

Referat af afdelingsmøde den 23. august 2018

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Knud Weiss, Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Mona Holse 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 opgang/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 Knud Weiss og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2017 til august 2018

Mona Holse fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var en opfordring til, at standere med gæsteparkering fjernes – det vil også lette ejendomsfunktionærernes arbejde, når der skal slås græs. Denne beslutning overgår til afdelingsbestyrelsen.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2017

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2017.

Regnskabet viste en samlet udgift på 37.516,23 kr. ud af et budget på 43.000 kr.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2019

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2019, som viser en uændret husleje med en forhøjelse af pris på vask fra 10 kr. til 12 kr.

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

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Sensorbelysning i afdelingen

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der i forbindelse med etablering af sensorbelysning i opgangene på Hospitalsvej, etableres sensorbelysning i kældrene på både Ejegodvej og Hospitalsvej.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Udgiften til etablering af sensorbelysning i kældrene på både Ejegodvej og Hospitalsvej er anslået 175.000 kr.

Udgiften kan afskrives over 3 år med 58.333 kr. p.a. – og vil medføre en huslejestigning på 0,73%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	66,0	2.712	2.732	20
3 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	70,0	2.884	2.905	21
4 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	94,0	3.711	3.738	27
2 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	55,0	2.382	2.399	17
4 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	97,0	3.682	3.709	27

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Ændring af betjeningsterminaler i vaskekældre

I marts måned i år flyttede jeg her til Hospitalsvej 13 og er meget, meget glad for at bo her.

Dog er der lidt malurt i bægeret – vaskeriet.

Jeg er svagtseende og kan ikke benytte det uden hjælp fra en anden person. Jeg kan med stort besvær selv betjene paneler på selve vaskemaskinen, men jeg kan under ingen omstændigheder betjene det lille panel på væggen, da jeg på ingen måde kan se skærm eller knapper, heller ikke med brug af lupper med særligt stærkt lys. Terminalen når at nulstille, inden jeg overhovedet har fundet den knap, jeg skal trykke på.

Jeg har talt med flere andre i området, som fortæller, at de også har problemer med at se det lille betjeningspanel på væggen.

Jeg ved også, at boligselskabet Fjordparken og boligselskabet Domea, som også har mange boliger, har sat store betjeningspaneler op. Hvis dette indebærer, at det vil koste lidt mere at vaske, er det stadigvæk billigt at vaske i vaskeriet.

Det kan ikke være meningen, at man skal erhverve sig en vaskemaskine på 2. sal til gene for både underbo og naboer grundet støj, da en dæmpning af støj fra centrifugering aldrig vil kunne være helt optimal.

Jeg stiller dermed følgende forslag til beboerforeningen:

Der ønskes opsat store betjeningspaneler i vaskekældrene, således at svagtseende også selv kan betjene dem uden hjælp fra en anden person.

Forslagsstiller: Grete Meilgaard, Hospitalsvej 13, 2. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Der er forskellige størrelser på paneler i vores vaskerier alt efter, hvilket system, der er installeret. Vi har tidligere drøftet udfordringen, hvor tilbagemeldingen fra leverandøren har været, at der ikke fandtes et større panel til netop dette system. Vi har på baggrund af dette forslag atter kontaktet leverandøren, der meddeler, at det nu er muligt at tilkøbe et større panel til vaskerisystemet. I afdelingen er der 7 vaskerier, hvilket giver en anslået udgift på 76.000 kr. til indkøb af større paneler i vaskerierne.

Udgiften på 76.000 kr. vil medføre en huslejestigning på 0,95%, jf. følgende:

Bolig		m2	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	66,0	2.712	2.738	26
3 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	70,0	2.884	2.911	27
4 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	94,0	3.711	3.746	35
2 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	55,0	2.382	2.405	23
4 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	97,0	3.682	3.717	35

Der var et ønske om, at der også etableres bedre/mere belysning ved panelerne.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Mødereferater

Undertegnede Jette Nielsen, Hospitalsvej 33, 1. th. Vi ønsker referater i vores postkasser fra bestyrelsesmøder og beboermøder. Det er ikke nok, at det hænger i opgangen. Ved samtale med folk er der mange, der siger: Hvad står der? Det har jeg ikke set?

