

Referat af afdelingsmøde den 20. august 2019

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionærerne Jan Keis og Flemming Stryhn, Lis Bentin og Anne-Mette Slorup fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Lis Bentin bød 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 2018 – samtidig med, at boligorganisationer's 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 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 82 pct. Dette skal ses i sammenhæng med, at ingen beboere i boligselskabet pr. 1. januar 2019/2020 betaler mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013. På trods af dette resultat hviler vi ikke på laurbærrerne, men holder fortsat fokus.

Vi har mange større projekter i gang, herunder nybyggeri på Sophieholmen, Bryghusparken, Cypernparken og Stengade samt kommende renoveringer i afdelingerne 4, 5, 6, 7, 13, 23 og 35. Det kræver prioritering, da vi fortsat er en lille administration.

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

Opfordringen er:

- Husk at nævne alle opgaver ved kontakt til ejendomsfunktionæren, så alt værktøj og reservedele er med ved første besøg.
- Læs lejlighedsmappen, og overhold de husordensregler, som I beboere selv har vedtaget. Boligselskabet bruger for meget tid på klager, fordi beboerne ikke overholder de gældende husordensregler.
- Husk, at der ikke må stå/hænge noget i opgangene – det handler om beboernes sikkerhed. Opgangene er fællesej.
- Der må ikke opsættes flagstænger i rækkehuse.
- Det er ikke tilladt at ny-plante træer i små haver – kun buske. Træer, der allerede er for store i små haver, vurderes ved fraflytning.
- Nedtagning/flytning af hæk uden tilladelse kræves fremadrettet reetableret.
- Opsætning af havelåge vurderes efter ansøgning med fokus på ensretning.
- Det er ikke tilladt at inddrage fællesareal til egne haver.

- Det anbefales at undlade at benytte engangs-kulgrill. Vil blive drøftet på kommende fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser.
- Det er ikke tilladt at udleje gennem AirBNB i almene boliger.
- 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.

Boligselskabet har fokus på FN's verdensmål, herunder bæredygtighed – Almene boliger er født til at levere på verdensmålene. Det er et nyt "mind-set", der skal skubbe til vores selvopfattelse. Det handler om at udvise alment samfundsansvar, som en del af vores DNA. Med hensyn til Bæredygtighed, vil vi gøre yderligere med følgende fokus:

Beboere

- Holde huslejerne nede ved fortsat fokus på besparelser
- Vi kommunikerer digitalt (lejlighedsmapper, referater m.m.)
- Beboeradfærd – "opdrage" beboerne
- Sortering/håndtering af affald
- Minimer brugen af plastic
- Øget bæredygtighed ud til den enkelte beboer
- Måling af vand – arbejde på, at der opsættes vandmålere i de afdelinger, der ikke har målere i dag
- Deleøkonomi – genbrug/byttecentraler/låneværktøj
- Bidrager og deltager i arrangementer – det sociale liv
- Legepladser er også for børn, der ikke bor i afdelingen

Drift og administration

- Bruge batteridreven værktøj frem for benzindreven
- Hybridfirmabiler
- Bruge mindst muligt sprøjtegift
- Bruge svanemærkede og miljøcertificerede materialer
- Sikrer samarbejdspartnere har en bæredygtig profil
- Mere sortering og genanvendelse af affald (mindre Co2)
- Anvende mindst muligt plastic
- Øget digitalisering og optimering af ressourcer
- Print til ringbind skal minimeres
- Opsætning af mere led-lys
- Tænd og sluk i alle opgange
- Udendørslys slukker samtidig med kommunen

Medarbejdere

- Bæredygtighed ud til den enkelte medarbejder
- Arbejdsglæde
- Fælles ansvar/medansvar

Byggeri og reovering

- Bæredygtige materialer
- Tænker energibesparelser ind i projekter
- Anvender toiletter med vandspare-skyl

- Varmevekslere
- Certificeringer -> DGNB/2020
- Sikrer samarbejdspartnere har en bæredygtig profil
- Praktikpladser/lærlinge

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

Ejendomsfunktionærene Jan Keis og Flemming Stryhn blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2018 til august 2019

Lis Bentin fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2018

Anne-Mette Slorup fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2018.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020

Anne-Mette Slorup fremlagde budgettet for 2020, som viser en huslejestigning på 1,01 % for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Mulighed for opsætning af udestue

Jeg ønsker at få opsat en udestue. De har dem ude på Holger Brodthagensvej 161 A-Z. Det er også ældreboliger.

