

Afdelingsbestyrelsen Nødebohave

Formand: Solvejg Seindal, Nødebohave 75 Nødebo, 3480 Fredensborg tlf. 20 95 32 86

Næstformand: Anne Mette Andersen, nr. 57. Kasserer: Mia Rasmussen, nr. 67.

Sekretær: Karsten Bille nr. 54. Bestyrelsesmedlem: Charlotte Lodberg Madsen, nr. 12.

Suppleanter: Thomas Guttenberg, nr. 22 og Tina Sundgaard, nr. 49.

noedebohave@gmail.com

Ordinært obligatorisk afdelingsmøde Onsdag den 27. september 2017, kl. 19.30 i beboerhuset

31 boliger var repræsenteret af 35 beboere.

Tilstede fra bestyrelsen: Solvejg Seindal, Anne Mette Andersen, Mia Rasmussen, Charlotte L. Madsen og Tina Sundgaard.

Desuden var boligkontoret repræsenteret ved Per Lykke, og Lena Andersen bestyrelsesformand for hovedbestyrelsen var tilstede.

DAGSORDEN:

1. Velkomst og valg af dirigent

Velkomst ved næstformand Anne Mette Andersen. Lena Andersen, formand for hovedbestyrelsen i Boligselskabet blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent og stemmeudvalg

Charlotte L. Madsen blev valgt som referent. Stemmeudvalg ventes valgt, til dette måtte blive aktuelt.

3. Afdelingsbestyrelsens beretning

Hvad der er sket, siden vi havde afdelingsmøde i september 2016:

Efter rigtig mange års nabostridigheder er der endelig kommet en afslutning. Der er kommet ny ejer af gården, de vogne, der stod på marken ved skellet til nogle af haverne er fjernet, den gamle beplantning langs skellet er revet op, og der er plantet nyt. Det er rigtig godt, at der nu ikke er mere uro omkring dén sag. Vi er glade for det nye naboskab.

Ved det sidste afdelingsmøde i september 2016 oplyste bestyrelsen, at vi ville gå i gang med at renovere legepladserne. Dét viste sig dog at være en større opgave, end vi havde regnet med. Der var sat penge af i budgettet. Vi havde et ønske om at lade Skovskolen stå for (mod betaling, naturligvis) nye legeredskaber, men den slags opgaver laver Skovskolen ikke længere på grund af sikkerhedsmæssige krav. På grund af prisen for legepladser samt det faktum, at ingen i bestyrelsen p.t. har viden om børns legepladsbehov, har vi besluttet at udskyde projektet og dermed pengene til 2019. På den måde kan behovet blive undersøgt til bunds, og vi får bedre tid til at få nedsat en gruppe af interesserede beboere til legepladsprojektet.

Et andet punkt vi omtalte til sidste afdelingsmøde, var igangsættelsen af udskiftning af køkkenerne, 20 om året. Som det ses i budgetforslaget, er dette blevet ændret og i stedet foreslår bestyrelsen på baggrund af boligkontorets anbefaling, at samtlige køkkener (bortset fra ældreboligerne og to næsten nye) bliver udskiftet i 2018. På den måde er der ingen beboere, der kommer til at vente, selvom de synes køkkenet trænger til udskiftning, og vi kan spare penge på at få et samlet tilbud fra leverandøren i stedet for at dele ordren ud over flere år. Hvordan det kommer til at forløbe, kommer der nærmere information om via bestyrelsen og boligkontoret. I bestyrelsen er vi glade for, at vi har råd til denne udskiftning, og at vores boliger bliver mere tidssvarende; det trænger de til.

Vi har fået renoveret vej-bumpene, som omtalt på sidste afdelingsmøde. Desuden har vi fået lavet et par ekstra bump på opfordring af nogle beboere og fået sat 20 km-skilte. Det ser godt ud og vi oplever allerede nu, at hastigheden er nedsat.

Alle fortovsfliser er nu blevet omlagt.

Der er plantet nye egetræer, som vi skulle, fordi vi fældede de gamle træer.

Vi har fået rensed affaldscontainerne. Desværre har vi stadig lidt lugtgener, så husk at få affaldet forseglet godt i poser, inden det ryger i containerne og husk mindst to grønne poser omkring bio-affaldet. Der er plantet bøgehæk om det ene affaldsanlæg, da beboerne var generet af synet af containerne.

