

Referat af afdelingsmøde den 28. august 2018

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Gitte Grejsgaard, Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Joan Vedel 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.

Beboer gjorde indsigelse over forslag fra Hans Chr. Foxgaard ikke var medtaget som forslag.

2. Valg af stemmetællere

Ejendomsfunktionær Gitte Grejsgaard og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Joan Vedel fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beboer gjorde opmærksom på, at der fortsat mangler at blive fuget murværk mange steder i afdelingen. Inspektørerne følger op.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2017

Joan Vedel fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2017.

Regnskabet viste en samlet udgift på 40.847,01 kr. ud af et budget på 40.000 kr.

Regnskabet blev herefter 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 mobile vejbumpe

Opsætning af mobile vejbumpe ved udkørsel fra den lille, nye p-plads på P1 på vejen ved 161 (ældreboligerne).

Der har begge steder været utilsigtede hændelser, som indtil videre heldigvis kun har resulteret i materielle skader. Bestyrelsen vil gerne forebygge, at beboere eller gæster bliver kørt ned, fordi der bliver kørt for stærkt ift. forholdene.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Indkøb af 2 gange ca. 4 meter vej bump. Anslået pris 10.000 kr. Vej bump monteres af eget personale.

Hvis forslaget bliver vedtaget, kan udgiften på anslået 10.000 kr. finansieres via afdelingens driftsbudget i 2018.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

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 havegruppen udarbejdet en plan, som vil blive gennemgået på mødet. Planen tager udgangspunkt i følgende:

Ønsker fra havegruppe og administration:

- Tydelige regler for hegn og hække omkring private haver
- Mere indbydende arealer omkring selskabslokalerne – terrasse mod stien
- Oprydning i beplantningen – imellem blokkene 11-13 /14-16 /17-19
- Nye blomster/buske ved trappeopgange – imellem blokken 11-13 /14-16 /17-19
- Mulighed for ophold på fællesplænen mod stien/vejen ved ældreboligerne
- Fjerne hække ved samtlige gavle og erstatte med græs eller blomster ved blok 11-19
- Ønske om at bevare de store træer på fællesplænerne.
- Idé til beplantning langs skråningerne mod Kringelborg

Forslag:

- Gennemgang af eksisterende beplantning og udskiftning af dele af særligt hække ved gavle og enkelte træer
- Det foreslås at vælge få typer af træer, buske og stauder for at give et sammenhængende udtryk i afdelingen
- Udvikling af arealet ved selskabslokalerne - så det får en mere indbydende karakter og giver anledning til ophold
- Nyt inventar - bord og bænke af god kvalitet
- Anlæg af en stier på nogle af fællesarealerne, så der skabes bedre forbindelser på tværs i områderne
- Princip og anbefalinger for hegn og hække omkring de private haver og arealerne, der støder op til
- Der er sat gang i renoveringen af skurerne, som tilhører alle blokkene - her kan man evt. arbejde med udsmykning/klatreplanter på espalier eller bænke monteret på skurernes facader, der vender mod de fælles adgangsveje

Havearkitektens særlige opmærksomhedspunkter

Bebyggelsen på Holger Brodthagensvej adskiller sig fra mange af boligselskabets andre afdelinger ved, at hovedparten af boligerne har råderet over private udearealer i tilknytning til deres bolig.

Det giver en god stemning og bidrager med meget personlighed til stedet. Haverne er afgrænset meget forskelligt. Med forskellige hække i forskellige højder og med forskellige stakitter i forskellige højder, stilarter og farver. Selve udtrækningen af haverne er også forskellige.

Det giver på en gang god stemning og en fornemmelse af, at folk har stor indflydelse på at sætte deres eget personlige præg på stedet. Men helhedsindtrykket er flere steder lidt diffust og usammenhængende, og det er nærliggende at komme med nogle anbefalinger for, hvordan man kan forbedre det generelle helhedsindtryk ved at gøre rammen (hække og stakitter samt råderetsarealet) mere ensartet ved at komme med principper for størrelser på haverne, afgrænsningen og højden på hække samt en eller to typer af stakitter - samt farvevalg.

Udfordringen ved dette tiltag er, at det kan være relativt svært at gennemføre i praksis, da mange beboere måske vil føle, at det er unødvendigt, og at det er en indgriben i deres private valg.

Derfor skal forslaget udelukkende ses som en kvittering for den snak, der var omkring dette emne på det første møde omkring projektet.

Det videre forløb

Havegruppen har været til møde med arkitekten fra ETN og administrationen. Arkitekten har udarbejdet et omfattende arbejdskatalog, som bl.a. behandler de store grønne områder i afdelingen. Der er fokus på at gøre billedet af afdelingen både mere roligt og levende.