Forslagsstiller: Jette Rafn Nielsen, Hospitalsvej 33, 1. th.
 Anne Nielsen, Hospitalsvej 21, 1. tv.
 Tove Geert, Hospitalsvej 41, st. th.
 Tove Toxværd, Hospitalsvej 37, st. tv.
 Ingrid Tonnesen, Hospitalsvej 39, 1. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Det er ikke et krav, at referater fra afdelingsmøderne bliver delt ud i samtlige beboeres postkasser. Derfor har Organisationsbestyrelsen på møde den 24. august 2016 besluttet, at referater fra afdelingsmøderne fremadrettet lægges på afdelingernes hjemmeside – og hænges op i

afdelingerne tilsvarende ophæng af øvrige informationer til beboerne. Hvis der er beboere, der ønsker et referat i print, kan de få det ved henvendelse enten til ejendomsfunktionærerne eller til administrationen. Dette er gentaget på afdelingsmødet i 2016 og 2017. Dette vil også være gældende ved referater fra afdelingsbestyrelsens møder, at beboere kan henvende sig til afdelingsbestyrelsen – alternativt ejendomsfunktionærerne eller administrationen, hvis de ønsker et referat i postkassen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4

Pris på tørretumbling

Vil Administrationen være venlig at undersøge om tørretumblerne kan gøres lidt billigere. 33 kr. i timen mod førhen 20 kr. – det er 13 kr. mere. Strøm er ikke så dyrt. Energiministeren siger, at strøm er blevet billigere.

Forslagsstiller: Jette Rafn Nielsen, Hospitalsvej 33, 1. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Pris for tørring er 0,5 kr. pr. påbegyndt minut, hvilket ca. svarer til kostprisen. I forbindelse med den varme sommer med lidt vind er der varslet en 28 pct. stigning på el-priserne. Derudover giver afdelingens vaskerier p.t. driftsunderskud. Derfor er der med budgettet for 2019 indregnet en prisstigning på en vask fra 10 kr. til 12 kr. – og en fastholdelse af 0,5 kr. pr. minut for tørring.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 5

Køkkenrenovering

Administrationen har modtaget en henvendelse om at igangsætte en individuel køkkenrenovering.

Seneste køkkenrenoveringsprojekt er fra 1992, hvor flere køkkener i dag er meget slidte. På den baggrund ønsker administrationen til afstemning, om der er et ønske fra beboerne om at igangsætte et nyt køkkenrenoveringsprojekt, hvor det er op til den enkelte beboer at bestemme, om man ønsker et nyt køkken mod en huslejestigning.

Hvis afdelingsmødet siger ja, vil administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen arbejde videre med et køkkenrenoveringsprojekt, der efterfølgende vil blive forelagt beboerne mht. pris, kvalitet, finansiering m.m. inden endelig stillingtagen.

På Hospitalsvej er 95 køkkener færdigbetalt – og med udgangen af 2020 er yderligere 14 køkkener færdigbetalt.

På Ejegodvej er 57 køkkener færdigbetalt – og med udgangen af 2020 er der yderligere 10 køkkener færdigbetalt. Det vil sige, at der er basis for en køkkenrenovering, da det kræver, at det nuværende køkken er færdigbetalt, før man kan få et nyt køkken.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Køkkenrenoveringen kræver dog, at minimum 40-50 beboere tilmelder sig køkkenrenoveringen – også for at få de bedst mulige priser på de nye køkkener, som naturligt afhænger af antallet af køkkener, som køkkenfirmaet skal levere.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 6

Vaskemaskiner

Kunne godt tænke mig, at man undlod at bruge eget vaskepulver. Alternativt kun benytter f.eks. nr. 2 maskine med vaskepulver.

Forslagsstiller: Anne Werneburg, Ejegodvej 9, 1. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Der er flere beboere, der lider af parfumeallergi, hvilket afdelingsmødet bør tage i betragtning ved behandling af forslaget.

Der var et ønske fra forsamlingen om, at det skulle være muligt at bruge eget vaskepulver via gummiklapperne igen. Afdelingsbestyrelsen ser sammen med ejendomsfunktionærerne på, om det kan lade sig gøre.

Der var en opfordring til allergikere om at trykke en gang på ekstraskyl på maskinen inden vask – det er gratis.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 7

Konfliktmægler

Konfliktmægler, når der opstår stridigheder mellem 1 eller flere beboere eller andre situationer, hvor der kan være behov for det.

Det kunne være en ejendomsfunktionær, som har været på kursus i håndtering af konflikter.