Bestyrelsen forsøger at få gang i den elektroniske kommunikation, men det går trægt, så indtil videre fortsætter vi med papirkommunikation. Men Nødebohaves bestyrelse har en mailadresse, noedebohave@gmail.com, og vi administrer en facebookside: "Nødebohave"

Nogle beboere havde ved sidste afdelingsmøde ønsket, at der kom mere fokus på nabo-hensyn, og der er lagt sedler i alle postkasser omkring dette i foråret og i sommer.

Ved fraflytninger bliver der nogle gange opdaget skader, der kunne have været undgået eller i et vist omfang kunne have været begrænset. Skader på boligen kan være temmelig bekostelige at udbedre, så husk derfor at give ejendomsmesteren besked, hvis der er revner i fliserne i badeværelset på 1. sal; giv ejendomsmesteren besked hvis der er vandhaner der drypper; giv ejendomsmesteren besked hvis toilettet løber, eller andet der ikke er, som det skal være.

Nødebohave er en velfungerende afdeling, her er pænt og ordentligt, og vi har en god økonomi. Det kan vi blive ved med, med fælles hjælp.

Fra boligkontorets side er selve driften af afdelingerne blevet omlagt, og det betyder, at Jan og Jan nogle gange har kollegaer til at hjælpe sig her i Nødebohave, og at Jan Byskov også har fået ansvaret for afdelingen i Helsingør. Omlægningen af driften er sket for at kunne udnytte ressourcerne maksimalt, og det betyder altså, at I også vil kunne møde andre medarbejdere her i Nødebohave.

I Boligselskabet Nordsjællands hovedbestyrelse er nu to repræsentanter fra Nødebohave, nemlig Solvejg Seindal og Karsten Bille.

Sidst men ikke mindst vil bestyrelsen gerne takke Jan og Jan for deres engagement og gode og store arbejdsindsats for Nødebohave.

Personligt vil jeg gerne sige tak til mine med-bestyrelsesmedlemmer for arbejdsindsatsen gennem året.

Anne Mette Andersen, næstformand/september 2017

3a. Kommentarer til beretningen.

Bestyrelsen havde modtaget et forslag om trafikdæmpende foranstaltninger. Iværksættelsen af dette var dog allerede vedtaget ved sidst års afdelingsmøde, og i øvrigt blevet udført inden dette afdelingsmøde, derfor have bestyrelsen valgt, efter at have forklaret forslagsstillerne ovennævnte, at undlade at tage forslaget med under punkt 7.

Køkkenerne; der arbejdes på, at der skal være flere valgmuligheder. Bestyrelsen og boligkontoret vil løbende orientere beboerne, og der arbejdes på at give beboerne som mange muligheder for låger og grebs udseende som praktisk muligt.

Da legepladserne ser ud til at blive en større udfordring, og derfor udskydes til 2019, oplyste bestyrelsen, at man ville nedsætte et legepladsudvalg. **Bestyrelsen vil dele sedler ud til alle, så man kan tilmelde sig dette udvalg, når dette bliver aktuelt.**

En beboer udtrykte utilfredshed over udseendet i Nødebohave. Var især ked af at græsset flere steder stod langt op ad træer og stolper. Samme beboer mente ikke, at arbejdet omkring at rette fortorvet op var særligt pænt at se på, da fliserne nogle steder allerede har forskubbet sig. Bestyrelsen opfordrer til, at man henvender sig til ejendomskontoret, når man opdager fejl og mangler.

En anden beboer spurgte om stenen ved kompostbunken kunne blive fjernet. **Bestyrelsen vil undersøge en flytning eller fjernelse af stenen.**

Der blev givet udtryk for utilfredshed, med hensyn til at enkelte beboere modtager sedler i postkassen med eventuelle udbudringer af haven (eksempelvis fjernelse af efeu) og efterlyser ens regler for alle. **Disse breve uddeles af ejendomsfunktionærerne, ikke bestyrelsen. Alle, der får sådan et brev, forventes at reagere.**

En beboer spurgte om det var vedtaget, at vi skulle bruge penge på nye legepladsen. Kunne disse penge bruges på andet, eksempelvis nye toiletter. **Legepladserne skal vedligeholdes og nye skal etableres, hvis de gamle ikke længere lever op til de gældende krav. Derfor er der i budgettet foreslået at afsætte penge til dette formål.**

En beboer nævnte, at tagrenderne flere steder trænger til at blive rensset. **Hvis man opdager fyldte tagrender, kontaktes ejendomskontoret, der så vil se på problemet. Desuden er der i budget 2018 afsat penge til at få tagrenderne rensset.**

Beretningen blev derefter enstemmigt vedtaget.