Havegruppen vil give en lidt mere detaljeret beskrivelse ved afdelingsmødet med håb om, at afdelingens beboere vil vedtage, at gruppen kan fortsætte arbejdet.

Forslagsstiller: Havegruppen

Bemærkninger fra Administrationen: Finansiering sker via langtidsplanen.

Havegruppen havde følgende tilføjelser til forslaget:

- Der røres ikke ved beboernes haver. Det er charme, at de har forskellige udtryk
- Der bliver købt nye borde/bænke i efteråret de steder, hvor der mangler, men det har afventet forslaget her til afdelingsmødet.
- Der igangsættes en afrensning af udestuers glastag. Herefter skal beboere selv holde udestuerne fri for mos.
- Afdelingsmødet i 2017 besluttede, at lægge kompetence om valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Den nuværende havegruppe består af Joan, Kiss og Thorvald, jf. referat fra 20. november 2017.

Der var følgende kommentarer til havegruppen fra afdelingsmødet:

- Der var ønske om en petanquebane.
- Der var flere som ønskede, at der blev tænkt områder til børn og unge ind i planen. Der var forslag om en lukket fodboldbane og flisebelægning til at køre med fjernstyrede biler.
- Der var et ønske om flere grillpladser rundt om i afdelingen.

- Beboer opfordrede til at skåne de store vidunderlige træer.
- Flere beboere havde ønske om at bevare hækkene ved endeboligerne – der skal beplantning langs husmuren til at holde folk væk fra vinduerne.
- Tænk på, hvad der skal plantes. Blomster vil ikke stå længe, hvor børn færdes med boldspil og leg.
- Egne haver skal vedligeholdes, jf. vedligeholdelsesreglement og kontrakt. Haver, som ikke bliver holdt, vil efter varsling blive nedlagt for lejers regning.
- Der var en opfordring til havegruppen om at starte med de håndgribelige områder.

Forslaget, om at havegruppen kan fortsætte arbejdet, blev vedtaget.

Forslag 3

Elektriske brandalarmer

Forslag om opsætning af elektriske brandalarmer i alle lejligheder i afdelingen.

Forslagsstiller: Monika Zibrandtsen, Holger Brodthagensvej 127

Bemærkninger fra Administrationen: Der er tidligere opsat ca. 75 stk. batteridrevet røgalarmer i afdelingen. Udgiften til opsætning af røgalarmer tilsluttet el-nettet i alle 284 boliger er anslået til 340.000 kr.

Udgiften kan afskrives over 3 år med 113.333 kr. p.a. – og vil medføre en huslejestigning på 1,01% for familieboliger og 0,92% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	63,0	3.013	3.044	31
2 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	63,0	3.067	3.098	31
3 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	82,0	3.841	3.880	39
3 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	82,0	3.726	3.764	38
4 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	102,0	4.455	4.500	45
1 rums bolig	Ældreboliger	31,0	1.637	1.652	15
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	3.471	3.503	32
3 rums bolig	Ældreboliger	75,0	3.867	3.902	35

Der var skriftlig afstemning, hvor der blev uddelt 164 stemmesedler:

Ja	88 stemmer
Nej	69 stemmer
Blank	3 stemmer
Ugyldig	3 stemmer
Ikke afleveret	1 stemme

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af afdelingsbestyrelsesformand – på valg var Joan Vedel, som blev genvalgt.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Jane Hejde og Kurt Nielsen, hvor begge ikke ønskede genvalg.

Følgende ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen:

Helle Pedersen, H.B. 123
Nicolai Winther, H.B. 75, 1. D
Birgitte Andersen, H.B. 181
Julie Kolvig, H.B. 161C
Mette Dahlmann, H.B. 167
Tina Dieu, H.B. 153
Poul Winkel, H.B. 143

Der var skriftlig afstemning, hvor der blev uddelt 164 stemmesedler:

Poul Winkel, H.B. 143	81 stemmer
Tina Dieu, H.B. 153	77 stemmer
Julie Kolvig, H.B. 161C	53 stemmer
Nicolai Winther, H.B. 75, 1. D	44 stemmer
Mette Dahlmann, H.B. 167	23 stemmer
Helle Pedersen, H.B. 123	17 stemmer
Birgitte Andersen, H.B. 181	6 stemmer
Blanke	18 stemmer
Ugyldige	9 stemmer

Valgt til afdelingsbestyrelsen blev Poul Winkel og Tina Dieu.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Der var enighed om, at de to med 3. og 4. flest stemmer blev valgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Julie Kolvig blev 1. suppleant.
Nicolai Winther blev 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

