

## Referat af afdelingsmøde den 3. september 2018

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Per Jensen, formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen, Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Fungerende formand Jørgen Virkelyst Nielsen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Lis Bentin bød også velkommen og indledte mødet med en kort status på "Rigets tilstand i Nykøbing F. Boligselskab, hvor projekt "vi løfter i flok" blandt ejendomsfunktionærerne kan ses – også på regnskaberne for 2017 – samtidig med, at boligorganisationens pengekasser er blevet styrket yderligere. Fokus er: ét boligselskab, vi tænker helhed og har et fælles ansvar. Derudover fokus på omkostninger og holde huslejerne i ro.

Nykøbing F. Boligselskab er blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 96 pct. mod regions Sjællands gennemsnit på 81 pct. Dette skal ses i sammenhæng med, at ingen beboere i boligselskabet pr. 1. januar 2018 betaler mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013. I flere afdelinger er huslejen endda sat ned i forhold til 2013 niveau. Nogle har opnået huslejenedsættelser på over 20 pct. på 5 år.

Alle kæmper en brav kamp i hverdagen, hvor vi har fokus på beboerne og på at gøre vores bedste.

Opfordringen er:

- Læs lejlighedsmappen og overhold de husordensregler, som beboerne selv har vedtaget. Boligselskabet bruger for meget tid på klager over, at beboerne ikke overholder de gældende husordensregler.
- Tag hensyn til dine naboer – tal gerne med dine naboer og hjælp der, hvor du kan hjælpe – det giver god energi.
- Affald – læg ikke mere i, end låget kan lukkes.
- Brand – vær opmærksom – det kan give voldsomme konsekvenser.
- Kontakt kun Falck, hvis det ikke kan vente til ejendomsfunktionærerne igen er på arbejde.
- Brug hjemmesiden nfbo.dk – hvor der er nyttige informationer – derudover bliver referater fra afdelingsmødet lagt på afdelingens hjemmeside + ophængt i opgange/vaskerier etc. Hvis der er beboere, som ønsker referatet på papir, er beboerne velkomne til at kontakte ejendomsfunktionærerne eller administrationen.

Vi har et fantastisk boligselskab, vi alle kan være stolte af. Pas på det – hjælp os med at holde områderne rene – vi trækker alle på samme hammel – hjælp til selvhjælp. Fokuser på alt det positive – det gør hverdagen nemmere og sjovere ☺

### **1. Valg af dirigent**

Lis Bentin blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

### **2. Valg af stemmetællere**

Ejendomsfunktionær Per Jensen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

### **3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2017 til september 2018**

Jørgen Virkelyst Nielsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Renovering af køkken og bad. Meld fejl og mangler ind til ejendomsfunktionærerne allerede nu i stedet for at vente på 1 års gennemgangen.

Den nye husleje. Der har ikke været flere fraflytninger i afdelingen under renoveringen i forhold til før renoveringen – antallet af fraflytninger de seneste år er faldet i forhold til tidligere.

Dagligdagen. Administrationen ser på låsesystemet, hvor flere beboere havde problemer med, at hoveddøre ikke kunne låses op om aftenen. Derudover, at der er beboere med adgang til flere opgange end egen opgang.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2017**

Jørgen Virkelyst Nielsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2017.

Regnskabet viste en samlet udgift på 39.914,29 kr. ud af et budget på 45.000 kr.

Jørgen Virkelyst Nielsen oplyste, at indtægt fra julefrokost beklageligvis ikke var medtaget i regnskabet for 2017.

Formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen gjorde opmærksom på, at Organisationsbestyrelsen på møde den 25. januar 2018 med afdelingsbestyrelsen havde påtalt, at der i 2017 er indkøbt 12 kasser øl, hvor 9 kasser øl er for 2. halvår 2017 og vedrører 2 bestyrelsesmøder samt arbejdsweekend. Herudover er der bl.a. indkøbt 100 kuglepenne, 10 clipboard, 7 spiralkalendere og 6 USB-stik.

Den 10. april 2018 gør organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelsen ved brev opmærksom på, at der den 27. februar er indkøbt 96 øl under overskriften "Møder 2018". Den 27. marts er der indkøbt 44 øl under overskriften "påskefrokost", og den 3. april indkøbes 68 øl under overskriften "Møder 2018". Det er i alt indkøb af 208 øl inden for 5 uger, hvor de 44 øl er til påskefrokosten, og 164 øl er til bestyrelsesmøder.