Under debatten blev dirigenten flere gange nødt til at gøre opmærksom på, at talerækken skulle holdes, at tonen skulle være ordentlig, og at hun i yderste konsekvens kunne bortvise deltagere, der ikke overholdt dette.

4. Godkendelse af budget 2018

Per Lykke gennemgik budgettet og svarede på spørgsmål om tallene og deres betydning. Til spørgsmål om hvorfor enkelte poster ville stige, **svarede Per Lykke, at det skyldes forsigtighed fra boligselskabets side. Målet er, at regnskabet ender i nul og ikke i minus.**

Til spørgsmålet om der er mulighed for at gøre budgettet mere synligt, med forklaringer af de enkelte konti **blev det oplyst, at det udleverede budget er en light udgave for at det enkelt og for ikke sende et kæmpe værk ud hvert år. Udgaven er lovpligtig.**

Per Lykke pointerede flere gange, at Nødebohave har en god og sund økonomi. Har beboere spørgsmål til budgettet, er man altid velkommen til at rette henvendelse til boligkontoret.

På sidste års afdelingsmøde blev det vedtaget, at køkkenerne ville blive udskiftet over en årrække, men på boligkontorets anbefaling er der nu i budgettet fastsat, at alle køkkener bliver udskiftet på en gang. Vi forventer en rigtig god pris ved at gøre det på denne måde, og det er derfor lagt ind i budget 2018.

Vi flytter penge fra konto 402 til konto 401, fordi dette giver os mulighed for at bruge de penge, der ellers ligger som henlæggelser.

En beboer spurgte om det er realistisk at kun budgettere 50.000 kr. pr. køkken. **Per Lykke svarede, at måske er beløbet for lille, men beregningerne er en del af en proces, og pengene er tilstede, hvis udgiften bliver større end de 6 millioner, der er afsat. Der vælges en rådgiver af boligkontoret til processen.**

Per Lykke forsikrede, at der ikke vil være huslejestigninger i dette forløb.

Hvis det viser sig, at beløbet bliver betragteligt større, skal bestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde.

En beboer spurgte om der er påtænkt nye hvidevarer som en del af de nye køkkener, og **ja det er der. Bestyrelsen indkalder til et møde, når processen omkring køkkenerne, er kommet længere.**

Der er budgetteret et nyt nøglesystem, og det betyder, at der på et tidspunkt udskiftes cylindere i hoveddørene.

Efter en beboer havde brugt udtryk som ”uforsvarlig”, måtte Per Lykke pointere, at boligselskabet er meget påpasselig, professionel og ansvarsfuld omkring budgettet. Nødebohave har af uvisse årsager sparet rigtigt mange penge op over en årrække. Det er bl.a. disse penge, der nu afsættes til etablering af nye køkkener. Der bliver i boligselskabet ansat en bygningsrådgiver til at sørge for alle afdelingerne og sikre fremtidige vedligeholdelser.

Også under denne debat blev dirigenten flere gange nødt til at gøre opmærksom på, at talerækken skulle holdes, og at tonen skulle være ordentlig.

Afstemning om budgettet.

Imod; ingen.

Undlod at stemme; 6

Budgettet for 2018 blev vedtaget.

5. Valg af bestyrelse:

3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:
Mia Rasmussen (genopstiller)
Charlotte Lodberg Madsen (genopstiller)
Anne Mette Andersen (genopstiller)

2 suppleanter for 1 år
Tina Sundgaard (genopstiller ikke)
Thomas Guttenberg (genopstiller ikke)

Tina Kraft nr. 20 og Bente Munch nr. 108 ønskede også at opstille.

Der blev valgt et stemmeudvalg til optælling af stemmerne. Udvalget bestod af: Tina Sundgaard, Lotte Mos og Lene Slipsager.

Ud af de 62 udleverede stemmesedler, blev 60 brugt.

Resultat:

Anne Mette	48 stemmer, valgt.
Charlotte	48 stemmer, valgt.
Mia	38 stemmer, valgt.
Bente	26 stemmer
Tina	20 stemmer.

