

## Afdelingsmøde Niverød IV 9. november 2023 kl: 19.00

### 1. Velkomst og valg af dirigent

- 29 lejemål tilstede ved mødets begyndelse
- Dirigent: John Olsen
- Gæster: Thomas, Ulrik, Mette, Terkel, Sofie, Niels Maigård
- Til stede fra Niverød IV: Tom, Theis og Kenneth, fra bestyrelsen John, Ivan, Cecilie, Troels og Henrik

### 2. Valg af stemmeudvalg og referent

- Stemmeudvalg: Kasper Hviid og John Olsen.
- Referent: Cecilie Evelyn Meyer.

### 3. Fremlæggelse af beretning

- Stor ros til tidligere formand for den sunde økonomi i afdeling
- Stor ros til legepladsudvalget, det er et flot stykke arbejde der er lavet, bliver sendt i udbud snarest.
- Sportshallen er organiseret efter reglerne fra den nye brandinspektør.
- Vi har ikke fået nogle bøder for vores forkerte affaldssortering, det er jo meget glædeligt.
- Prisen for leje af Laden er justeret, så kommunen nu betaler en del mere end før.
- Den nye hjemmeside er oppe, tjek den ud. Du kan finde mange gode informationer fx hvordan vaskeriet fungerer. Hjemmesiden ligger i KAB regi, hvilket betyder at alle fremtidige bestyrelser, Ladeadministratorer og KAB kan tilgå hjemmesiden:

<https://fredensborg-boligselskab.dk/afdelinger/niverød-iv>

- Der er blevet lidt flere pladser at parkere på efter at trailerne er blevet samlet ved 100 nr. og de blå kuber til papir og gals er blevet flyttet hen til affaldsøerne.
- Selvom der er indgået en aftale med TDC om fibernet, kan vi desværre ikke få oplyst en startdato, så vi må væbne os med tålmodighed.
- Den tidligere formand har trukket en stor del af læsset i bestyrelsen. Den nye bestyrelse lægger vægt på at alle i bestyrelsen deltager i bestyrelsesarbejdet.
- Kodning af nøglebrikker er nu et samarbejde mellem Ejendomskontoret, Ladeadministrationen og Bestyrelsen.
- Fællesspisning, hvis nogen ønsker at overtage fællesspisning eller igangsætte andre aktiviteter i vores afdeling, så henvend jer endelig til bestyrelsen. Du kan se alle kontaktoplysninger på hjemmesiden.

**Svar til kommentarer fra salen:** Hvis der er ønske om avis og glas kuber ved 300 nr. så er det kommunen man skal kontakte med ønsket. Den nye hjemmeside ligger hos KAB, hvilket betyder at den hele tiden vil kunne opdateres, trods skiftende bestyrelser, administratorer og ansatte på ejendomskontoret.

#### 4. Fremlæggelse af regnskab 2022/23

Årets regnskab viser et rigtig fint overskud. Hovedårsagen er at udgiften til ejendomsskatter, bygningsforsikring og almindelig vedligeholdelse er mindre budgetteret. Der er opnået besparelser på renteudgifter i forbindelse, med omlægning af lån.

I en almennyttig boligafdeling er der ingen der skal tjene penge på boligerne. Huslejen er fastsat ud fra de udgifter der er i afdelingen. Vi har her i Niverød IV været rigtig gode til at spare op og holde vores husleje nede samtidig. Det giver os nogle fordele og mulighed for at holde huslejestigninger til et minimum når vi skal renovere.

- **Svar til kommentarer fra salen:** *Ang. Udgifter til Ladetaget, så har det kostet penge at lave udregninger og projektere til det forslag der blev nedstemt. Udgifter til "stoppaner i terræn", det koster altid penge at lave undersøgelser, derudover har der været udgifter til mindre rørbrud.*

- **Godkendelse af regnskab:** 8 stemmer imod og 50 stemmer for.

#### 5. Behandling af indkomne forslag

- **Renovering af Ladens tag**
- Vi er nødsaget til at vedligeholde vores bygninger, derfor skal vi stemme om de 2 forslag der er lagt frem – skal vi fjerne asbesten eller lægge et nyt tag over den?
- Terkel Pedersen ApS og Ulrik Nielsen fra KAB fortæller om ladens tag, det er virkelig brugt op. Dette nye tilbud er 1 million dyrere end det gamle forslag afdelingsmødet har stemt ned. Det gamle tilbud var billigere fordi det var uden overdækning af taget, men det kan ikke laves uden overdækning.
- **Løsning 1:** Hvis vi vælger den dyre løsning, skal der være en totaldækning på. Asbesten skal forsegles, det er en langsommelig proces, men en fremtidssikret løsning. Der bliver plads til at lægge mere isolering på. Der er nogle byggetekniske fejl vi er nødt til at ordne. Der vil blive fjernet gamle installationer og rør. Mens arbejdet foregår, skal der opsættes et faldnet, som også koster penge.
- **Løsning 2:** Er en stålplade løsning, i stedet for at pille taget af, bliver det støvsuget, asbesten bliver forseget, der bliver sat lægter på det gamle tag, som det nye metal-tag vil blive lagt på. Der vil derfor ikke blive suppleret med isolering. Asbesten vil ikke blive fjernet, alt den gamle ventilation vil ikke blive fjernet heller. Fremtidig adgang til at reparere og vedligeholde taget vil være besværlig, og asbesten vil stadig ligge der.
- **Svar på kommentarer fra salen:** *Det er ikke muligt at stemme om det forslag der blev fremlagt foråret 2022, da det blev nedstemt og der ikke kunne laves en ny afstemning før tilbuddet udløb. Løsning 1 ligner det gamle forslag mest. Desuden er der i mellemtiden kommet ny lovgivning 1. juli 2023 angående fjernelse af asbest, hvilket betyder at det nu er dyrere. Der bliver altid lavet en handlingsplan for bortskaffelse af asbest. Hvis vi vælger løsning nr. 1, bliver der nok en lille besparelse på varmemeforbrug, da der kommer mere og ny isolering under taget, der er fjernvarme i hallen.*