Det er kommet frem i dag, at der herudover mangler indtægter fra beboerarrangementer, hvor bl.a. egenbetaling fra julefrokosten på 200 kr. pr. deltager giver en manglende indtægt på 3.800 kr. i regnskabet. Der er i 2018 refunderet regninger på indkøb, selvom der burde ligge penge i kassen. Ifølge forretningsgang, som alle afdelingsbestyrelser har modtaget, skal der løbende føres kasseregnskab for kontanter, som skal kunne fremvises ved evt. uanmeldt kasseeftersyn. Afdelingens årsregnskab for 2017 er ikke retvisende, hvilket er meget kritisabelt. På den baggrund gav Robert Madsen afdelingsbestyrelsen et mistillidsvotum.

Regnskabet blev ikke godkendt.

## 5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2019

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2019, som viser uændret husleje.

Der var ingen spørgsmål til budgettet. Budgettet blev herefter godkendt.

## 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

### Forslag 1

#### *Opsætning af køkkenelementer i kælder*

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der opsættes køkkenelementer (brugte) med bordplade og vask (brugt) samt montere ny sokkel. Installering af vand og el (380 V) samt afløb for vand. Opstilling af komfur (brugt).

Det interimistiske køkken ønskes placeret i det gl. skralderum under blok 6, hvor der forefindes afløb.

Begrundelse: Det er først nu, at bestyrelsen kan rejse forslaget, da vi har været underlagt en klausul fra organisationsbestyrelsen, så længe renoveringen af lejlighederne stod på. Formålet med køkkenet er ganske enkelt.

Når der er udendørs arrangementer såsom petanque eller grill, er det efterhånden et must, at der forefindes en form for køkken i nærheden, hvor der kan brygges kaffe, opvarmes mad o.l. Endvidere vil der være lidt opvask en gang om ugen. Der er også behov for at sætte service i skabene. Ingen beboere vil længere lægge køkkenet til rådighed efter vi har fået målere på.

Vi har en begrundet frygt for, at beboerne ikke længere vil deltage i disse sociale ting, hvis de skal levere vand og el.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgiften til etablering af køkkenet i det gamle skralderum – det vil sige opsætning af køkkenelementer, nye el- og vvs-installationer er anslået 35.000 kr.

Forbrug af el og vand vil blive afregnet over beboernes el- og vandregnskab. Alternativt skal der opsættes målere for el og vand, hvilket vil fordyre projektet yderligere.

Der er ikke sat penge af i langtidsplanen til etablering af køkken, men hvis forslaget bliver vedtaget, vil udgiften blive finansieret via afdelingens driftsbudget i 2019, hvilket på sigt kan medføre huslejestigning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### **Forslag 2**

#### *Lydisolering*

Opsætning af lydisolerende loftsplader i mødelokalet i kælderen under Lindevænget 10.

Begrundelse: Efter at lokalet er tømt og siden renoveret med maling og ny gulvbelægning, er der opstået en utrolig dårlig akustik. Rumklangen påvirker f.eks. beboere med høreapparater, som deltager i møder eller klubb dage.

Vores bestyrelsesmøder er ligeledes belastet af problemet, når der debatteres indbyrdes.

Der er også en beboelse over lokalet, som der skal tages hensyn til.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgiften til opsætning af lydisolerede loftsplader i mødelokalet i kælderen under Lindevænget 10 er anslået 11.000 kr.

Der er ikke sat penge af i langtidsplanen til at opsætte lydisolerede loftsplader, men hvis forslaget bliver vedtaget, vil udgiften blive finansieret via afdelingens driftsbudget i 2019, hvilket på sigt kan medføre huslejestigning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### **Forslag 3**

#### *Plan for udeområdet*

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der bliver udarbejdet planer med fokus på at forskønne vores udeområder – også med fokus på at minimere renholdelsen. Derudover ved nybeplantning, at der bliver taget stilling til, hvad det er, der bliver plantet.

På den baggrund har ETN-arkitekter i samarbejde med administrationen og afdelingsbestyrelsen udarbejdet en plan, som vil blive gennemgået på mødet. Planen tager udgangspunkt i følgende:

#### **Beboerønsker:**

- Ny ankomst ved hæk-omkranset grillplads ved Lindevænget
- Nyt inventar - bord og bænke af god kvalitet
- Oprydning i beplantningen – især ved indgangspartierne med takstræerne
- Nedlægge fodhegn alle de steder, hvor de ikke har en reel funktion
- Forslag til beplantning ved "kælkebakke"
- Mere attraktivt ophold på plads ved blok 4
- Fælde de udgåede tjørn og fjerne trådhegn ved gamle asfaltbane