Forslagsstiller: Irene Millarch, Ejegodvej 7, 2. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Alle ansatte har gennemført et kursus i håndtering af konflikter. Administrationen varetager i dag opgaven med at være konfliktmægler.

Forslaget blev taget til efterretning.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Tommy Lund, Niels Braae Larsen og Frederikke Hansen, som alle blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Sonja Jonasson blev genvalgt til 1. suppleant.
Børge Larsen, Ejegodvej 11, 2. th. blev valgt til 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

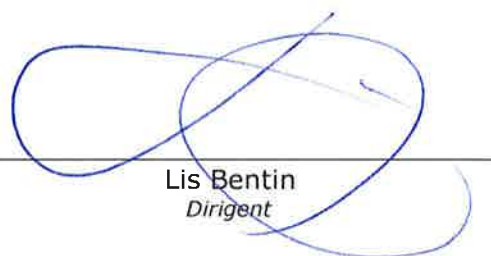
Der var følgende punkter fra forsamlingen:

- Opgangsløse i nr. 41 er fortsat ikke optimalt. Inspektørerne har fokus på indstillingen af opgangsløse.
- Container bag nr. 31 er umulig at komme til. Fliser vil gøre en del, men også sygehusets træer bør beskæres. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Bliver der ikke smurt hængsler på vinduer og beslag? Hængsler på vinduer og beslag bliver smurt ved fraflytning, og når beboere henvender sig til ejendomsfunktionærerne. Derfor en opfordring til alle om at være opmærksomme, hvis vinduer og beslag går stramt og dermed mangler smørring.
- Der var en stor tak til ejendomsfunktionærerne.
- Der var spørgsmål til nøgler hos Falck, når beboer mister nøgle. Det er ikke tilladt, at Boligselskabet – herunder Falck – opbevarer beboeres nøgler. Mister man nøgle kan låsesmed kontaktes for egen regning. Kontaktoplysninger fremgår nederst i dette referat.

Herefter takkede Lis Bentin og Mona Holse afdelingsmødet for et godt møde.



Mona Holse
Formand afdelingsbestyrelsen



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:	24.08.2018	Referent: Kate Petersen

Beretning – afdeling 1 - afdelingsmødet den 23. august 2018

Afdelingsbestyrelsens beretning tager udgangspunkt i, hvad der er sket siden sidste års afdelingsmøde den 21 september 2017.

På bestyrelsesmødet den 29. maj meddelte Mette, at hun ønskede at trække sig fra sin bestyrelsespost med øjeblikkelig virkning.

Det tog bestyrelsen til efterretning og vil også her i dag, endnu en gang, sige Mette tusinde tak for det arbejde hun har udført i afdelingsbestyrelsen

Samtidig kan vi byde velkommen til 1. suppleanten Frederikke, som samme dato indtrådte i bestyrelsen.

Ejendomsfunktionærerne har igen i år ryddet op i kældrene på Ejegodvej og Hospitalsvej. Oprydningsarbejdet forløb uden problemer, og der blev fjernet en del gamle sager, som bl a omfatter cykler, barnevogne og klapvogne. Det havde dog været ønskeligt, om der havde stået en slutdato for, hvornår oprydningen var afsluttet, således at beboerne ikke skulle køre rundt med sedler på fx cykler i unødvendig lang tid. Det har ejendomsfunktionærerne efterfølgende beklaget, så det vil ikke ske igen !

På vores udearealer kan nævnes, at der er lagt søsten langs murene, hvor der ikke er fliser, for at undgå, at væggene bliver så snavsede.

Der er udskiftet gelændere ved Hospitalsvej 5, 17 og 29. Det er vores egen smed Palle der har lavet og opsat gelænderne. Flot arbejde og glædeligt at vores egne folk også kan det !

Det store kastanjetræ ud for Ejegodvej 19 er fældet, da rødderne ødelagde asfalten. På Hospitalsvej er der mellem blok 2 og 3 fællet 4 store fyrretræer, bl a for at gøre plads til den store legeplads.

Der er ligeledes fældet træer/buske ved indkørslerne på både Hospitalsvej og Ejegodvej, og plantet nye træer, så alle indkørsler fremstår relativt ens.

Der er anlagt gangstier gennem græsarealerne og der venter stadig mange gode forbedringer på fællesarealerne.

