

## Referat af afdelingsmøde den 5. september 2017

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionærerne Semir Nikontovic og Henning Pedersen samt Lis Bentin, Lotte Pedersen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen 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 2016 – 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.

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

Boligselskabet har modtaget præstationsprisen 2017, hvor følgende fremgik af pressemeddelelsen:

*Begrundelsen skal findes i det store arbejde, der er gjort for at effektivisere og nytænke Nykøbing F. Boligselskab, og de positive konsekvenser det har haft både for boligstandarden, huslejeniveauet og arbejdsglæden i selskabet. Tillige smitter disse resultater også af på kommunens økonomi og kommer økonomisk vanskeligt stillede lejere til gode. Ingen lejere i boligselskabet betaler pr. 1. januar 2017 mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013. Her er der ikke kompenseret for prisudviklingen - huslejen er fastholdt på nominelt 2013 niveau. I flere afdelinger er huslejen endda sat ned i forhold til 2013 niveau, det vil sige, at mange lejere har opnået huslejenedsættelser på op til 15 % på 4 år.*

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. Når vi siger affald, så er det noget, der er kæmpet med på Gedservej i mere end 20 år – og hvad er sket? Ingenting! Dagen før mødet er containeren fyldt med reklamer, der ikke er var delt ud v/blok 1. Ved blok 2 lå en seng, der var skilt ad – og 4-5 sorte sække med affald var smidt i affaldshuset. Ved blok 3 lå pap og flamingo fra nye møbler smidt. Ved containergården – uden for – var smidt gulvtæppe, papkasser og 7-8 poser med gammelt tøj. Under trapper bliver smidt affald. Det er simpelthen ikke i orden. Beboerne bliver pålignet et gebyr på 500 kr.,**

**der trækkes over huslejen, hver gang affaldsreglerne overtrædes. Der er vasket containere – dagen efter flød de med ris, sovs m.m., hvilket giver lugtgener – husk, at husholdningsaffald skal i lukkede poser – og ikke åbne indkøbsposer, som bliver brugt i stor stil. Boligselskabet bruger uanede tid på at rydde op efter beboerne – det er helt og aldeles uacceptabelt.**

- 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.
- Nyt medieforlig/ny lovgivning – boligselskabet kan ikke længere forpligte beboerne til at bruge den grund-tv-pakke, som vi tilbyder via YouSee. Aftale er opsagt med udgangen af 3. kvartal 2017, og herefter skal beboerne selv indgå aftale med en TV-udbyder. YouSee har oplyst, at de kontakter alle beboere for at høre, om der er interesse for at fortsætte med YouSee som TV-udbyder.

### **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**

Ejendomsfunktionærerne Semir Nikontovic og Henning Pedersen samt Lotte Pedersen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

### **3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2016 til september 2017**

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Afdelingens affaldsproblematik blev drøftet, og der henstilles igen til, at beboere lukker affaldsposer, så affald ikke havner direkte i containerne eller på jorden. Der er gener hos de nærmeste beboere med lugt og insekter, som kommer ind i lejemålene.

Der var opfordring til, at afdelingens beboere kommer hinanden i møde og prøver at lære hinanden bedre at kende. Det kan områdets borde/bænke bruges til.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2016**

Robert Madsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2016.

Regnskabet viste en samlet udgift på 8.004,92 kr. ud af et budget på 32.000 kr.

Der var spørgsmål til udgiften til telefoni/internet. Det er Werner I Madsen, som har

modtaget tilskud, imens han var formand for både afdeling 4 og 9. Udgiften til tilskud er delt mellem de to afdelinger.

Afdelingens to kontaktpersoner havde en ide om at arrangere en bustur for afdelingens beboere, men der har ikke været overskud på grund af afdelingens affaldsproblemer.

Regnskabet blev herefter godkendt.

## 5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2018

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2018, som viser en lejenedsættelse på 6,64%.

Der var spørgsmål til, om den budgetterede husleje i stedet kunne bruges til nye dørtelefoner med video eller nye hoveddøre. Forbedringer skal stilles som forslag til afdelingsmødet, så alle afdelingens beboere har mulighed for at tage stilling til, om de ønsker nye dørtelefoner o.lign.

Budgettet blev herefter godkendt.

