

Nivå den 28. juni 2021

Referat af ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

mandag den 14. juni 2021 KL. 19:00 - 22:45
"LADEN", MARIEHØJ 204

Gæster : Morten Hellsten KAB, Søren Martinussen KAB, Theis Filsø EK og Christina fra Nivå.Nu under punkt 6.1.I

Til stede: 29 lejemål, 35 beboere og 6 fuldmagter

1. Valg af dirigent
Finn Larsen, områdechef KAB.
2. Valg af referent og stemmeudvalg
 - Referent:
Paul Tempels, næstformand i Niverød III
 - Stemmetudvalg:
Cindy Juhl Svendsen, Mariehøj 223
John Resting, Mariehøj 468
Bente Larsen, Mariehøj 229
3. Bestyrelsens beretning for perioden siden sidste regnskabsmøde
 - Vi har holdt ca. 20 møder i bestyrelsen, heraf 10 som videomøder, samt 2 ekstraordinære møder (om budget og regnskab). Vi har afholdt 2 afdelingsmøder, plus dette her.
Bestyrelsen har haft budgetmøder to gange med KAB's regnskabsmedarbejder, og vi er glade for, at vi igen begge år har kunne holde huslejestigningerne under den almindelige prisstigning i samfundet.
 - Bestyrelsen har i perioden haft nogle afgange, idet Lisbeth Hansen i august 2020 valgte at forlade bestyrelsen og vores 1. suppleant Thomas Annesen trådte til i bestyrelsen.
Thomas Annesen og Cindy Juhl Svendsen valgte så at forlade bestyrelsen den 10. maj 2021.
Hvorefter 2. suppleanten Henrik Bech trådte ind i bestyrelsen.

Vi har i bestyrelsen haft meget stærke meningsforskelle om arbejdet i bestyrelsen og vores interaktion med beboerne i Niverød IV.

Der er fri jagt (hele året) på bestyrelsen, det være sig på afdelingsmøder, på sociale medier, på klager til klagenævnet og tilsynsmyndigheden eller KAB og i sladdereren på stier og veje.

Dette slider naturligvis på alle i bestyrelsen.

- Bestyrelsen har i perioden arbejdet med:
Lade projektet, Udlejning af laden, Hjemmesiden, Vild med Vilje, Træfældning af farlige træer, Parkering og Affaldsordningen.
- Bestyrelsen planlægger i det næste år blandt andet at arbejde med:
Åbent hus, Vand- og varmerør, TV og Internet, Elektronisk formidling af info og brug af E-boks

Følgende var hovedemnerne i den efterfølgende debat:

- Afklaring af Yousee kontraktens opsigelse. Kontraktlige forhold er blandt andet årsagen til at bestyrelsen ønsker at tilknytte konsulent, som kan hjælpe i forhold til eventuel opsigelse/ændring af aftale
- "Vild med Vilje". Spørgsmål til om afdelingen er med i vild med vilje. Formanden forklarede er der ikke var beslutning herom og at det heller ikke var indarbejdet i det forgangne års budget.
- Debat om hjemmesiden. Der er opmærksom på hjemmesiden, og bestyrelsen ønsker at se på at give den et kvalitetsløft, men understrege at det er betinget af bestyrelsens ressourcer, så eventuelt frivillig hjælp til hjemmesiden blev efterspurgt.
- Debat om affaldsordningen blev løftet. Punktet behandles også under forslag **6.2.II.b**

Beretningen blev godkendt med 56 stemmer for og 2 imod

4. Godkendelse af afdelingens regnskab for året 2019/20
KAB's regnskabsfører fremlagde regnskabet, som fremviste et overskud på 232.455 kr.
Følgende var hovedemnerne i den efterfølgende debat:
 - Registreringen af vandforbruget af nytehaverne sker ved en måler.
 - Afdelingen betaler for afhentningen af ekstra storskrald fra deponeringspladsen.

Stemmer: 52 for, 2 imod og 4 undlod at stemme.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget 2021/22
KAB's regnskabsfører gennemgik budgettet, som ville medføre en huslejestigning på 1,67%.
Dirigent Finn Larsen foreslog, at forslag 6.1.II og 6.1.IV skulle drøftes i sammenhæng med budgettet. Dette blev accepteret. Derudover blev forslag 6.2-I-c også behandlet efter ønske fra forslagsstiller.

