

Referat

Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Laden, Mariehøj 204B

torsdag den 09. marts 2023, kl 18:30 – 22:00

Til stede: 50 Husstande svarende til 100 stemmer

Gæst(er):	Ulrik Rosenkrans Nielsen	Projektleder KAB	Punkt 4
	Terkel Pedersen	Rådgivende Ingeniør (Lade projektet)	Punkt 4
	Thomas John Johansen	KAB regnskabsmedarbejder	Punkt 3
	Thomas Ulrik Larsen	Teamchef KAB regnskab	Punkt 3
	Louise Rasmussen	Kundechef KAB	
	Søren Martinussen	Driftchef, Fredensborg Boligselskab	
	Tom Føhns	Driftleder, Ejendomskontoret	
	Finn Zøllner	Organisationsbestyrelsesformand	Punkt 4

1 Velkomst og valg af dirigent

Afdelingsformand Niels Søndergaard bød velkommen og præsenterede gæster og bestyrelse.

Kundechef fra KAB Morten Hellsten blev valgt som dirigent. Cecilie Meyer blev valgt til referent.

2 Valg af referent og stemmeudvalg

Cecilie Meyer blev énstemmigt valgt til referent

Stemmeudvalget blev Morten Hellsten, Kasper Hviid og Louise Sidenius.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og oplæste dagsordenen, samtidigt bad dirigenten om at vi behandlede punkt 4 på dagsordenen før punkt 3. Hvilket blev godkendt.

En beboer hævdede, at overskriften på punkt 6.C var fejlagtig, teksten blev ændret, hvorefter dette punkt blev udsat til behandling efter punkt 6.H

3 Godkendelse af Budget 2023/2024

3.1 Fejl på det korte budget

Dirigenten læste følgende op.

Jeg skal gøre særligt opmærksom på følgende:

Vi er blevet gjort opmærksom på en uhensigtsmæssighed i det fremsendte komprimerede budget.

Alle summeringer og selve stillingtagen til huslejestigningen er korrekt gengivet. Uhensigtsmæssigheden er, at nogle linjer mangler.

I budgettet har I altså ikke kunne se alle udgiftsposter, men kun konsekvensen af dem. Det drejer sig om følgende poster:

Offentlige og andre faste udgifter

Vand, fælles el m.v. 366.000

Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital 1.441.7000

Variable udgifter

Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse 2.630.000

Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser 4.900.000

Udgifter – Boligafgifter og leje

Leje for boliger 23.118.000

Det betyder, at har man alene læst det komprimerede budget, så kan man principielt fremføre, at der mangler specificering af enkelte udgiftsposter og derved erklære, at vi ikke bør kunne tage stilling til budgettet her på mødet.

Alle som måtte ønske det, har kunne få indblik i det fulde budget, hvor alt er medtaget og derudover er huslejestigning og totaler korrekt angivet i det fremsendte. Det komprimerede budget er en service til beboerne, hvor man har mulighed for nøgletallene, og derfor mener dirigenten, at det er retvisende og tilstrækkeligt grundlag i indkaldelsen at budgettet kan behandles. Dirigenten vælger dog at hører forsamlingen, om de er enige i denne vurdering.

Som dirigent beder jeg derfor om forsamlingens godkendelse til at forsætte med behandlingen af budgettet.

Såfremt det ikke godkendes, vil der skulle indkaldes til et nyt afdelingsmøde.

Afstemning ved håndsoprækning: Overvejende enighed om at vi godt kan fortsætte med budgettet, trods det, at beboerne kun har fået omdelt det komprimerede regnskab med mulighed for at få det specificerede regnskab udleveret.

3.2 Indflydelse på Huslejen

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. juli 2023 stiger med 425.000kr., hvilket svarer til 1,88% Stigningen skyldes, forventede stigninger til renovation, el til fællesarealer og til årets henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i budgetåret 2023/2024.

Besparelser

Det er dog ikke alt sammen stigninger for under de Ekstraordinære udgifter ser vi en besparelse, da 2 lån der er færdigafviklet.