- Sti til plejehjemmet fra parkeringspladsen ved Vendsysselvej
- Smukkere beplantning i trekanten ved indkørslen til parkeringspladsen ved Vendsysselvej

#### **Forslag:**

- Gennemgang af eksisterende beplantning og udskiftning af dele af særligt buske og enkelte træer
- Det foreslås at vælge få typer af træer, buske og stauder for at give et sammenhængende udtryk i afdelingen
- Velkomstplads ved Lindevængets sydligste sti
- Ny grill- og bålplads ved sydlige sti
- Forslag til anderledes opholdsmulighed på egetræssveller og plantekasser på plads ved blok 4
- Nyt inventar - bord og bænke af god kvalitet
- Anlæg af en sti er mellem blokkene, der forbinder opholdsområderne med adgang fra vejen og stien langs opgangene
- Gentænkning af beplantning ved gavlene i bebyggelsen.
- Rydning af fodhegn. De steder, hvor der er brug for at hindre overgang eller gennemgang, tænkes i nye løsninger, som bidrager til positiv adfærd og udtryk

#### **Særligt opmærksomhedspunkt**

I forbindelse med projektet "Dyrk din By" samarbejder boligselskaber og kommune om at styrke sammenhængskraften i området ved at skabe gode (sti)forbindelser mellem steder i lokalområdet - projektet kaldes "det vilde strøg". Strøget skaber forbindelse til skolen, til byen og til vandet.

En del af projektet vil også gå igennem fællesarealerne ved afdeling 9 og 11, og vil derfor betyde samarbejde med beboere og andre interessenter i området om ønsker og behov i forhold til at etablere de gode forbindelser og et styrket fællesskab.

Opgaven er, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen og ejendomsfunktionærerne arbejder videre med forslaget – evt. nedsætter et haveudvalg – med fokus på at implementere planen ud fra, hvad der er muligt, herunder ud fra den økonomi, der er i afdelingen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Finansiering sker via langtidsplanen.

Det blev besluttet, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen og ejendomsfunktionærerne arbejder videre og evt. nedsætter et haveudvalg. Beboere, med interesse i at deltage i haveudvalg, kan kontakte afdelingsbestyrelsen.

## 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af afdelingsbestyrelsesformand – pt. vakant.

Jørgen Virkelyst Nielsen blev valgt til formand for afdelingsbestyrelsen.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Charlotte Gårdred og Harry Sorrow, som begge blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Gyda Sorrow, Lindevænget 2, 1. tv. blev valgt til 1. suppleant.  
Susanne Rasmussen, Lindevænget 12, 1. th. blev valgt til 2. suppleant.

## 8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

## 9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Flere beboere har problemer med køkken, gulv m.v. efter renoveringen. Meld fejl ind til ejendomsfunktionærene.
- Der er flere steder bl.a. i kældre ved enkeltværelser hvor isolering ikke er gjort færdigt efter renovering, herudover er der hul i gulv samt ledninger, som hænger ned fra loft. Herudover er der opgange, hvor der mangler gerigter på døre. Inspektørerne følger op.
- En beboer savnede bedre udsugning i køkken.
- Flere beboere påpegede problemer med indgangsdøre, hvor dørpumperne ikke fungerer optimalt. Det drejer sig både om døre, som smækker for hurtigt i, og døre, som ikke lukker helt i. Kontakt ejendomsfunktionærene, hvis I oplever problemer med indgangsdøre.
- Flere klagede over rengøring af opgange, hvor der mangler rengøring af gitter i trappeopgange, vinduer bliver ikke vasket indvendigt samt flytning af ugedag for rengøring uden varsel. Ejendomsfunktionærene følger op.
- Vinduerne på svalegangene kan ikke åbne/glide i skinnerne på grund af mos og alger på ydersiden. Ejendomsfunktionærene følger op.
- Der var flere spørgsmål til de nye parkeringsregler. Der gælder samme regler for parkering af invalidebiler som for øvrige biler. Der skal isættes parkeringsskilt i forruden.

Autocampere skal, jf. afdelingens lokale regler parkere på de markerede pladser foran Lindevænget 2-12.

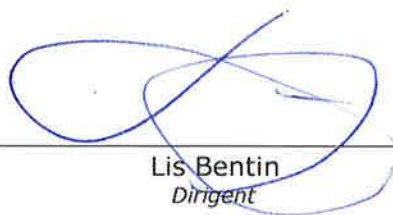
Generelt skal parkeringskort eller gæsteparkeringskort isættes i forruden ved parkering ud over 2 timer på afdelingens parkeringspladser.

Herefter takkede Lis Bentin og Jørgen Virkelyst Nielsen afdelingsmødet for mødet.