Jeg håber, at mit ønske kan opfyldes. Der er også andre, der har udtalt sig, at de også kunne tænke sig en udestue.

Forslagsstiller: Per Johansen, Fjordbakken 29

Bemærkninger fra Administrationen: Vi har haft en byggesagkyndig på opgaven, hvor tilbagemeldingen er, at vinduet ved siden af terrassedøren i baghaven er udført som en karnap. Denne karnap sidder meget uhensigtsmæssigt i forhold til en kommende udestue. Derudover er det ikke muligt at opsætte udestuer i de boliger, hvor terrassedøren er vendt mod haven og ikke ud mod forhaven, da hoveddøren og karnap vil komme i vejen. Det vil sige, at det i givet fald kun vil være 50% af boligerne, hvor der kan blive opsat udestue – og igen med den uhensigtsmæssighed, der er meddelt fra den byggesagkyndige.

Udgift til opsætning er anslået til 144.000 kr. pr. udestue og vil blive finansieret som et individuelt forbedringsarbejde, hvor der optages et 20 årigt lån, der vil medføre en huslejestigning på anslået 600 kr. pr. måned.

Der er med opsætning af udestuer tale om en ændring af bygningernes, herunder afdelingens indtryk. Derfor ligger den endelige afgørelse hos boligorganisationens bestyrelse.

Det blev vedtaget, at forslaget forelægges organisationsbestyrelsen til endelig behandling.

Forslag 2

Fældning af træer og klipning af buske

Angående birketræerne langs vejen ved husene. Vi vil meget gerne have dem fældet. Der er så meget gene ved alt det pollen, og rødderne er til gene for kloakkerne, tror vi.

Desuden er vi trætte af, at hækkene foran husene er blevet så brede. Vi ser gerne, at de bliver klippet noget tættere ind.

Forslagsstiller: Tove Lis Petersen, Fjordbakken 5

Bemærkninger fra Administrationen: Birketræerne langs vejen på Fjordbakken er plantet for at give et allé-præget indtryk.

Ved fældning af træerne vil der være tale om en væsentlig ændring af afdelingens indtryk. Derfor ligger den endelige afgørelse hos boligorganisationens bestyrelse. Derudover er der ikke problemer med, at rødderne er til gene for kloakkerne.

Det vil give god mening, at hækkene klippes ind, hvis det er muligt.

Forslag om fældning af træer blev ikke vedtaget, men ejendomsfunktionærerne klipper hækkene ind de steder, hvor det er muligt.

Forslag 3

Selskabslokaler – udlejning til alle beboere i boligselskabets afdelinger

Afdelingen har et selskabslokale, der alene udlejes til beboere i egen afdeling.

Det er ikke alle afdelinger i boligselskabet, der har et selskabslokale. Derfor har der igennem længere tid været et ønske fra en del beboere om, at alle beboere, der bor i Nykøbing F. Boligselskab, har mulighed for at leje et selskabslokale i de afdelinger, der har et selskabslokale. Dette er i dag kun muligt i afdelingerne 13 Holger Brodthagensvej og afdeling 17 Frisegade.

Boligselskabet har fokus på fællesskab – bl.a. via vi løfter i flok, fælles maskinpark m.m. Derfor giver det god mening også at inddrage afdelingernes selskabslokaler i dette fokus på fællesskab ved at tillade, at alle beboere, der bor i Nykøbing F. Boligselskab, kan leje afdelingens selskabslokale.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Administrationen foreslår, hvis forslaget bliver vedtaget, at der aftales en prøveperiode på 1 år med mulighed for at vurdere fordele/ulemper, inden ordningen eventuelt gøres permanent. Derudover, at det i prøveperioden er afdelingsbestyrelsen, der fastsætter prisen for øvrige beboeres leje af afdelingens selskabslokale.