Spørgsmål fra salen

–Hvorfor er der anført målerudgifter under administration?

Selvom der er elektronisk aflæsning, er der stadig nogen der skal stå for at samle tallene og sende regningen.

–Hvorfor skal der afsættes 100.000 til renovering af bestyrelseslokalet? *Der er afsat penge til renovering af kontorfaciliteter på alle kontorlokalerne i Laden.*

Ubrugte midler ryger direkte tilbage i puljen, da et budget kun er en reservation af beløb og ikke et udgift-

sestimat.

3.3 Afstemning – Budget

Afstemningen viste:

For	72
Imod	24
Hverken for eller imod	2

Budgettet for 2023/2024 er dermed vedtaget.

4 Projekt Ladetag

Organisationsbestyrelsesformand Finn Zøllner ridsede projektet op:

Ladetaget **skal** renoveres, der er så omfattende skader på taget, at vi er nødsaget til at renovere.

Det er nedskrevet ved lov, at vi er pålagt at vedligeholde, uanset om vi i afdelingen kan stemme for eller imod.

Der har før været røster der mente at Laden bare skulle rives ned, men det er en uforståelig tankegang. Laden er et plus for vores afdeling, der er faktisk et overskud på laden på 106.000kr.

Alene driften af laden vil være med til at betale den omkostning vi bliver pålagt i vores husleje.

Det vil koste minimum 2.5 millioner at få Laden revet ned. Det svarer til en huslejestigning på minimum 10%.

Hvis ikke vi opfylder vores vedligeholdelsesforpligtigelse vil vi få en *Call-In* bestemmelse fra organisationsbestyrelsen, det vil betyde, at de med tvang får kommunen til at tage beslutningen om tilbud til renovering for os.

Center for Byggeri og Byomdannelse hos KAB står for den tekniske bemyndigelse af projektet.

Terkel Pedersen, rådgivende ingeniør understreger, at det er på høje tid at få skiftet taget, hvis man vil bevare det der er nedenunder.

Vi vil gerne have det billigt og godt, men når taget først pilles af, skal der også nedrives en hel del gamle installationer.

Isoleringen er ikke længere i stand til at isolere.

Det vurderes, at der ikke er behov for fuld overdækning. Ingeniørfirmaet mener godt at de kan renovere taget uden total overdækning.

Spørgsmål fra salen

–Hvor længe holder det nye tag og kan det også vedligeholdes som det eksisterende tag?

Der er en produktgaranti på 15 år, og de nye plader kan også males og ordnes

–Hvad er tidplanen?

Det sendes først i udbud når vi har godkendt projektet. Det kan derfor være færdigt omkring september.

–I budgettet er der indlagt et beløb uforudsete udgifter, er det kun udskiftning af tag eller også vinduer? *Det er kun det allermest nødvendige, tag/og reparationer af skader.*

4.1 Afstemning – Ladetag

Afstemningen viste:

For	85
Imod	15
Hverken for eller imod	0

Forslaget er dermed vedtaget.

5 Meddelelser fra bestyrelsen/formanden

Næstformand Kasper Hviid trak sig den 22. februar fra bestyrelsen.

Bestyrelsen byder derfor velkommen til Cecilie Meyer.

5.1 Den store renovering

Bestyrelsen, KAB og organisationen er i gang med at vurdere den modtagne tilstandsrapport, der heldigvis konkluderer, at vi har en velholdt bygningsmasse, byggeriet er dog ældet og slidt.

Det kræver selvfølgelig en omfattende renovering, samtidig med at det er blevet ulovligt at udføre arbejder i en krybekælder som vores.

Det kommer til at have indvirkning på renoveringen, da rørføringen under gulvene er noget af det, der trænger allermost til at blive renoveret.

De enkelte renoveringsprojekter vil blive prioriteret og fordelt på en måde, så det ikke vil give for store huslejestigninger.