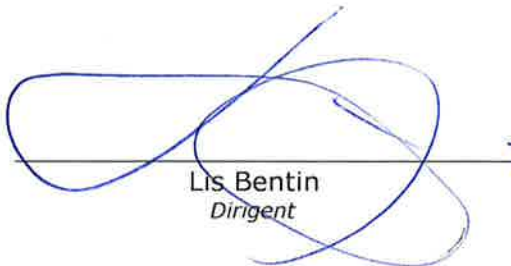
9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Flere beboere har utætte vinduer. Kontakt ejendomsfunktionærerne ved utætte vinduer, så afgør de i samråd med inspektørerne, om vinduer skal udskiftes nu eller kan afvente den kommende reovering.
- Nye lejlighedsmapper er uddelt til alle beboere i oktober 2015 og til alle efterfølgende tilflyttere. Alle ældre lejlighedsmapper bør derfor kasseres.
- Der var anmodning om, at afdelingsbestyrelse og boligselskab kontakter CELF om bilkørsel samt larm fra biler og go-carts på og omkring Holger Brodthagensvej.
- Der var anmodning om, at afdelingsbestyrelse og boligselskab kontakter kommunen for opsætning af chikaner på Holger Brodthagensvej.
- Der var utilfredshed med, at mikrofonen ikke virkede.
- Ros til ejendomsfunktionærerne.
- De opsatte bomme står uhensigtsmæssigt for gående.
- Beboer vil gerne benytte tavler til information til øvrige beboere.
- Beboere kan opnå billigere internet og tv-signal via Telia. Ejvind Strøm, Holger Brodthagensvej 75, 1. F, kan kontaktes for yderligere information.
- Beboere på Holger Brodthagensvej 165-302 betaler for el via bimåler, hvor der udarbejdes el-regnskab via boligselskabet. Beboere har derfor ikke mulighed for at vælge anden el-leverandør, men Boligselskabet har indgået prisaftale med el-leverandør, der sikrer billigst muligt strøm til beboere.
- Der var spørgsmål til de igangværende arbejder med støjværn ved Prinsholm, og om det fortsætter, hvilket boligselskabet ikke var vidende om.
- Fra beboer har afdelingsbestyrelsen modtaget en "påmindelse til eftertænsomhed", som desværre ikke nåede at blive læst op under eventuelt. Påmindelsen er vedlagt referatet.

Herefter takkede Lis Bentin og Joan Vedel for afdelingsmødet.


Joan Vedel
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:	30.08.2018	Referent: Kate Petersen

Beretning 2018

Bestyrelsen:

- Der er ikke sket nogen væsentlige ændringer i sammensætningen af bestyrelsen i det forgangne år.

Forbedrings-/vedligeholdelsesarbejder og beslutninger fra afdelingsmøde 2017 – afdelingsmøde 2018:

- Som aftalt ved afdelingsmøde 2017 er der blevet fjernet et par træer, mens et træ indgår i den samlede plan for de grønne områder i afdelingen.
- Der er kommet nye pumper i varmecentralerne.
- Postkasserne ved nr. 145-159 var nedslidte og er derfor blevet udskiftet.
- De gamle bomme på stierne er blevet skiftet til en anden model.
- I selskabslokalet er der monteret en afbryder til ventilationen, så den kun kører 5 timer ad gangen.
- Der er lavet aftale om, at gulvet i selskabslokalet bliver slebet og malet i starten af september, hvor det passede med udlejningen.
- Der er kommet ens skilte ved indkørslerne til vores p-pladser, så alle pladser er forbeholdt afdelingens beboere og gæster.
- Maling af carporte, skralderum, døre i de renoverede skure og legepladser er påbegyndt.
- Der er lagt barkflis under træerne ved Kringelborg og i det runde bed ved Silvan.
- Som besluttet på afdelingsmøde 2017 er der blevet sat tavler op ved skraldeskurene, så afdelingens beboere kan orientere sig om, hvad der sker i afdelingen. Der er endvidere på tavlerne sat seddel med kontaktoplysninger og vejl. om affaldssortering.

Rådighedsbeløb:

- Regnskab 2017 vil blive gennemgået senere på mødet. Bestyrelsen har ligesom i det forgangne år lagt et budget for 2018. Der er fokus på at få sorte tal på bundlinjen.

Sociale arrangementer:

- Vi har afholdt julefrokost, sommerfest og 'En hyggelig eftermiddag'. Julefrokosten og sommerfesten havde rigtig god opbakning fra afdelingens beboere. Der var faktisk over 100 deltagere hver gang. Maden til julefrokosten kunne have været bedre. Maden til sommerfesten kom fra Zangenberg og var rigtig god. Vi valgte ved sommerfesten at få leveret drikkevarer fra Spar, Enighedsvej. Det gik rigtig godt, og de vil gerne levere ved kommende arrangementer.
- Vi var desværre nødt til at aflyse 'En hyggelig eftermiddag' pga. manglende opbakning.
- Bestyrelsen henstiller til, at tilmelding til arrangementerne afleveres på de adresser, der står nederst på sedlerne.
- Bestyrelsen vil genoptage 'Årets pæneste have'. Ifølge aftale står ejendomsfunktionærerne for kårningen, der vil blive afsløret på afdelingsmødet 2019. Den pæneste have handler ikke kun om at have de største rosenbuske. Holder man haven fri for ukrudt? Er der en tanke bag havens indretning?