Forslaget blev vedtaget gældende fra 1. januar 2020. Pris for leje af selskabslokalet for øvrige beboere:

750 kr. for 1 dag

1.000 kr. for 2 dage

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Punktet udgår.

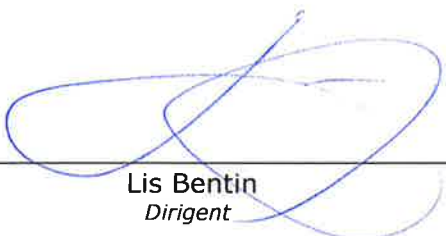
9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:


- Om branddør mellem Fjordbakken 6-8 skal være åben eller lukket – flere beboere har problemer med at åbne døren? Døren skal være åben – ved brand vil døren lukke automatisk, da døren er udstyret med en elektrisk pumpe.
- Flere beboere har problemer med at åbne køkkenvindue på grund af højden og spørger, om der kan opsættes en lukkemekaniske længere nede? Det er ikke teknisk muligt at ændre placeringen af lukkemekanismen grundet vinduets udformning.

- Hvor skal man henvende sig ved ansøgning om opsætning af markise? Ejendomsfunktionæren i afdelingen har ansøgningskema, der udleveres ved henvendelse.
- Er det muligt at opsætte ekstra lås udover den, der allerede sidder på hoveddør? Det er muligt at opsætte lås mod egenbetaling.
- Flere oplever, at gæster holder parkeret foran boligen i flere timer. Afdelingsmødet besluttede, at der opsættes skilte med følgende tekst "Parkering forbudt. Af- og pålæsning tilladt". Ejendomsfunktionæren følger op.
- Beboer oplyste, at der i en længere periode har stået en kørestol tilhørende Nykøbing F. Sygehus i opgangen, som ingen kender til. Ejendomsfunktionæren følger op.

Herefter takkede Lis Bentin afdelingsmødet for et godt møde.



Lis Bentin
Dirigent



Anne-Mette Slorup
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:	20.08.2019	Referent: Anne-Mette Slorup

Beretning afdeling 25 – august 2018 til august 2019

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har deltaget i de 2 fælles afdelingsbestyrelsesmøder siden sidste afdelingsmøde, ligesom afdelingsbestyrelsen har inviterede beboerne til Nytårshygge den 6. januar 2019, der blev afholdt i selskabslokalet.

Desværre meddelte formand for afdelingsbestyrelsen Vibeke Carstensen den 15. juli 2019, at hun måtte trække sig af helbredsmæssige problemer. Dermed faldt afdelingsbestyrelsen.

Da der pt. ingen afdelingsbestyrelse er i afdelingen, er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse for afdelingen indtil eventuelt valg af ny afdelingsbestyrelse.

Containere

På afdelingsmødet 2018 blev det drøftet, om man kunne få sat en storskraldscontainer op en eller 2 gange om året – storskraldscontainer er bestilt fra og med efteråret 2018.

Ejendomsfunktionæren har fået henvendelse fra Refa om, at der flere gange har været pap i de opsatte papircontainere. Derfor bliver der nu opsat 2 papcontainere – 1 container ved Fjordbakken 6-8 og 1 container ved rækkehusene Fjordbakken 3-77 – så papet kan smides korrekt ud. Containerne opsættes snarest.

Drift 2019

Følgende er aftalt udført i løbet af 2019 på afdelingens drifts- og vedligeholdelsesmøde primo 2019:

- Grantræet ved Fjordbakken 6-8 fældes
- Det skal repareres huller i kældervæggene, og flisebelægningen ved Fjordbakken 21 skal rettes op. Derudover skal flisebelægningen ved kældertrappen Fjordbakken 6-8 også rettes op.
- Parkeringsbåsene opstribes, og skure og træværk Fjordbakken 3-77 males.

Diverse

Administrationen har siden sidste møde i august 2018 til og med august 2019 ikke modtaget klager over husordensovertrædelser i afdelingen.