Det er måske muligt for os at få tilskud fra Landsbyggefonden¹, det kræver dog, at vi først og fremmest selv viser vilje, ved at vi støt og roligt forøger vores opsparing (henlæggelser).

Udover Ladens tag, så er der andre små renoveringsprojekter i Laden, f.eks. skal vi have nye vinduer, da vinduesrammerne er porøse og der er et stort varmetab.

5.2 Aktiviteter og beboerudvalg

Noget af det der mangler i Niverød IV er mere fællesskab og beboeraktiviteter.

Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre alle, der har ideer, lyst og mod til fællesskaber og aktiviteter til at melde sig på banen, så vi sammen kan få gang i noget.

5.3 Affaldsortering

Bestyrelsen beder alle om at være særlig opmærksom på at forhindre sorteringsfejl, da det koster kr. 1.946 hver gang Fredensborg forsyning opdager vores fejl.

Ejendomskontoret har påsat endnu flere skilte på skraldespandene, for at hjælpe bedre på vej. Måske vil den nye beplantning "Vild med vilje" afskrække fremmede fra at smide deres affald i vores container.

5.4 Den store legeplads

Det er desværre ikke lykket at få ordentlig gang i et legepladsudvalg. Bestyrelsen ser gerne at det er forældre med børn der melder sig, vi sætter gerne en bestyrelsesrepræsentant til rådighed i udvalget, hvis nogen melder sig. Vi har derfor overført de afsatte midler til budget 2023/2024 (se punkt 3 på side 1).

5.5 Formandsposten - øretævernes holdeplads

Efter 5 år som formand i Niverød IV's bestyrelse, har Niels Søndergaard valgt at træde tilbage som formand, så snart der kan findes en ny til posten.

Trods gode intentioner og mange frivillige arbejdstimer er det efterhånden blevet for meget med blandt andet personlige angreb og sabotagen mod bestyrelsen fra en mindre, men højlydt gruppe beboere.

Disse personer anerkender tilsyneladende hverken beboerdemokratiet eller bestyrelsens demokratiske legalitet.

Niels Søndergaard sagde:

"Jeg er kommet til den konklusion, at opgaven som formand for Niverød IV hverken er umagen

¹Landsbyggefonden giver normalt ikke tilskud til vedligeholdelse

værd eller giver mig nogen personlig glæde i mit daglige liv."

Der indkaldes derfor – så snart, som det er muligt og rimeligt – til ekstraordinært afdelingsmøde med valg af formand på dagsordenen.

6 Indkomne forslag

Fra bestyrelsen

A. Udlejningspriser på Festsalen i Laden

Den totale udgift for leje af festsalen hæves fra kr. 1.100 til kr. 1.400 for interne lejere og fra kr. 3.000 til kr. 3.500 for eksterne lejere.

En beboer gjorde indsigelse over, at det bliver fremlagt til beboerne, som om der er overskud ved udlejningen af Laden. Beboeren mener, at kommunen og Per Gyrum skolen får urimeligt favorable priser og det er beboerne, der kommer til at betale.

Afstemning – udlejningspriser i Lade

Afstemningen viste:

For	85
Imod	15
Hverken for eller imod	0

Forslaget blev vedtaget.

B. Ændringer i Husorden

1. Storskraldsafhentning

Som udgangspunkt skal alt storskrald afleveres ved ejendomskontoret, Mariehøj 478.

Det er muligt at få ejendomskontoret til at afhente storskraldet, hvis man er fysisk forhindret og har en forudgående aftale.

Ejendomskontoret og bestyrelsen har fremsat forslag til en præcisering af formuleringen.

Hvis der kommer for mange henvendelser, så er vi nødt til at budgetlægge udgifterne.

2. Præcisering af gældende regler for parkering på området

de foreslåede præciseringer af reglerne er de samme, som hele tiden har været gældende, men er nu indskrevet i husordenen.

3 Behandling af beboerforslag 3 og 4 fra M468 mfl. om gulplade køretøjer

Vi behandlede forslaget om gulplade biler og vægtgrænse på 3000kg under ændringerne af husorden, veje og trafik.