## 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

### Forslag 1

#### *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-arkitekterne i samarbejde med administrationen og nogle beboere udarbejdet en plan, som vil blive gennemgået på mødet. Planen tager udgangspunkt i følgende:

#### **Beboerønsker:**

- Bedre opholdsmuligheder udendørs – og opholdspladser med mulighed for sol + skygge
- Nyt inventar - bord og bænke af god kvalitet
- Oprydning i beplantningen – især ved indgangspartierne og langs stierne
- Nedlægge opholdspladser langs stier ved opgange
- Ønske om at bevare de store træer på plænerne mellem blokkene

#### **Forslag:**

- Gennemgang af eksisterende beplantning og udskiftning af dele af særlige buske og enkelte træer
- Det foreslås at vælge få typer af træer og buske og stauder for at give et sammenhængende udtryk i afdelingen
- Stedsegrønne buske – enten blomstrende og/eller med smukt efterårsløv
- Placering af nye opholdspladser gerne som pergolaer
- Nyt inventar - bord og bænke af god kvalitet
- Anlæg af en sti mellem blokkene, der forbinder opholdsområderne med adgang fra vejen og stien langs opgangene
- Gentænkning af beplantning i støttemurerne, der omkranser bebyggelsen

- De steder, hvor der er brug for at hindre overgang eller gennemgang tænkes i nye løsninger, som bidrager til positiv adfærd og udtryk

Opgaven er, at en kommende afdelingsbestyrelse 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: Organisationsbestyrelsen

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

Carl Salquist og Lis Bentin gennemgik planen på mødet. Planen kan ses på afdelingens hjemmeside [afdeling9.nfbo.dk](http://afdeling9.nfbo.dk)

Forslaget blev vedtaget.

Der var ønske om, at Birketræer bliver fældet af hensyn til allergi, større parkeringspladser i afdelingen, så der er plads til alle biler om natten, og at genoverveje stier med grus bag carporte, da biler let kan komme til skade.

## Forslag 2

*Ændring af Forretningsordenen for afdelingsmødet*

I forretningsordenen for afdelingsmødet i afdeling 9 fremgår det af § 1, stk. 9:

Formand for afdelingsbestyrelsen vælges særskilt på afdelingsmødet.

§ 2, stk. 9 foreslås ændret til:

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet og vælger formand af egen midte.

Med ændringen af forretningsordenen kan afdelingsbestyrelsen fortsætte og vælge en ny formand af egen midte, hvis formanden vælger at trække sig midt i en valgperiode.

Forslagsstiller: Kontaktpersonerne Ole Døssing, Gedservej 170, 3.th. og Flemming Engler, Gedservej 184, 1. th.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, vil ændringen blive indføjet i Forretningsordenen for afdelingsmødet.

Der var skriftlig afstemning med 47 stemmer imod og 11 stemmer for forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

To lejemål havde forladt mødet inden valg.

Valg af formand for afdelingsbestyrelsen

Der var skriftlig afstemning med følgende resultat:

Werner I Madsen	43 stemmer
Ole Døssing	11 stemmer

Valgt til formand for afdelingsbestyrelsen blev:

Werner I Madsen, Gedservej 172, st. tv.

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen blev:

Der var skriftlig afstemning med følgende resultat:

Samer El Sayed, Gedservej 174, 1. th.	48 stemmer
Ahmad Ali, Gedservej 168, st. tv.	38 stemmer
Ahmed El Sayed, Gedservej 164, st. tv.	38 stemmer
Mohamed Aloan, Gedservej 182, st. tv.	34 stemmer
Elmaz Hasimovic, Gedservej 186, st. tv.	28 stemmer
Ole Døssing, Gedservej 170, 3. th.	15 stemmer
Flemming Engler, Gedservej 184, 1. th.	15 stemmer

Valgt til afdelingsbestyrelsen blev:

Samer El Sayed, Gedservej 174, 1. th. for 2 år  
Ahmad Ali, Gedservej 168, st. tv. for 2 år  
Ahmed El Sayed, Gedservej 164, st. tv. for 1 år  
Mohamed Aloan, Gedservej 182, st. tv. for 1 år

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen:

Ole Døssing ønskede ikke at opstille som suppleant. Valgt til suppleanter blev:

Elmaz Hasimovic, Gedservej 186, st. tv. som 1. suppleant  
Flemming Engler, Gedservej 184, 1. th. som 2. suppleant

**Der er efterfølgende indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde, jf. efterfølgende referat.**

## **8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

## **9. Eventuelt**

Der var følgende punkter fra forsamlingen:

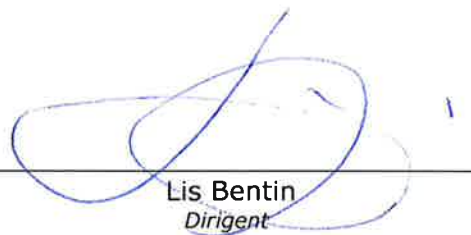
- Det er ikke tilladt at sætte dørmåtten i klemme, så døren ikke kan lukke.
- Werner I Madsen takkede for valget og understregede, at der bliver trukket en streg i sandet i forhold til de tidligere stridigheder.
- Der blev opfordret til at rydde op og ikke efterlade skrald i afdelingens område med ordene "vi vil gerne have det lige så dejligt udendørs som indendørs".

