

Referat fra afdelingens beboermøde d. 13.11.25 kl. 19.00

1. Velkomst og valg af dirigent:

- Mødet er indkaldt rettidigt. Alle opfordres til at holde en god tone, selvom vi kan være uenige. Kasper fra bestyrelsen kommer rundt med mikrofonen, så ingen behøver at komme op til mikrofonen.
- Tilstede: 52 Husstande, 64 beboere
- Tilstede: Sofie la Cour Mosegaard, Søren Martinussen og Thomas Johansen, Tom Føhns og Tania Riis Kruse. John Resting, Ivan Lynge, Henrik Bech, Troels Secher, Kasper Hviid og Cecilie Meyer.
- Dirigent: Finn Zøllner

2. Valg af stemmeudvalg og referent:

- Stemmeudvalg: Kim, Kasper og Anne
- Referent: Cecilie Meyer

3. Fremlæggelse af beretning:

- Forslag til ny køkkenrunde: Først en lille beklagelse, der var egentligt fremsendt et forslag om ny køkkenrunde, desværre var forslaget havnet i spamfiltret. Det er aftalt med beboer at punktet kommer på til foråret.
- En stor tak til bestyrelsen for et godt samarbejde og god frivillig indsats i årets løb.
- Ladens tag: I forbindelse med udskiftningen af Ladens tag, fik vi jo 60.000 kr. i erstatning fra KAB.

- Ejendomskontoret: I dette år har vi jo også fået renoveret og udbygget ejendomskontoret og det ser ud til at være både flot og velfungerende. Det gamle hegn rundt om ejendomskontoret er det sidste der manglende og det er i gang med at blive udskiftet. Der har været nogle der undrede sig over at det levende hegn blev fjernet i den forbindelse, men det var simpelthen nødvendigt for at kunne etablere et nyt hegn. Vi har jo tidligere aftalt i afdelingen at hver gang vi fjerner træer, vil der blive plantet nye, det gælder også her.
- IT-Cafe: 2 beboere åbnede en IT-cafe i hyggerummet hvor man kunne få hjælp til IT, desværre var der ikke mange der brugte cafeen, og den er derfor nedlagt igen
- Førstehjælpkursus: I vores hjertestarter abonnement har vi mulighed for et årligt kursus i førstehjælp. Ivan fra bestyrelsen har stået for at der blev afholdt førstehjælpkursus for 16 tilmeldte beboere i år. I begyndelsen af næste år, 2026, vil der som beboer være mulighed for at komme på førstehjælpkursus i Laden.
- Udskiftning af ventilator på taget: Arbejdet er i fuld gang. De fleste vil opnå strømbesparelse på omkring 120 kr. om måneden. Selvom der er en udgift forbundet med ventilatorudskiftning, har det ingen betydning for huslejen, da pengene er fundet i budgettet.
- Affaldsøerne: Vi har haft udfordringer med vores affaldsøer, desværre er det sådan at vognmændene der kommer og tømmer vores affald, ikke altid behandler tingene ordentligt og tingene går derfor i stykker, det tager desværre rigtig lang tid at få det repareret. Vi betaler 80.000 kr. om året for vedligeholdelse af vores affaldsøer.
- Renovationspriser: Finn Zøllner, formand for organisationsbestyrelsen i Fredensborg Boligselskab, knokler stadig for den uretfærdige prissætning på renovation/affaldsafhentning. Vi med øerne skal betale det samme som dem der bor i hus og har individuelle affaldsspande.

- Støjmur fjernet: Vi har fået fjernet en støjmur ud mod Nivåvej, da den umiddelbart var hjem for en masse rotter. Nu er muren revet ned og der er opsat hegn i stedet.
- Gulpladebiler: På afdelingsmødet i marts 2025 vedtog beboerne, via afstemning, at gulpladebiler ikke længere måtte holde i Niverød IV. Det har været en lang proces at få de nye skilte op, da nogen havde valgt at klage over den beslutning som beboerne selv har vedtaget. Hele sagen har været forlagt KAB's jurister der understreger, at det er en beboerbeslutning, der står ved magt. Men eftersom kommunen har en lang sagsbehandlingsproces og stadig ikke har svaret endeligt på klagen, har det taget mere end et halvt år før de nye skilte kunne komme op.
- Beboeraktiviteter: Vi har haft loppemarked 2 gange i år. Der har været mange gæster og der er ventelister til boder hver gang. Vi lægger altid vores loppemarked uden for sæsonen for udendørsloppemarkederne i håb om at tiltrække flere købere. Der bliver loppemarked igen til marts og der vil være tilmelding via Ladekontoret.
- Banko: Blev afholdt d. 12. oktober 25, der var i 80 deltagere, og det er en rigtig populær aktivitet. Kasper prøver at arrangere banko til foråret også. John fortsætter med at afholde efterårsbanko.
- IT-udvalg: Der var nedsat et lille it-udvalg der skulle undersøge mulighederne for en fælles internetudbyder. Vi kan ikke lave en fælles aftale omkring internet da vi ikke kan garantere et bestemt antal beboere abonnementer til en fast udbyder. Det er derfor bedre at hver beboer selv vælger hvilken internetudbyder de ønsker og laver en individuel aftale. Der findes i hvert fald 12 forskellige udbydere at vælge i mellem og vi har ikke alle de samme behov.
- Afvaskning af facaderne: Ejendomskontoret har været igennem de fleste facader, hvis I stadig har grønne alger på jeres bolig, så henvend jer endelig til ejendomskontoret så de kan få det afvasket.

