
- Husk at: fra på mandag begynder IT-cafeen i Hyggerummet ved Niels og Thea

Mødet sluttede 21.08

*Fru Zøbe*

12/12-24  
*John Presting*