Herefter takkede Lis Bentin og Robert Madsen afdelingsmødet for et godt møde.



Robert Madsen

Formand organisationsbestyrelsen



Lis Bentin

Dirigent



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:	06.09.2017	Referent: Kate Petersen

## Beretning afdeling 9

Jeg vil indlede min beretning med det, som den daværende formand Werner I. Madsen skrev i sidste års beretning:

Det er til tider op ad bakke med vedligeholdelsen i afdelingen, svært er det, når der ikke er et samarbejde med os beboere, samarbejdet burde være ret simpelt, nemlig at vi hjælper til med at holde rent i de grønne områder.

Det sker tit, at der lægges ting under trappen i opgangen og ved containergården, dette sker, når den enkelte beboer uden om reglerne bare smider det. Det er sagt mange gange, og det skal stoppe nu.

Vi beboere har så gode forhold i afdelingen, vi kan simpelthen ikke være det bekendt.

Reklamer med mere flyder i flere opgange - enten ligger man det på postkassen, eller børnene morer sig med at rive dem i stykker og efterfølgende smide det i området.

Fodtøj og reoler til samme må ikke stå eller ligge i opgangen, det skal fjernes,

Brandmyndighederne tillader ikke af hensyn til brandfare, og afdelingens ordensreglement tillader det ikke.

Tænk venligst, men bestemt på dem som vasker trapper, der skal ikke være forhindringer i opgangen.

Papkasser tøjposer med mere smider man ved affaldshusene, det hører hjemme i containergården, som har eksisteret i 15 år. Den har åbent hver mandag og torsdag mellem kl. 13.00 til kl. 14.45.

Husk venligst, men bestemt at aflevere det i åbningstiden og ikke bare smide det udenfor, når alle er gået hjem.

Vi skal passe på vores afdeling, hjælpe hinanden med at holde rent, det er vores ansigt ud af til.

-----

Der er nu gået et år – og der er fortsat plads til forbedringer – desværre.

Vi oplever, at mange familier smider mad ud fra altanerne, stiller affaldsposer udenfor affaldshusene, smider papir og meget andet i boligområdet – det kan vi simpelthen ikke være bekendt. Ikke nok med, at det ser forfærdeligt ud, så tiltrækker det måger, vilde katte eller rotter, der spreder affald over hele området, som ejendomsfunktionærerne og andre kan bruge tid på at samle sammen.

For at gøre det nemmere blev det sammen med afdelingens kontaktpersoner besluttet at åbne affaldshusene, så det var muligt at gå ind, og smide affaldet direkte i en affaldscontainer frem for at forsøge at presse affaldsposerne gennem åbningerne i siden på affaldshusene.

Efter en svær start – ser det nu ud til, at der er lidt fremgang mht. affaldet i afdelingen, men langt fra endnu godt nok. Stor tak til de beboere, der har bakket op og hjulpet til med at få løst affaldsudfordringen – også en tak til Ole Døssing og Flemming Engler, der har taget aktion, når vores direktør i weekender har kontaktet dem – efter at have modtaget trusselsmails og sms'er mht. affald, der lå og flød uden for skraldehusene – også en stor tak til Nicky fra vores boligsociale projekt, som også har gjort en stor indsats i den sag.

Derudover er der indgået et samarbejde med Refa for at forebygge henkastning af affald i Lindholm – med det formål at give ejerskab til børn og unge, så de smider affaldet i affaldscontainerne og ikke på jorden. Et spændende projekt, som netop har haft premiere her den 30. august. Projektet fortsætter blot med fokus på husholdningsaffald.

Administrationen tager naturligvis kontakt til de personer, vi får oplysninger om, men det er først og fremmest beboerne selv, der kan gøre noget ved problemet. Fortsætter de pågældende beboere med ikke at overholde de gældende regler for affald, bliver sagerne sendt til beboerklagenævnet med anmodning om en betinget ophævelse af lejemålet – længer er den ikke. Nu må det stoppe!!!

Inden jeg forlader emnet affald – kan jeg tilføje, at organisationsbestyrelsen den 23. august 2017 modtog en underskriftsindsamling fra beboere, der var utilfredse med, at der var truffet beslutning om at åbne affaldshusene.

Organisationsbestyrelsen svarede dagen efter på underskriftsindsamlingen.

Jeg vil ikke undlade at sige, at jeg er både overrasket – og ikke mindst skuffet over, at så mange beboere ukritisk skriver under på påstande, som der ikke er hold i.

Hvordan kan I påstå, at dialogen er ophørt, når der på demokratisk vis er valgt 2 kontaktpersoner, som boligselskabet er i tæt dialog med?

