

# Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

Afholdt den: 6. november 2014

Referent: Ina Kjærulf

47 lejemål var repræsenteret på mødet med 53 beboere – i alt 94 stemmer

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Formandens beretning for perioden siden sidste regnskabsmøde
3. Godkendelse af afdelingens regnskab for året 2013/14
4. Orientering om stiprojektet
5. Behandling af indkomne forslag

- A. 4 forslag stillet af Lis Larsen og Poul Teichert, Mariehøj 408
- B. 1 forslag stillet af Jens Warburg, Mariehøj 331
- C. 5 forslag stillet Cindy Juhl Svendsen, Mariehøj 223
- D. 5 Forslag stillet af Berit Haut, Mariehøj 219
- E. 3 Forslag stillet af Louise Sidenius, Mariehøj 226

6. Valg til afdelingsbestyrelsen
  - valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
  - valg af 2 suppleanter

7. Eventuelt

*Dagsordenen godkendt*

### 1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

*John Olsen valgt som dirigent*

*Ina Kjærulf valgt som referent*

*Stemmeudvalg bestående af John Olsen, John Resting og Cindy Juhl Svendsen*

### 2. Formandens beretning for perioden siden sidste regnskabsmøde

Formanden indledte med, at der var afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i august 2014, hvor der blev valgt 5 nye medlemmer til bestyrelsen. I den korte tid, der er gået, har de fungeret godt, og formanden håbede, at de ville blive genvalgt senere på aftenen.

Han oplyste videre, at fordi afdelingsmødet var blevet optaget i hemmelighed og anonymt referat sendt ud, var der blevet omdelt en orientering i september til alle beboere om, at hemmelig

## Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

optagelse ikke er tilladt i henhold til persondataloven. Videre oplyste formanden, at der var blevet klaget til beboerklagenævnet over den manglende skriftlige afstemning på beboermødet.

Vedr. stierne mod Mariehøj har der været tale om et længere forløb om, hvorvidt stierne skulle åbnes mod Mariehøj med græsbelægning og lav beplantrung. Problemet er, at ifølge byplanvedtægten må der ikke skabes direkte adgang til Mariehøj fra bebyggelsen, men da græsarealet er delt mellem kommunen og afdelingen, bliver der efter formandens opfattelse ikke skabt direkte adgang til Mariehøj. Der er tale om en åbning med græs og ikke en befæstet sti. Åbningen er vigtig, så der ikke skabes utrygge blindgyder i bebyggelsen, og ikke mindst som flugtvej.

Efter Naturklagenævnets afgørelse blev sagen sendt tilbage til kommunen i juni 2014, og det blev herefter besluttet, at søge kommunen om dispensation fra byplanvedtægten. Forslaget blev sendt i høring. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har den 4. november 2014 truffet beslutning om ikke at give dispensation på trods af administrationens anbefaling.

Den vestlige del af Niverød IV var i starten af året stærkt plaget af rotter, de blev bekæmpet. Det viste sig, at indgangspartierne ikke var rottesikret korrekt. Det blev de i alle husene, og det blev betalt af hensatte midler i den store byggesag.

Vedr. antenneanlæg oplyste formanden, at hen over årsskiftet blev antenneanlægget gennemgået af to omgange. Den første vedrørte den vedligeholdelsesmæssige tilstand, som ikke var helt god, men det blev der rettet op på. Den anden vedrørende et nyt anlæg viste, at nye føringsveje koster 1,5 til 2 mio. kr., at vores anlæg ikke er topmoderne, men stadig af god kvalitet.

Ifølge formanden havde der ikke været så mange beboerklagesager, men det er stadig vigtigt at husordenen overholdes.

Pr. 1 juli 2013 var vedligeholdelsen af Sportshallen overgået til afdelingen fra kommunen. Efter et "raflytningssyn" blev sportshallen i januar/februar 2014 sat i stand. Endvidere var maling af hoveddørene blevet gennemført i foråret 2014.

Der skete betydelig udskiftning i afdelingsbestyrelsen ved sidste års afdelingsmøde. Arbejdet kom godt i gang, og der kom et julenummer af 4-eren på banen, afdelingsbestyrelsens mailadresse blev administreret, hjemmesiden kom op at køre og meget andet. I løbet af foråret og sommeren flyttede 3 medlemmer fra afdelingen og to valgte at udtræde – derfor ekstraordinært afdelingsmøde med nyvalg i august 2014

Anne Janning valgte desværre at fratræde som lademoster i sommer. Formanden havde været meget glad for hendes indsats i de godt 1 ½ år hun fungerede. Der var lidt tvivl om, hvordan forløbet skulle være indtil en ny lademoster/-onkel kunne tiltræde, men med meget kort varsel trådte Lone Albret. Stillingen som lademoster/-onkel skal ikke, men kan slås op.