Der er flertal for at den gamle ordlyd fastholdes: "Erhvervskøretøjer med en totalvægt på 3000kg, campingvogne og indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejendommens område"

Spørgsmål fra salen –Kan aftalen med parkeringsselskabet blive offentliggjort. *Reglerne er dem der kan læses i husorden. Det besluttes at det skal tilføjes at parkeringsselskabet har en observationstid på 5 min.*

Afstemning – ændringer i husordenen

Afstemningen viste:

For	86
Imod	6
Hverken for eller imod	6

Forslaget blev vedtaget.

C. Info og tidsomrokering på kontrakt med Kommunen om sportshallen

Udsat

Fra beboere

D. M115: Ladestandere på P100 parkeringspladsen

Clever har tilbudt at lave 8 standere - det gratis under visse forudsætninger.

Kan alle bruge dem?

Ja der vil være 3 timers parkering i dagtimerne og om natten er der fri opladning.

Skal der nedsættes en arbejdsgruppe for at undersøge forholdene?

Der kan ikke besluttes noget på dette oplysningsgrundlag.

Vi har før talt om det med lade stander og blev den gang enige om, at det skulle udsættes til vi fik noget bedre.

Vi har også vedtaget tidligere, at det skal være den enkelte beboer der selv bekostede det.

Vi stemmer om at arbejde videre og nedsætte et udvalg

Afstemning – Nedsættelse af et udvalg, som skal arbejde for en plan for hele området

Afstemningen viste:

For	??(nogle havde forladt mødet)
Imod	0
Hverken for eller imod	2

Forslaget vedtaget med overvældende flertal.

Beboerudvalget for el-ladestanderer blev:

M115
B55
B70

E. M468, M464 og M457 : Parkeringsproblemer

3. og 4. Gulplade og vægsttgrænse

Punkterne blev behandlet under punkt 6 på side 5

1. Trailerpladserne ved P400 parkeringspladserne flyttets til P100 parkeringspladsen

Der bleve stillet ændringsforslag (a) "Forbud mod trailerparkering på NiverødIV's område".

Der blev stillet ændringsforslag til ændringsforslaget (b) ""Trailere kan parkeres i vores forhaver".

Afstemning om (a) viste:

For	43
Imod	24
Hverken for eller imod	10

Forslaget vedtaget, vi har derfor totalforbud mod trailerparkering² på Niverød IV's område.

Afstemning om (b) viste:

²Da afdelingsmødet ikke kan stemme med tilbagevirkende kraft, betyder afstemning (a) at der ikke er nogen ændring i de nuværende trailerpladser for de registrerede trailere.

For	33
Imod	41
Hverken for eller imod	3

Forslaget er vedtaget, hvilket betyder, at der må ikke parkeres trailere i vores forhaver.

Mødet afsluttedes kl 22:40.

Dirigenten konstaterede, at den berammede tid for mødet var overskredet, og bad derfor om forsamlingen godkendelse af de resterende punkter bliver behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Forsamlingen bakkede op om forslaget.

Følgende punkter på dagsorden er dermed udskudt til et ekstraordinært afdelingsmøde, som afholdes snarest.

6.C. Bestyrelsen: Info og tidsomrokering på kontrakt med Kommunen om sportshallen

6.E. M468, 464 og 457: Parkeringsproblemer, punkterne 1, 2 og 5

6.F. M110: Ny køkkenrunde

6.G. M229-1: Brug af KAB's beboerapp

6.H. M229-2: Afvaskning af facader

7. Eventuelt

mandag 27. marts 2023

Morten Hellsten
Dirigent

/

Niels Søndergaard
Formand Niverød IV

Bestyrelsen har åbnet mulighed for, at du kan få fremsendt referater på e-mail. (Du kan til enhver tid afmelde ved at trykke på nedenstående link)

[Tilmeld](#)

[Afmeld](#)