- **Forslag 6.1.II:** Bestyrelsens foreslår et nyt låsesystem for Laden, vaskeriet og sportshallen, da det forældede system i sportshallen ikke længere fungerer. Alternativt kunne man nøjes med kun at forsyne sportshallen med nye låse til ca. 45.000 kr.
Godkendt: Et flertal i forsamlingen stemte for et låsesystem for hele Laden.
- **Forslag 6.2.I.c:** Forslaget omhandlede låse på de nedgravede affaldsøer. Forslagsstiller foreslog at låsesystemet kunne sammentænkes med låsesystemet for Laden.
Godkendt: Forslaget blev vedtaget og bestyrelsen arbejder videre med det.
- **Forslag 6.1.IV:** Konsulentbistand vedr. TV-aftalen & teknik til 50.000 kr.
Godkendt: Dette blev vedtaget.

Følgende var hovedemnerne i den efterfølgende debat:

- Der er afsat 150.000 kr. til nye møbler i Laden. Et udvalg arbejder med anskaffelsen.
- En stor stigning på konto 119 fra 229.000 kr. til over en million. Det skyldes 750.000 kr. til en ny vandinstallation og 350.000 kr. til asfaltbelægning.
- Konsulentbistand vedr. TV-aftalen & teknik til 50.000 kr.
Dette blev vedtaget
- Etablering af fibernet.

Der blev gennemført en særskilt afstemning om nye møbler til laden.
Det blev vedtaget.

Derefter blev det samlede budget sat under afstemning.

Stemmer: 46 for og 12 imod

6. Behandling af indkomne forslag

1. Fra bestyrelsen

- I Støtte til den boligsociale plan for Nivå og Kokkedal. Christina Christensen, lederen af NivåNu fremlagde alle de områder, som omfattes af planen.

Siden 2009 har den boligsociale helhedsplan NivåNu arbejdet for at gøre de almene boligafdelinger i Nivå til et endnu bedre sted at bo. Udgangspunktet er beboerne, og det er beboernes behov, udfordringer, idéer og drømme, som det tager afsæt i. Der arbejdes tæt sammen med frivillige aktører, lokale foreninger, sociale organisationer og kommunale medarbejdere. Planens fokus er på vejledning, læring, brobygning og sociale netværk. Nivå Nu er et samarbejde mellem Boligforeningen VIBO, Fredensborg Boligselskab, KAB og Fredensborg Kommune, og vi dækker boligafdelingerne Nivåhøj I (Islandshøjparken), Nivåhøj II, Nivåhøj III, Niverød III (Kvartererne) og Niverød IV (Mariehøj). Helhedsplanen er primært finansieret af Landsbyggefonden, og derudover medfinansierer boligforeningerne og Fredensborg kommune.

Fredensborg Boligselskab (519 husstande) foreslås at bidrage med 420.000 kr. over 4 år på betingelse af godkendelse på afdelingsmøde i Niverød III og Niverød IV.

Følgende var hovedemnerne i den efterfølgende debat:

Udbyttet for Niverød IV af udgiften til planen.

Nogle var skeptiske, men flere gav udtryk for, at de mente at planen sikrede større tryghed for hele Nivå.

Godkendt: Støtten til Helhedsplanen blev vedtaget med stort flertal

II Opgradering/udvidelse af låsesystem til Laden

Dette blev vedtaget under punkt 5 Budget 21-22.

III Niverødgården inkluderes i Niverød IV's affaldsløsning.

Godkendt: Dette blev vedtaget med stort flertal.

IV TV / internet i fremtiden.

Dette blev vedtaget under punkt 5 Budget 21-22.

2. Fra beboere (fra aflyst møde i november 2020):

I Fra Mariehøj 225

- a. Definition af informationer til beboerne på afdelingsmøderne.

Der var enighed om intentionerne i forslaget. Forslaget blev godkendt uden afstemning men med bemærkning om fyldestgørende detaljeringsgrad af informationer opfattes subjektivt, hvilket gør det svært at stille alle tilfredse..

- b. Informationer på hjemmesiden

Formanden lovede mere fyldestgørende information på opslagstavlen og hjemmesiden (så vidt bestyrelsens ressourcer tillader).

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

- c. Lås på de store låg til vores nye affaldssystem.

Dette blev vedtaget under punkt 5 Budget 21-22.

II Fra Mariehøj 219

- a. En redegørelse for fornyelse af den boligsociale helhedsplan "Nivå Nu" 2021-2025

Udgik, da det blev behandlet under punkt 6.1.I

- b. Den kommende affaldsordning i Niverød IV med nedgravede kuber.