*Efter en længere debat blev beretningen godkendt af afdelingsmødet. 2 husstande stemte imod.*

## Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

### 3. Godkendelse af afdelingens regnskab for året 2013/14

Henrik Harsberg gennemgik afdelingsregnskabet, som udviser et samlet overskud på 1.132.430 kr. Det store overskud skyldes primært tilbagebetalte ejendomsskatter på 998.945 kr. Han nævnte bl.a., at der havde været et samlet tab ved fraflytninger på 761.560 kr., hvor 80.264 kr. betales af afdelingen og 681.296 kr. betales af boligselskabets dispositionsfond.

*Regnskabet godkendt af afdelingsmødet med overvældende flertal.*

### 4. Orientering om stiprojektet

Stiprojektet blev sat i gang omkring 1. maj 2014. Formanden havde lovet at indkalde til et orienteringsmøde, men det lykkedes ikke, da forskellige forhold trak ud. I stedet blev der omdelt en orientering til beboerne den 15. april 2014. Projektet er stort set forløbet efter planen. Der er lavet render foran flere indgangspartier end planlagt, og den lille legeplads har givet problemer. Kompan havde ikke tegnet den rigtigt, da opstilling skulle begynde. Der er fundet slagger under flere af pladserne. De var ikke forurenede, men skulle bortskaffes, og det er indregnet i det foreløbige regnskab. De tre pladser i den sydlige del af bebyggelsen var i første omgang taget ud, men bliver lavet alligevel. Der forventes aflevering om ca. 2 uger.

Stiprojektets økonomiske ramme er 12 mio. kr., som stammer fra de opsparede midler efter omprioriteringen i 2004. Pengene kan kun bruges til arbejder i forbindelse med den store reovering.

*Der blev udtrykt ønske om, at den økonomiske oversigt over projektet, som på mødet blev fremvist for beboerne, skulle fremgå af referatet:*

	Godkendt budget	Disponeret pr. 3. november 2014	Forventet regnskab	Afvigelse
<b>Entrepriseudgifter</b>	<b>10.240.365 kr.</b>	<b>9.434.618 kr.</b>	<b>9.634.618 kr.</b>	<b>-605.747 kr.</b>
<b>- Heraf legeplads</b>	<b>150.000 kr.</b>		<b>150.000 kr.</b>	
<b>Omkostninger</b>	<b>1.759.635 kr.</b>	<b>1.303.297 kr.</b>	<b>1.746.677 kr.</b>	<b>-12.958 kr.</b>
<b>Gebyrer</b>	<b>0 kr.</b>	<b>500 kr.</b>	<b>500 kr.</b>	<b>500 kr.</b>
<b>I alt</b>	<b>12.000.000 kr.</b>	<b>10.738.415 kr.</b>	<b>11.381.795 kr.</b>	<b>-618.205 kr.</b>

# Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

## 5. Behandling af indkomne forslag

A. 4 forslag stillet af Lis Larsen og Poul Teichert, Mariehøj 408

### A.1. Vedligeholdelse af plankeværker

Bestyrelsen skal definitivt definere vedligeholdelse af plankeværker mod stierne senest til beboermødet forår 2015, herunder dokumentere trækvaliteten er i overensstemmelse med kontrakten for leverancen, og vedligeholdelsesforskrifter.

*Afdelingsmødet besluttede, at emnet tages op igen på afdelingsmødet foråret 2015, hvor bestyrelsen skal fremlægge en plan for fremtidig vedligehold af afdelingens plankeværk.*

### A.2. Skiltning i Niverød IV

Bestyrelsen skal sørge for opsætning/reablering af skiltning i Nivå IV inden nytår 2014.

*Ny skiltning i afdelingen bliver udført snarest muligt, som en del af byggeprojektet.*

### A.3. Algeforekomster på facaden

Bestyrelsen bedes dokumentere årsagen til algeforekomster på 'nye' facader, og klargøre en permanent løsning inden næste beboermøde.

*Problemet med algeforekomster på facadernes skærmtegl blev debatteret. Forekomsten af algevækst sker hovedsageligt på bygningernes skyggeside, og der var almindelig enighed om, at fænomenet er af kosmetisk art og i øvrigt helt normalt.*

*Driftschef Søren Martinussen orienterede om, at misfarvningen på facaderne kan fjernes med lunkent vand og blød børste. Der må ikke anvendes sæbe eller kemikalier i vaskevandet.*

### A.4. LED-belysning

Bestyrelsen bedes inden nytår dokumentere overgang til LED belysning (LED pærer) i al 'boligselskabsbelysning' i Nivå IV.