Klager:

- Her er en rigtig god nyhed. Igen i år har administrationen modtaget færre klager fra beboerne i Afdeling 13. Fortsæt med at tale med hinanden.
- Bestyrelsen er af administrationen blevet bedt om endnu en gang minde om, at hunde og katte ifølge tilladelsen SKAL FØRES I SNOR, når de færdes uden for

boligen, og at man SKAL SAMLE DYRENES EFTERLADENSKABER OP.

Det gælder både, hvis du ejer eller passer et dyr de 3 tilladte uger pr. år.

Tak:

- Jeg vil her til sidst sende en tak til jer beboere for rigtig god opbakning til arrangementer og for jeres store engagement i afdelingen.
- Til bestyrelsen vil jeg sige tak for et godt og produktivt samarbejde. Jeg sætter stor pris på vores konstruktive debatter og sjove stunder. Det er en fornøjelse at være med i en gruppe, der er drevet af sammenhold og fælles interesser.
- Igen i år må jeg rose ejendomsfunktionærerne for deres store arbejde i afdelingen. I holder afdelingen pæn og tager jer altid tid til at hilse på beboerne. I er med til at skabe den positive stemning.
- Jeg kan mærke, at jeg ved lidt mere om de forskellige ting end for et år siden. Jeg har ikke forstyrret administrationen lige så meget i år som sidste år. I har alligevel stået klar med svar, når jeg har haft brug for det. Tak for det gode samarbejde!

Venlig hilsen

Joan Vedel, formand i Afdeling 13

Indsendt til ordinært afdelingsmøde tirsdag d. 28. aug. 2018

Ikke som sådan forslag, mere "påmindelse til eftertænsomhed".

AFFALD : Hvorfor skal man blive ved med at fylde skrald i en container som er fyldt, sådan at låget ikke kan lukkes, når der står container ved siden af som ikke er fyldt, det resulterer bare i dårlig lugt, fluer, rotter og så at det ser grimt ud. Og prøv også gerne at ramme containeren så det ikke ligger ved siden af. Og hvis man har lidt større affald, som ser forfærdeligt ud når det bare er smidt mellem affaldscontainere, så at bringe det ned til de store containere i midten af området eller kontakte viceværterne som har sagt at de vil være behjælpelige.

CIGARET SKODDER : Hvorfor skal i rygere smide eller kaste cigaret skodder fra Jer når i er færdig med at ryge, der ligger skodder mange steder, på græsset, på asfalten, på vores fliser og foran vores affaldscontainere, tænk på hvordan det ser ud, ja der kommer også folk ude fra og det kan også være dem, men tænk på hvad du selv gør .

VASKERIET : Hvorfor er det så svært at holde orden eller at ryde op i vaskeriet, tøm dog maskiner så det ikke står over i maskiner om natten så vi ikke kan bruge dem næste dag, sæt stole på plads, sæt vaskevognene på plads, generel orden som det var hjemme hos dig selv.

DYR/HUNDE : Hvorfor skal hundelufferne altid gå med deres hunde i en "8 meter" lang snor fremfor at holde hunden ved siden af sig det er meget generne for os andre som kommer gående eller cyklende, somme tider skal man springe over snoren for at komme forbi og er man på cykel kan det godt være svært at komme uden om for hund og ejer skifter ofte retning. Indimellem ligger der også efterladenskaber fra hunde. Jeg har hørt om andre problemer med dyr i området. (Måske skulle vi snart tage en ny afstemning om dyr i området ?)

BILKØRSEL : Bilkørsel op til lejligheden har heldigvis fået en bræt afslutning pga. viceværternes nye tiltag, TAK FOR DET, men det har så ført nogle andre problemer med sig, set fra min side.

HUSK det er vores "område", vi skal alle gerne kunne være her og færdes i det. TAK

Jeg er godt klar over at jeg vil blive kaldt en kværlant for det jeg har skrevet her, men det er jo rigtigt, jeg ser og mærker det på egen krop og det er der også andre som gør.

Sidst men ikke mindst : Tak til afdelingsbestyrelsen for deres arrangementer og Stort Tak til viceværterne for deres arbejde og behjælpelighed.

Venlig hilsen. Freddy HB 277