Diskussion omkring gebyr for affald på vores lokale genbrugsplads.

Dirigenten konstaterede at forslaget mere havde karakter af et debatindlæg, der ikke egnede sig til en afstemning.

Forslagsstiller uddybede forslaget, der ikke blev sat til afstemning.

- c. Nedlæggelse af trailerpladser

Indgår i diskussion og lade-standere m.m. (se punkt 6.3.IV)

3. Fra beboerne (juni 2021)

III Mariehøj 401 og Byvejen 65

Ny Køkkenrunde

Godkendt under forudsætning af, at der er mindst 10 husstande der melder sig, rammen for det enkelte køkken er et maksimum beløb på 100.000 kr.

De interesserede beboere skal henvende sig til ejendomskontoret.

IV Mariehøj 245 og Mariehøj 401

Opsætning af El-ladestander

Bestyrelsen påtager sig at arbejde videre med dette, samt at se på behovet for trailerpladser.

V Mariehøj 229 og Byvejen 72

Vild natur / Grønt Udvalg

Debat om forslaget med taler for og imod, hvor særligt nedlæggelsen af bøgehækkene var til debat. Derudover debat om hvem et grøntudvalg referer til. Afdelingsmødet blev orienteret om, at et udvalg referer til den det besluttes at udvalget referer til, men at indeværende forslag ikke ekspliciterer dette, og derfor må det betragtes som at grøntudvalget genoplives efter de vilkår som det hidtil har virket under. På mødet blev efterspurgt om der var nogle som ønskede at melde sig. Beslutning: Der blev vedtaget et kompromisforslag, hvor en mere biodivers behandling af udvalgte græsplæner påbegyndes, men der blev ikke givet mandat til fjernelse af hækkene. Derudover opfordring til at det grønne udvalg blive genoplivet og skal se nærmere på forslaget. Der var ingen på mødet der meldte sig til det grønne udvalg.

VI Mariehøj 229

- a. Oplysning om Vedligehold A-ordningen
*Forslagsstiller accepterede at oplysninger om A-ordning indgår i referatet og ikke blev fremlagt på mødet.
Se vedlagte sider om Vedligeholdelsesordning A & B Kort fortalt*
- b. Fiberløsning udsættes
Dette forslag vandt ingen opbakning.

VII Mariehøj 436

- a. Affaldsordningen, genforhandling.
Forslaget blev ikke behandlet, da forslagsstiller ikke var tilstede og ingen i forsamlingen ønskede at opretholde forslaget.
- b. Vedligeholdelse af stakit og ydervægge
Plankeværk udvendigt bliver malet, ydervægge er del af rengøringen, som er privat: Forslaget blev ikke behandlet, da forslagsstiller ikke var tilstede og ingen i forsamlingen ønskede at opretholde forslaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Valgt til bestyrelsen:

Søren Laugberg Rasmussen Mariehøj 407

og

Gorm Jul Andersen Byvejen 65

Ingen øvrige kandidater meldte sig, og der er derfor ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

8. Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer og 2 suppleanter. Valgt til repræsentantskabet:

Thomas Annesen genopstillede og blev valgt.

Kirsten Larsen blev valgt.

Henrik Bech genopstillede og blev suppleant.

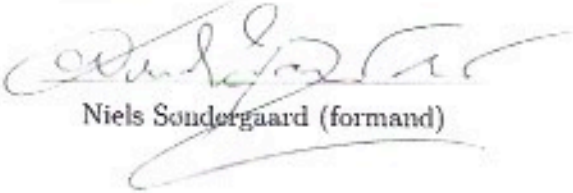
(Henrik var ikke til stede, men Niels Søndergaard havde fuldmagt til at handle på hans vegne)

9. Eventuelt

En beboer var ked af måden forslaget om forslaget om vild natur blev behandlet på, herunder at der ikke var en særskilt afstemning om biodivers græsslå ning.

Afdelingsmødet sluttede i god ro og orden kl.22:45.


Finn Larsen KAB (dirigent)


Niels Søndergaard (formand)

Vedligeholdelsesordning A & B - kort fortalt

- **A-ordning** - Boligen er normalistsandsat ved indflytning.
- Beboeren har vedligeholdelsespligten i boperiode - maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling.
- Beboeren skal betale beløbet til normalistsandsættelse ved fraflytning. Beløbet nedskrives med 1 % hver måned. Ved fraflytning efter 100 måneder normalistsandsættes boligen på afdelingens regning.
- Misligholdelse skal altid betales af beboeren.