*Det blev besluttet, at bestyrelsen undersøger mulige besparelser ved overgang til LED-belysning i fællesarealerne. Herudover blev det aftalt, at referat fra mødet skal indeholde svar på spørgsmål om afdelingens årlige udgift til udendørsbelysning i fællesarealerne:*

*Afdelingens energiforbrug er i regnskabet opgjort på konto 111. El til udendørs fællesarealer indgår i regnskabet med 40.615 kr.*

B. 1 forslag stillet af Jens Warburg, Mariehøj 331

### B. Vedligehold af "kampesten" græsrabatter

1. enten skal de vedligeholdes med hvid maling hvert forår,
2. eller også skal de én gang for alle højtrykspules, således, at de står "natur"

## Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

*Afdelingsmødet besluttede, at de hvide sten males op hvert år.*

C. 5 forslag stillet Cindy Juhl Svendsen, Mariehøj 223

### **C.1. Hundehold**

Jeg stiller forslag om, at der fremover bliver ført bedre kontrol med beboernes hundetilladelser og lovpligtige forsikringer. Det kunne fx. foregå med en årlig fornyelse af hundetilladelsen, eller et årligt besøg på ejendomskontoret med sin seneeste forsikringsoversigt.

Jeg stiller også forslag om, at personalet på ejendomskontoret gør skriftligt notat, når de bliver informeret om hundeeoverfald. På denne måde kan der reageres, så den samme hund ikke kan gøre gentagne skader på andre.

Ydermere stiller jeg forslag om, at afdelingsbestyrelsen/repræsentantskabet foretager de fornødne ændringer i husorden/vedtægter/hundetilladelse, der støtter op om denne beslutning, såfremt den måtte blive vedtaget.

*Forslaget blev behandlet senere på mødet under punkt E.2. Husdyrstilladelsen.*

### **C.2. Aktivitetsudvalg**

Jeg stiller forslag om, at der nedsættes et aktivitetsudvalg, der kan være med til at planlægge beboeraktiviteter, til styrkelse af beboerfællesskabet.

Jeg foreslår at et par beboere sidder i selve udvalget, og beboere kan så melde ind på/med aktiviteter, som de vil være med til at stå for/afholde.

*Afdelingsmødet tilsluttede sig forslaget. Tilmelding og kontakt kan ske til Cindy Juhl Svendsen, Mariehøj 223, e-mail [kammamus@hotmail.com](mailto:kammamus@hotmail.com). Yderligere information vil frengå af beboerblad og hjemmeside.*

### **C.3. Webudvalg**

Belært af erfaring, stiller jeg forslag om, at der nedsættes et webudvalg, repræsenteret af både afdelingsbestyrelse og beboere, så der ikke igen opstår en situation, hvor der kun er én person der har adgang/kendskab til hjemmesiden.

*Suppleant i afdelingsbestyrelsen, Martin Timm Holmstav, er ny administrator af hjemmesiden med yderligere 2 AB-medlemmer som backup.*

### **C.4. Adgang til sportshallen**

Jeg stiller forslag om, at vi beboere får mere adgang til brug af Sportshallen, Laden.

## Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

*Oversigt over kommunens/foreningernes faste tider fremgår af opdateret kalender på afdelingen hjemmeside. Øvrige ledige tidspunkter hvor sportshallen kan benyttes af beboerne vil ligeledes fremgå af hjemmesiden.*

### **C.5. Venteliste til nye vinduer**

Jeg stiller forslag om, at ventelisten til nye vinduer bliver tilgængelig for beboerne, evt. med en offentliggøres på hjemmesiden, så det er muligt at følge med i, hvilket nummer i rækken man er.

*Beboerne kan til hver en tid henvende sig på ejendomskontoret, og få oplyst hvor de står på ventelisten til nye vinduer.*

### **D. 5 Forslag stillet af Berit Haut, Mariehøj 219**

#### **D.1. Valg til repræsentantskabet**

Repræsentanter og repræsentantsuppleanter fra Niverød IV til Fredensborg Boligselskab's repræsentantskab vælges af og blandt de fremmødte beboere på Niverød IV's årlige ordinære afdelingsmøder.

Såfremt dette forslag vedtages på afdelingsmødet den 6. november, skal der straks på dette møde vælges repræsentanter og repræsentantsuppleanter, som deltager i repræsentantskabsmødet den 27. november 2014.