Projektet vedr de fælles udearealer er en opfordring fra organisationsbestyrelsen der tilbage i 2015 opfordrede afdelingsbestyrelserne til at få udarbejdet en plan for afdelingernes udearealer med fokus på, at forskønne vores boligområder og samtidig med fokus på, at minimere renholdelse. Også for at imødegå de mange forslag, der fremkommer på de årlige afdelingsmøder om dels at plante nyt og dels forslag om at fælde træer m m.

På den baggrund besluttede organisationsbestyrelsen, at udgiften til at få udarbejdet disse planer, dækkes af boligorganisationen – og selve beplantningen m. m. dækkes af afdelingen ud fra den økonomi, der er til rådighed.

Ud af de i alt 29 tørrerum vi har i vores afdeling, er der etableret 19 automatisk fugtstyrede udluftsventilatorer. Der mangler således at blive sat et antal flere op, men afdelingsbestyrelsen vil i samarbejde med kontoret gennemgå de resterende tørrerum for at vurdere om der er behov for de sidste 10, eller om der evt kan nedlægges et par tørrerum.

I forbindelse med organisationsbestyrelsens generelle beslutning om p-pladser, skal nævnes, at det fremadrettet ikke er muligt, at reservere en p-plads ved indflytning, men de beboere, der allerede har en plads, beholder pladsen indtil fraflytning, hvorefter pladsen bliver gjort tilgængelig for samtlige beboere i afdelingen.

Årsagen er den, at antallet af p-pladser ikke svare til antallet af boliger – og hvis ordningen fortsætter, vil det betyde, at alle p-pladser vil være reserverede, så kommende beboere ikke har mulighed for at parkere sin bil på afdelingens område. Det kan give udlejningsvanskeligheder med tomgangsleje, som naturligvis vil påvirke boligselskabets økonomi.

3 medlemmer af bestyrelsen har i juni måned været til et møde i Nykøbing F. hallen, for at blive orienteret om Nabohjælp. Det var et godt og interessant møde, hvor det blev oplyst, at det er gratis, at være med i ordningen. Man skal blot tilmelde sig ordningen, så vil der komme et klistermærke på ens postkasse. Bestyrelsen vil senere orientere yderligere om ordningen og være behjælpelig med evt tilmeldinger.

Vi har i bestyrelsen, fra en gruppe beboere, fået en påmindelse om, at informationen fra os til Jer beboere godt kunne være bedre. Det har vi naturligvis taget til efterretning, og vil prøve fremover at gøre det endnu bedre.

I skal dog vide. - Vi er alle i bestyrelsen frivillige amatører, der gør vores bedste for at varetage alles interesse så godt som muligt. Det være sig samspillet med ejendomsfunktionærerne, kontoret og samtidig være Jeres talerør i organisationen. Vi er ikke alene, det fælles sociale samspil alle imellem, er i den grad også op til Jer – samtlige beboere.

Tal pænt til hinanden, prøv at overholde husordensreglerne og send et smil til naboen. Så tror jeg, at både din og naboens hverdag kunne blive endnu bedre!

I år var der ikke arrangeret Blåtur, da der sidste år var for få tilmeldinger, men vi vil i stedet for prøve, at lave et arrangement om aftenen, med lidt mad og hygge, hvor det vil være deltagelse efter "først til mølle" princippet.

Vi har i løbet af året afholdt 2 jule bankospil- over 2 aftener, hvor der deltog 56 beboere. 2 påske bankospil, ligeledes over 2 aftener, hvor der i alt var 60 deltagere. Så bankospil må siges at være et populært tilbagevendende arrangement.

Jeg vil takke Sonja og Leif for det engagement de begge lægger for dagen med tirsdagshygen, uden dem ville det måske ikke kunne lade sig gøre, at vi kan komme i kælderen og få en kop kaffe, et stykke kage et spil "et eller andet" og primært det fælles sociale samvær ! – jeg vil her opfordre til, at der var flere frivillige, der meldte sig til at støtte og hjælpe til.

Jeg vil ligeledes takke alle på kontoret og ejendomsfunktionærerne for det gode samarbejde, som jeg føler at vi har – og håber naturligvis på, at det vil fortsætte med samme kvalitet.

Sidst men ikke mindst vil jeg takke bestyrelsen for det arbejde som vi i fællesskab udfører. Vi har et rigtig godt samarbejde i en yderst behagelig tone, og en god arbejdsfordeling.

Med disse ord vil jeg afslutte bestyrelsens beretning og håbe, at vi kan få en god debat og forhåbentlig godkendelse af beretningen

Tak for ordet !