Suppleanter: Anne Mortensen nr. 10 og Sandra Guttenberg nr. 22 blev valgt.

6. Valg af 3 medlemmer og en suppleant til repræsentantskabet for 1 år

Tina Sundgaard nr. 49, Else Duelund nr. 69 og Poul Guldborg nr. 3 blev valgt.
Anne Mette Andersen nr. 57 blev valgt som suppleant.

7. Indkomne forslag fra bestyrelsen:

Forslag til husorden for beboerhuset.

Bestyrelsen har været opmærksom på beboerhusets husordenen, som bestyrelsen opfattede som ikke imødekommende i sin ordlyd. Bestyrelsen har derfor udformet et nye forslag.

Fra nr. 108 var der ligeledes kommet forslag om ændring af husordenen for beboerhuset. Dette forslag gik på, at musikken skulle ophøre kl. 24 i stedet for kl. 02.

Der var debat omkring, hvordan man som nabo skal agere, hvis man føler sig generet af støj fra beboerhuset; de fleste fester foregår dog i god ro og orden. Beboerhuset har været udlejet 25 gange i 2016, og 19 gange i 2017.

Forslag om indkøb af musikanlæg med timer, der slukkes ved et aftalt tidspunkt. Samt sensorer på døre og vinduer, der gør at hvis dørene/vinduerne åbnes, slukkes musikken.

Forslag om skiltning på døre og vinduer, samt ingen boldspil.

Per Lykke forslår et udvalg, der arbejder med de forskellige anordninger og indkøb til beboerhuset.

Per Lykke foreslå at der afholdes dialogmøde mellem de festende og dem, der eventuelt klager over upassende adfærd, eller larm, men det kræver naturligvis, at alle er indstillet på en dialog.

Bestyrelsen går videre med de fremkomne forslag om musikanlæg, der kan slukke automatisk, og har nogle beboere forslag til sådanne foranstaltninger, modtages disse gerne.

Tidspunktet for at slukke for musikken blev af nr. 108 foreslået til kl. 24.00 og i bestyrelsens forslag til kl. 02.00.

Tidspunktet blev vedtaget til kl. 02.00, da kun 6 stemmer ønskede kl. 24.00 og resten kl. 02.00.

Den nye husorden blev vedtaget.

1 undlod at stemme.

8. **Indkomne forslag fra beboerne.**

Husorden for beboerhuset Nødebohave. Dette punkt blev færdigt under forrige punkt.

9. **Eventuelt**

En beboer meddelte, at hun har valgt at fraflytte sit lejemål grundet chikane fra naboer. Beklagede det, da hun ellers har været glad for at bo i Nødebohave, men kunne ikke mere. Beboeren håbede, at bestyrelsen var vidende om dette.

En beboer spurgte om muligheden for selv at aflæse vand (havde selv gjort det sidste gang, med accept fra Ista). *Når man bor til leje, er man omfattet af afdelingens aftaler med eksempelvis Ista. Der er mulighed for at sætte digitale radiostyrede enheder op, men de koster ca. 50.000. Aftalen med Ista indbefatter aflæsning og kontrol af målerne.*

En beboer har svært ved at aflæse sin gas, da glasset er sløret, og det er derfor svært at se tallene. *Opstår dette problem, kontaktes ejendomskontoret, der vil tage sig af det.*

Laila Justesen, nr. 60 havde tilbudt at lave et minikursus i aflæsning af vandregnskaber for beboerne. På grund af den megen debat, sluttede afdelingsmødet kl. 22. 45, og Laila konstaterede, at det var blevet for sent på aftenen til et minikursus.

Mødet sluttede kl. 22.45

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Solvejg Seindal

Anne Mette B. Andersen

Mia Rasmussen

Charlotte L. Madsen

Lena Andersen
Dirigent

Efter det konstituerende bestyrelsesmøde ser bestyrelsen således ud:

Afdelingsbestyrelsen Nødebohave

Formand: Solvejg Seindal, Nødebohave 75, Nødebo, 3480 Fredensborg tlf. 20 95 32 86

Næstformand: Anne Mette B. Andersen, nr. 57

Kasserer: Mia Rasmussen, nr. 67

Sekretær: Charlotte Lodberg Madsen, nr. 12

Bestyrelsesmedlem: Karsten Bille nr. 54

Suppleanter: Sara Guttenberg, nr. 22 og Anne Mortensen nr. 10