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

- **A-ordning med NI-beløb** - Boligen er ikke normalistsandsat ved indflytning, men indflytter får et beløb til normalistsandsættelse.

Ved fraflytning beregner udlejer et normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem udlejer stilles til rådighed for den tilflyttede. – Ellers som alm. A-ordning.

- **B-ordning** - Boligen er ikke istandsat ved indflytning, men misligholdelse er udbedret.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten i boperioden - maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling.
- Boligen har en vedligeholdelseskonto.
- Misligholdelse skal altid betales af beboeren.

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejereren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan lejereren ikke disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Fordele og ulemper ved A-ordning:

- + Ved fraflytning har afdelingen 14 dage til syn og istandsættelse.
- Beboeren skal selv vedligeholde boligen i boperioden.

Fordele og ulemper ved B-ordning:

- + Afdelingen har vedligeholdelsespligten i boperioden.
- Boligerne er ikke istandsat ved indflytning, og ud- og indflytning samt syn kan ske samme dag.

Valg af vedligeholdelsesordning

Det er afdelingsmødet som har den suveræne kompetence til valg af vedligeholdelsesordning, men der kan kun vælges mellem A og B.

Hvis der skiftes fra A til B, vil de hensatte midler til normalistandsættelse tilfalde afdelingen – ikke den enkelte beboer.

Dette betyder at nuværende beboere alle får en tom vedligeholdelseskonto, som først ad åre vil kunne anvendes til vedligeholdelse.

Bilag (kan hentes på Ejendomskontoret eller downloades fra hjemmesiden)

4. Regnskab 2019/2020
 - a. [Komprimeret regnskab 2019/2020](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/kortregnskab1920.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/kortregnskab1920.pdf)
 - b. [Det fulde regnskab 2019/2020](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/langtregnskab1920.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/langtregnskab1920.pdf)
5. Budget 2021/2022
 - a. [Komprimeret budget 2021/2022](https://4eren.dk/_doc/2021/jan/kortbudget2122.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jan/kortbudget2122.pdf)
 - b. [Det fulde budget 2021/2022](https://4eren.dk/_doc/2021/jan/langtbudget2122.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jan/langtbudget2122.pdf)
6. Indkomne forslag
 1. Forslag fra bestyrelsen
 - I Den boligsociale plan
 - II [Opgradering/udvidelse af låsesystemet i Laden](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/SALTO.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/SALTO.pdf)
 - III [Niverødgården inkluderes i Niverød IV's affaldsordning](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/Gaarden - affald.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/Gaarden - affald.pdf)
 - IV [TV/internet for fremtiden](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/TV - internet.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/TV - internet.pdf)
 2. Fra beboerne (fra aflyst møde i november 2020)
 - I Forslag fra Mariehøj 225
[Forslag M225-1 og -2](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagKL12.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagKL12.pdf)
[Forslag M225-3](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagKL3.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagKL3.pdf)
 - II Forslag fra Mariehøj 219:
[Forslag M219-1, -2 og -3](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagBH123.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagBH123.pdf)
 3. Fra beboerne (juni 2021)
 - III Forslag fra Mariehøj 401 og Byvejen 65
[Forslag M401-1](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagMSL1 - M401.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagMSL1 - M401.pdf)
[Forslag B65](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagGJA - B65.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagGJA - B65.pdf)
 - IV Forslag Mariehøj 245 og Mariehøj 401
[Forslag M245](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagPB - M245.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagPB - M245.pdf)
[Forslag M401-2](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagMSL2 - M401.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagMSL2 - M401.pdf)
 - V Forslag fra Mariehøj 229 og Byvejen 72
[Forslag M229-1 / B72](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagM229-B72.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagM229-B72.pdf)
 - VI Forslag fra Mariehøj 229
 - (a) [Forslag M229-2](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagBL1-M229.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagBL1-M229.pdf)
 - (b) [Forslag M229-3](https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagBL2-M229.pdf)
(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagBL2-M229.pdf)
 - VII Forslag fra Mariehøj 436

(a) [Forslag M4361-1](#)

(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagJO1-M436.pdf)

(b) [Forslag M436-2](#)

(https://4eren.dk/_doc/2021/jun/forslagJO2-M436.pdf)