Hvordan kan I påstå, at man er stoppet med at kontrollere på video-optagelser, når vi flere gange om ugen tjekker video-optagelser?

Og sådan kan jeg blive ved, men opfordringen fra min stol er, at beboerne bør være mere kritiske med, hvad de skriver under på – før at vi kan tage jeres påstande alvorligt – og ikke lade jer vildlede af antagelser og gisninger, der ikke er hold i.

At 3 affaldshuse er blevet åbnet for at gøre det nemmere for beboerne at komme af med affaldet kan give så meget støj er rystende – også set ud fra, at i flere andre boligområder står containerne ikke i affaldshuse, men frit tilgængelige – bl.a. i min egen afdeling.

Sko m.v. i opgangene

Det er fortsat også en stor udfordring. Derfor er der fra administrationens side blevet skrevet til en del familier, og tilsvarende med affald – bliver sagerne sendt i beboerklagenævnet med anmodning af en betinget ophævelse af lejemålet.

Opfølgning

På sidste års ordinære afdelingsmøde blev det besluttet, at de 2 store sølvpiletræer skulle fældes og rodfræses, og at ødelagte cykler, barnevogne m.m. skulle indsamles og smides ud. Begge dele er udført i 2016.

Derudover blev det besluttet, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med ekstern partner skulle udarbejde en plan for udeområdet i afdelingen. Beboerne Ole Døssing og Carl Salqvist har deltaget i et indledende møde med ETN-arkitekter. Første møde er holdt den 1. august 2017 – og plan for udeområderne er på som forslag til mødet i dag.

Afdelingsbestyrelsen blev på sidste års møde opfordret til at tage kontakt til sprogskolen med henblik på en oversættelse af afdelingens lejlighedsmappe til arabisk. Lejlighedsmappen er blevet oversat og udleveret til arabisktalende. Herudover har boligselskabet indkøbt en fælles brochure til alle afdelinger med overskriften "Når du bor i Danmark – 21 tips om godt naboskab". Brochuren er på dansk, arabisk, tyrkisk, polsk og engelsk. Brochuren uddeles til alle ny-indflyttere i boligselskabet uanset nationalitet – og vedlægges i forbindelse med husordensklager.

Formand vælger at trække sig fra afdelingsbestyrelsen

I december 2016 besluttede daværende afdelingsbestyrelsesformand Werner I. Madsen at trække sig som formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 4/9, hvorefter der blev indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 16. januar 2017.

Det lykkedes desværre ikke at vælge en ny afdelingsbestyrelse i afdeling 9, men der blev valgt 2 kontaktpersoner – Ole Døssing og Flemming Engler – der efterfølgende har deltaget i de fælles afdelingsbestyrelsesmøder, i repræsentantskabsmødet, i D&V møder og i øvrige møder relateret til afdelingen.

Projekt Lindholm blev godkendt

Den 30. marts 2017 blev der igen indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde – denne gang sammen med afdeling 11/Lindevænget og Vendersbos afdeling 9-25. Anledningen til det ekstraordinære møde var den endelige godkendelse af den nye helhedsplan for projekt Lindholm. Helhedsplanen blev godkendt – og projekt Lindholm er kørende fra 1. juli 2017.

Vinduesudskiftning

I 2016 har afdelingen fået udskiftet vinduer. Udskiftningen sluttede med afleveringsforretning den 27. september 2016. Byggeskadefonden har udført 1 års gennemgang, hvor der skal foretages noget fugearbejde både indvendigt og udvendigt. Entreprenøren er blevet gjort



bekendt med rapporten fra Byggeskedefondens 1 årsgennemgang – og beboerne vil høre nærmere, når reparationsarbejdet går i gang.

Rene facader

FacadeRens har rensset facader på alle 3 blokke i april måned, hvilket har givet et flot resultat.

Nyt græs på fodboldbanen

AC-Sportsanlæg har renoveret den lille fodboldbane med nyt underlag og ny beklædning på siderne. Der er blevet udlagt nyt rullegræs på den store boldbane. Arbejdet er blevet udført i juni og juli måned – med et ganske flot resultat.

Dyrkningshaver

Der er kommet lidt mere gang i dyrkningshaverne, som afdeling 9 har sammen med afdeling 11 – pt. er 7 ud af 15 haver udlejet. Det resterende 8 haver bliver passet af de andre "haveejere". I april 2017 blev alle med interesse i dyrkningshaverne inviteret til et møde sammen med kommunen. Ideen er at bruge dyrkningshaverne i et projekt, der handler om at få folk til at komme hinanden ved. Vi venter spændt på fortsættelsen af projektet.

Med de ord vil jeg give stafetten videre til vores dirigent Lis Bentin.