*Hvis vi udsætter afstemning til budgetmødet i foråret, vil det kun blive dyrere. Det drejer sig om en huslejestigning på enten 2,13% eller 1,48% ift. løsning 1 og 2. Det kan blive billigere da huslejestigningen er betinget af udgifterne til lån.*

- Så snart projektet er stemt igennem vil det blive sat i gang og byggeperioden vil være hen over sommeren 2024, hvor det er til mindst gene. Der bliver adgang forbudt mens renoveringsarbejdet foregår.
  - **Løsning 1 sættes til skriftlig afstemning:**
    - 47 ja stemmer
    - 11 nej stemmer
    - 29 lejemaal tilstede ved afstemning.

- **Forslag om renovering af ejendomskontoret**
- Det er alle afdelingerne der skal stemme for at ejendomskontoret kan blive renoveret, vi regner med at alle afdelinger stemmer for. Niverød III har stemt ja til forslaget den 2.11.23 og de kan ikke på samme måde som os, tage alle pengene fra deres opsparede midler.
- Der er ingen huslejestigning i forslaget til renovering af ejendomskontoret, da vi bruger af vores henlæggelser. Der er derfor heller ingen omkostninger til optagelse af lån. Der ligger en god besparelse i at bruge af vores egne midler.
- Det er arbejdstilsynet der henstiller til at der laves et nyt ejendomskontor.
- Det nye ejendomskontor bygges på det eksisterende fundament. Det bliver en let bygning i stålprofiler. En ordentlig omgang isolering og en tørskoet niveaufri adgang.
- Stemmer vi nej, vil arbejdstilsynet vende tilbage med flere krav.
- Det koster penge at optage lån, det koster penge at låne pengene, den billigste løsning at "låne" det af henlæggelserne. Det betyder rentefri tilbagebetaling.
- Vi kan selv bestemme vores henlæggelser. Vi har derfor forhandlingsmuligheder. Vi slipper altså meget billigere ved at finansiere det selv.
- Vi sparer 200.000kr og 30 års renter. Beregninger viser at det ville blive ca. dobbelt så dyrt at låne pengene, fremfor selv at finansiere. Vi kan godt tillade os at bruge af egne midler, fordi der hele tiden henlægges.

**Svar på kommentarer fra salen:** *Uddybning af problemer med Ejendomskontoret: man kan ikke komme ud ved brand. Der er kun unisex baderum, der er ikke handicapadgang. Der mangler plads, møder holdes i garagen, der er ikke plads til at alle kan have frokost på samme tid. Der er fugtigt og det er faktisk ikke godkendt til at være kontorbygning.*

- Der stilles et ændringsforslag om at rykke afstemning til forårets budgetmøde. Kun 4 stemmer for at udskyde afstemning. 54 er imod at udskyde afstemningen. Ændringsforslaget er afvist!
  - **Renovering af ejendomskontor sættes til skriftlig afstemning:**
    - 42 stemmer ja
    - 10 stemmer nej
    - 4 stemmer blankt

- Der er 28 lejemål til stede ved afstemningen.

#### 6. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen

- John Resting ønsker genvalg og er genvalgt, ingen andre kandidater.

#### 7. Valg af 2 medlemmer og 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen

- Henrik Bech og Ivan Lyngø genopstiller.
- Kasper Hviid stiller op.
  - Der stemmes skriftligt om kandidaterne til afdelingsbestyrelsen:
  - Der er 52 lejemål til stede ved afstemningen.
  - Stemmedeling: 2 blanke, Ivan 47, Henrik 29, Kasper 26
- Ivan og Henrik forsætter i bestyrelsen.

#### 8. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen

- Kasper Hviid vælges til suppleant.
- Der er ingen andre kandidater.

#### 9. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet for Fredensborg Boligselskab

- Thomas Annesen og Henrik Bech modtager genvalg
- Kasper Hviid opstiller
  - Stemmedeling: 2 blanke, Henrik 34, Thomas 43, Kasper 27
- Thomas Annesen og Henrik Bech forsætter som beboervalgte repræsentanter.

#### 10. Valg af 1 suppleant til repræsentantskabet for Fredensborg Boligselskab

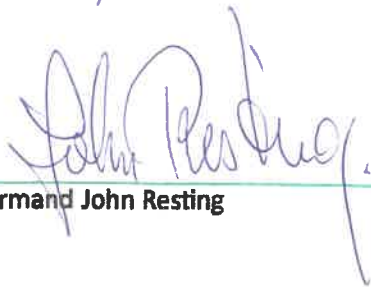
- Kasper Hviid opstiller og vælges som suppleant.

#### 11. Eventuelt

- Henvend jer til os hvis I gerne vil have aktiviteter i afdelingen.

Mødet sluttede 21.25

Dato: 30/11-2023



Formand John Resting

Dato: 29. november 2023



Dirigent John Olsen