*Jørgen V. Nielsen*

Jørgen Virkelyst Nielsen  
Formand afdelingsbestyrelsen



Lis Bentin  
Dirigent

*Kate Petersen*

Kate Petersen  
Referent

Boligselskabet oplyser følgende:

- Hvis beboerne får brug for en låsesmed, tilbyder låsesmed Anders Jochumsen oplukning for 495 kr. inkl. moms. Efter kl. 18.00 vil der dog blive lagt 200 kr. oven i – det vil sige 695 kr. inkl. moms. Telefonnummer til Låsespecialisten er: 54 81 86 85.
- Beboerne får rabat på køb af maling hos Malermester Thorbjørn – Colorama/Beckers i Nørregade 30, Nykøbing F. Rabatten er 20% på maling og 15% på tilhørende forbrugsvarer.
- Beboerne kan også få rabat på køb af hårde hvidevarer hos El Centret, Næstvedvej 66, 4700 Vordingborg. El Centret har telefonnummer 55 34 56 36, hvor beboerne kan ringe til for tilbud.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	04.09.2018	Referent: Kate Petersen

## Årsberetning for afd. 11 – 2018

Da det igen er undertegnede som er fungerende formand her i afd. 11, er det også mit hverv at aflægge en årsberetning.

Renovering af køkken og bad: Hele projektet sluttede omkring nytår 2017/18, hvor den sidste etape var plejehjemmet Oasen. Osse her opstod der problemer af forskellig art som forsinkede færdiggørelsen. Genhusning af beboere gik godt. Jeg har på det seneste talt med nogle ansatte i Oasen, som fortæller at der er en del fejl både med køkken og badrum. Vaskemaskine i lejligheden er et positivt tiltag. Jeg har forstået at der kommer et årligt eftersyn af samtlige lejemål i afdelingen, så der ad den vej kommer styr på fejl og mangler.

Facadeisolering og fugtigt terræn ved blok 5 og 6:

Projektet viste sig at være mere omfattende end først antaget, og blev først meldt færdigt medio juni, bl.a. pga. vintervejret. Græsfrøet som blev sået, synes ikke at være kommet i groning pga. den tørre sommer.

Den nye husleje: En rundspørge i afdelingen har vist at vores beboere stort set er tilfredse med den "nye" husleje, som netop er trådt i kraft. De forudsigelser som Lis Bentin er kommet med, har vist sig at holde stik, så tak for det.

Bestyrelsen er dog ikke bekendt med at flere beboere måske har valgt at flytte på det grundlag.

Nye tiltag: Det tidligere omtalte projekt med omlægning af udearealerne, har nu betydet at der er fremkommet et forslag fra organisationsbestyrelsen under pkt. 6. Jeg har sammen med Semir og en havearkitekt været på rundgang i afdelingen, hvor beboerønsker og forslag indgår, og herefter er det så meningen at der nedsættes et Haveudvalg.

Vedr. P-pladser: Alle lejemål har netop modtaget 2 parkeringskort. Det er en udløber af at naboafdelingerne benytter vores arealer til parkering, samtidig med større bilpark.

Storskraldsordningen indførte en prøvetid på 3 mdr. gældende fra marts, men hvad blev udfaldet af dette?

Husordenen: Hvad gør administrationen v/udlejning, og hvad fortæller vores ejendomsfunktionær ved indflytning?

Dagligdagen: En del beboere taler om falsk tryghed mht. vores låsesystem. Vi ved godt at det er et dyrt og kompliceret system, men må forvente at det er up to date. Bestyrelsen er bekendt med flere episoder.

Netværksmøder: I projekt "Lindholm Indefra" deltager jeg i møder hvor man bl.a. drøfter kriminalitet i området. I vores afdeling er den faldende og tæt på 0. Siden sidste møde har der desværre været en "formodet påsat brand" af en bil som ikke er tilhørende i afd. 11.



Arrangementer: Et arrangement til Skt. Hans blev aflyst pga. manglende deltagelse.  
Et grillarrangement i august måtte aflyses pga. forbud mod åben ild.  
Vores ugentlige petanquedag er stadig et velbesøgt socialt indslag.  
Lindholm Indefra, afholder kulturfestival d. 20-22 sept. Der er ligeledes Foreningsdag d. 8. sept.  
i gågaden. Der kommer opslag i opgangen.  
Bestyrelsen har påtaget sig at male vores bord/bænke sæt og er næsten færdige.

Til sidst skal der lyde en stor tak til administrationen for god sparring.

Med håbet om et godt møde.  
v/fungerende formand Jørgen Virkelyst Nielsen