*Forslaget blev afgjort ved skriftlig afstemning. 44 stemmer for at afdelingsbestyrelsen bevarer kompetencen til at udpege repræsentanter til repræsentantskabet, 16 stemmer i mod, og 2 stemmer ugyldige / blanke.*

#### **D.2. Besparelse i administrationsudgifterne**

Beboerne ønsker, at driftscheffunktionen nedsættes til den i pakkerne inkluderede 25%.

Såfremt dette forslag vedtages på afdelingsmødet den 6. november, henstilles derved til den øverste myndighed, Organisationsbestyrelsen / Repræsentantskabet, at imødekomme beboernes ønsker om udgiftsnedsættelse.

*Afdelingsmødet besluttede med stort flertal, at driftscheffunktionen bevares i nuværende form.*

#### **D.3. Optagelse af afdelingsmøder**

Afdelingsmøder skal fremover optages på båndoptager af Fredensborg Boligselskab og optagelserne gøres tilgængelig for Niverød IV's beboere, så disse kan orientere sig deltaljeret om mødets forløb ord for ord – også de beboere, der ikke havde mulighed for at deltage i mødet.

*Afdelingsmødet besluttede med stort flertal at forkaste forslaget.*

#### **D.4. Fremlæggelse af det fuldstændige budget for stirenoveringen for beboerne**

Jeg stiller forslag om, at det fuldstændige og deltaljerede budget for stirenoveringen fremlægges for beboerne.



# Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

*Forslaget blev trukket, jf. punkt 4.*

## **D.5. Vaskeriet**

Jeg stiller forslag om, at prissætning af vaskemønter omgående fastsættes og godkendes af afdelingsmødet, således at det afspejler de faktiske forbrugsomkostninger.

*1 vaskemønt koster 6 kr., og der skal anvendes 3 mønter til en vask. Afdelingsmødet besluttede, at de faktiske udgifter til el og vand pr. vask skal undersøges og fremgå af referatet.*

*Ejendomskontoret har ved henvendelse til Elektrolux fået oplyst energiforbruget på afdelingens vaskerimaskiner. Pris på 1 gennemsnit vask med tørring er efter regulering for prisforskel i Fredensborg sammenlignet med resten af landet følgende:*

*Gennemsnitlig vask og tørring med forvask koster 18,18 kr. inkl. moms.*

*Gennemsnitlig vask og tørring uden forvask koster 17,41 kr. inkl. moms.*

E. 3 Forslag stillet af Louise Sidenius, Mariehøj 226

## **E.1. Videoovervågning**

Ønsker videoovervågning af legepladserne, for forhåbentligt at undgå mere hærværk.

*Der var ikke stemning for at videoovervåge legepladserne. Ejendomskontoret blev pålagt at fjerne graffiti hurtigst muligt.*

## **E.2: Husdyrtilladelsen**

Ændringer af husdyrtilladelsen:

a. At man hvert år, fremviser sin police samt kvittering på, at man har betalt sin ansvarsforsikring på sin hund. På den måde er vi sikret, at alle hunde har en forsikring.

b. Få indskrevet i husorden/vedtægterne, at alle hundebid skal meldes til politiet.

c. Ejendomskontoret skal skriftligt registrere, når en hund fra bebyggelsen har lavet en skade fx bidt en anden hund. Således at det efter gentagende gange kan få en konsekvens for ejeren.

*Afdelingsmødet besluttede følgende:*

*Punkt a. – forslaget blev nedstemt.*

*Punkt b. – forslaget er irrelevant, da der er lovgivning på området, og overtrædelse skal politianmeldes.*

*Punkt c. – forslaget blev nedstemt.*

## **E.3. Opslag af lademoster jobbet**

Hvordan kan lademoster jobbet gå til en i bestyrelsen, uden at det har været slået op? Da det er et lønnet job, skal det slås op!

# Referat

Afdelingsmøde i Niverød IV

25. november 2014

*Der er ingen krav om offentliggørelse af et lønnet job. Jobbet blev ikke opslået i afdelingen, netop fordi bestyrelsen havde en kandidat, hvilket ikke var tilfældet sidst, hvor jobbet var ledigt.*

## 6. Valg til afdelingsbestyrelsen

- valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
- valg af 2 suppleanter

*Allan Pedersen og Klaus Donnerborg blev genvalgt til bestyrelsen uden modkandidater. Martin Timm Holmstad og Leif Salée blev genvalgt som suppleanter til afdelingsbestyrelsen uden modkandidater.*

*Den siddende afdelingsbestyrelse og suppleanter er dermed genvalgt.*

## 7. Eventuelt

*Der var intet at referere under eventuelt.*



Afdelingsformand, Henrik Harsberg



Dirigent, John Olsen