- Rørbrud: Der var et stort rørbrud under en af lejlighederne. Vandet nåede at stige rigtig højt før det blev opdaget og lukket for vandet. Derfor en opfordring – hvis I oplever noget usædvanligt, vand der løber eller tryk der falder, så meld det endelig til ejendomskontoret, så vi kan få stoppet ulykken i tide.
- Beboerhuset Laden: Her sidder Cecilie, som er gået i gang med at opdatere vores beboerhus stille og roligt. Der er blevet ryddet lidt op, rykket lidt rundt og der er kommet nye farver på toiletterne. Næste skridt er nye gardiner i vinduerne, da de er meget slidte. Beboerhuset har været her i 38 år, så en gang i mellem skal det lige have en lille opdatering.
- Dialogmøde 3. november: Et nyt tiltag, hvor vi inviterede alle beboere til at komme forbi og stille spørgsmål, høre lidt om vores boligafdeling eller blot møde bestyrelsen før næste afdelingsmøde. Tak til jer der kiggede forbi til en kop kaffe. Vi afholder dialogmøde igen, før næste beboermøde i marts 2026.
- Husk altid at vores referater er tilgængelige på vores hjemmeside.
- Der er ingen indsigelser til formandens beretning – og den er derfor godkendt.

4. Fremlæggelse af årets regnskab 2024/2025:

- Regnskabsmedarbejder, Thomas fra KAB fremlægger: Årets resultat viser et overskud på 187.000 kr. Den betyder at den opsparede resultatkonto nu er nede på et underskud på 61.000 kr. Det opsparede underskud er vigtigt når der skal laves et nyt budget, underskuddet skal nemlig afvikles i budgettet. Jo lavere underskuddet er jo bedre, da det vil have direkte indflydelse på huslejen.

- **Udgifterne:** Renovationsprisen var sat højt på budgettet, der er derfor sparet 67.000 i regnskabet.
- Forsikringer er godt 29.000 højere end budgettet.
- I de variable udgifter går vi godt 122.000 under budget. I den kategori finder vi løn og udgifter til Ejendomskontoret.
- Almindeligt vedligehold og udgifter til beboerlokale, vaskeri og selskabslokale er under det budgettet.
- Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer, her er også sparet 23.000 kr. i forhold til budgettet.
- Vores henlæggelser, stemmer overens med budget.
- Udgifter til lån er 346.000 kr. højere end budgettet og skyldes lånet der er optaget i forbindelse med udskiftning af Ladens tag.
- **Udgifterne i alt er derfor 519.000 kr. højere end budgettet.**
- **Indtægterne:** Indtægter for bolig, lejeindtægt er 136.000 højere end budgettet, det er pga. den lille huslejestigning der blev indført.
- Indtægt på Laden er 69.000 under budget, fordi laden har været lukket under tagreovering.
- **Indtægterne er samlet set 706.000 kr. højere end budgettet. Det giver et overskud på de 187.000kr.**
- Der er ingen spørgsmål til regnskabet. Hvis man ønsker det store regnskab, kan man få det tilsendt ved henvendelse til Ejendomskontoret, KAB eller bestyrelsen.
- **Afdelingsmødet godkender regnskabet.**

5. Behandling af indkomne forslag:

- **Forslag 1.1 om at biler på gule plader igen må parkere i afdelingen hele døgnet.**
- Jimmi der har stillet forslaget, uddyber sit forslag: Han kan ikke se det store problem, der er pladser nok, Jimmi har flere gange været ude og tælle antal ledige pladser. Han opfordrer til at vi overvejer at lade de gulplade biler komme tilbage.
- Kommentar fra salen: Det handler jo ikke kun om antal pladser. Gulplade biler er nogle gange bredere end almindelige biler. Måske ville det være bedre hvis vi fandt nogle alternative pladser til gulplade bilerne.
- Niels der fremsatte forslaget i marts, fremhæver at der er andre boligområder i vores by der også har restriktioner omkring gulpladebiler. Derfor foreslår Niels også at vi finder nogle pladser hvor KUN gulpladebiler kan holde.
- Der er flere fra salen der mener det vil være en god ide at finde et udvalgt område hvor gulpladebiler kan holde. Hvis det indtil videre kun drejer sig om 8 varebiler så burde vi kunne finde plads til dem. Hvis vi lavede 8-10 pladser til varebiler ved 200 nr.
- Kommentarer fra salen om optællingen: hvor findes alle de ledige pladser, der er andre fra salen der ikke kan genkende at der skulle være mere end 40 ledige pladser.
- Jimmi har talt p-pladser siden 3.10.25 og har over 25 optællinger. Der er 39 ledige pladser i tidsrummet 22.00-23.00.
- Kommentar fra salen: kunne det evt. være en ide at Jimmi trak forslaget tilbage og vi så kan lade bestyrelsen arbejde for at finde særlige pladser til gulpladebilerne?
- Jimmi vil gerne have vi stemmer om forslaget og Niels påpeger at hvis vi stemmer nej til forslag 1.1 kan vi gå videre til forslag 1.2, der foreslår at vi finder særlige pladser til gulpladebilerne.

- **Der er skriftlig afstemning om forslag 1.1:**
 - 55 stemmer JA til at lade gulpladebiler komme tilbage hele døgnet.
 - 47 stemmer NEJ til at lade gulpladebiler komme tilbage hele døgnet.
 - 1 stemmer blankt til at lade gulpladebiler komme tilbage hele døgnet.
 - 1 stemme er ikke afleveret.
- Forslag 1.2 bortfalder
- Finn vil gerne forslå at bestyrelsen tager kommentarer fra salen til efterretning og ser på at udpege et sted hvor der bliver bedre plads til gulpladebiler. Hvis bestyrelsen vælger at arbejde på sagen, skal det fremsættes på næste beboermøde.
- Kommentar fra salen: hvor hurtigt vil ændringen blive sat i værk? Søren fra KAB svarer at det vil ske hurtigst muligt.
- **Forslag 2: Forslag om etablering af stander til el-biler.**
 - Vi kan ikke stemme om forslaget, da der ikke er nogen økonomi med i forslaget. Men vi kan godt drøfte det.
 - Kommentar fra salen: Man kan sagtens få firmaer til at sætte ladestandere gratis op, men så må alle bruge pladsen. Det man skal tænke på, er også at vi mister en p-plads eftersom den plads kun bliver forbeholdt el-biler. Hvis vi selv betaler, er det noget helt andet.
 - Der skal nedsættes et udvalg der kan arbejde sig frem til et forslag.
 - Man kan få hjælp og vejledning til at finde et frem til et godt forslag: Kommunen stiller en konsulent til rådighed, KAB stiller sig til rådighed til at understøtte processen. Der findes et kæmpe og velbeskrevet afsnit om el-ladestandere på KABs hjemmeside man kan bruge.
 - Kasper stiller sig til rådighed til nedsættelse af udvalg, hvem vil være med i udvalget?
- **Udvalget består af:** Kasper Hviid, byvejen 70, Tine Hansen, Byvejen 68, Søren Thøgersen, Byvejen 71, Lotte Eklund, Mariehøj 410, Micheal Sommer, Mariehøj 213 og Anne Marie, Mariehøj 304.

6. Valg af Formand til afdelingsbestyrelsen:

- John Resting genopstiller og er genvalgt.

7. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen:

- Ivan Lyng og Henrik Bech genopstiller og er genvalgt.

8. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen:

- Kasper Hviid fortsætter som suppleant, ingen andre vil stille op.

9. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet:

- Kasper Hviid og Henrik Bech genopstiller og genvælges.

10. Valg af suppleant til repræsentantskabet:

- Marie Petersen - Mariehøj 232 stiller sig til rådighed som suppleant til repræsentantskabet, velkommen og tak for det.

11. Eventuelt:

- Hvordan synes I om bordopstillingen på dette afdelingsmøde? Vi har afprøvet ny bordopstilling i dag med kaffe og kage undervejs. Det er Cecilie der har været på kursus hos KAB og foreslået at vi laver om på bordopstillingen til afdelingsmødet. Der er stemning for at vi fortsætter den nye bordopstilling. Nogen forslår at beboermødet kan kombineres med madklubben.
- Der savnes et beboerblad: Finn vil gerne bringe det videre til de andre afdelingsbestyrelser og se om vi kan finde et fælles udvalg der kan lave beboerblad. Det kræver et helt team at lave beboerblad, så hvis der er nogen, der gerne vil være med til at lave et fælles beboerblad for hele Fredensborg Boligselskab kan det måske lade sig gøre. Finn påtager sig at bringe det videre til de andre bestyrelser.

Mødet sluttede kl: 20.46.

Underskrifter:



Formand for afdelingsbestyrelsen

John Resting



Dirigent ved afdelingsmøde for beboere

Finn Zøllner