

Referat af afdelingsmøde den 22. september 2016

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Torben Marquardsen samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Afdelingsbestyrelsesformand Robert Madsen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Lis Bentin bød også velkommen og indledte mødet med en kort status på igangværende og kommende tiltag for Nykøbing F. Boligselskab, hvor bl.a. følgende blev fremhævet i relation til beboerne:

- Det er vigtigt at læse lejlighedsmappen.
 - Boligselskabet bruger for meget tid på klager over bl.a. husordensregler, som fremgår af lejlighedsmappen.
- Husk at søge tilladelser til at opsætte vaske- og opvaskemaskiner, markiser, paraboler m.m.
- Det er vigtigt at have en indboforsikring, hvis der sker skade i boligen.
- Flere afdelinger i boligselskabet har haft problemer med rotter, og opfordringen er at undgå fodring af dyr/fugle, da det tiltrækker skadedyr, herunder rotter.
- Tænk over håndtering af affald – læg ikke mere i affaldsbeholderne, end låget kan lukkes, og husk at slå knude på poserne. Ved overfyldte containere får afdelingen en ekstraregning.
- Kontakt kun Falck, hvis det ikke kan vente til næste dag.
- Nyt medieforlig/ny lovgivning 1. juli 2016 – det betyder, at boligselskabet ikke længere kan forpligte beboerne til at bruge den grund-tv-pakke, som vi tilbyder via YouSee. Aftaler er opsagt med udgangen af 3. kvartal 2017, og herefter skal beboerne selv indgå aftaler med en TV-udbyder.
- Brug hjemmesiden nfbo.dk
 - Nyttige informationer – beboerdemokrati/lejlighedsmapper mm.
- Referater fra afdelingsmødet bliver 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.

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 Torben Marquardsen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt som stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden fra sidste møde

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var ingen kommentarer til beretningen. Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for det forgående år

Robert Madsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2015.

Regnskabet viste en samlet udgift på 20.224,79 kr. ud af et budget på 28.000 kr.

Der var ingen kommentarer til regnskabet. Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2017, som viser en lejenedsættelse på 5,87%. Antenneudgiften til YouSee vil stige med 10 kr. pr. måned til 173 kr. pr. måned.

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

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Nye vedligeholdelsesregler

Organisationsbestyrelsen har på møde den 28. oktober 2015 besluttet, at boligselskabets vedligeholdelsesreglement revideres, så det stemmer overens med de gældende regler og fremadrettet benævnes vedligeholdelsesregler.

De reviderede vedligeholdelsesregler er godkendt på repræsentantskabsmødet den 18. maj 2016.

Vedligeholdelsesreglerne vedlægges til afdelingsmødets godkendelse.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Parkering af firmabiler og trailere

Administrationen har i løbet af året fået henvendelser fra beboere, der gerne vil have lov til at parkere deres firmabiler i afdelingen. Beboerne mener ikke, at det er fair, at de ikke som øvrige beboere kan parkere ved deres bopæl, fordi deres bil er en firmabil. Derfor ønsker administrationen en drøftelse af den nugældende regel med henblik på en eventuel ændring for så vidt angår firmabiler.

- I husordensreglerne står følgende: Parkér ikke firmabiler, lastbiler, campingvogne eller uindregistrerede biler på afdelingens parkeringspladser

På den baggrund ønsker administrationen en fornyet drøftelse af parkering af firmabiler – ligesom parkering af trailere bør drøftes, da trailere ikke bør optage afdelingens parkeringspladser.

Forslagsstiller: Administrationen på baggrund af henvendelser fra beboere

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, tilføjes forslaget i afdelingens husordensregler.

Der var kommentarer primært til størrelsen af firmabiler. Der blev stillet modforslag til, at der skal stå følgende i husordensreglerne: Parkér ikke biler over 3500 kg., lastbiler, campingvogne, trailere eller uindregistrerede biler på afdelingens parkeringspladser.

Modforslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Forhøjelse af rådighedsbeløb

Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb forhøjes med 4.000 kr. fra 28.000 kr. til 32.000 kr.

Begrundelse: Udvidelse af aktiviteter med sommerfest samt mulighed for ny aktivitet i samarbejde med omkringliggende afdelinger.

Forslagsstiller: Robert Madsen, Møllebakken 12, 2. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget vil et rådighedsbeløb på 32.000 kr. blive indarbejdet i afdelingens driftsbudget for 2017, hvilket ikke vil give en mærkbar ændring i huslejenedsættelsen (0,05 pct.)

Der var kommentarer til forslaget primært, om der skal være 100 pct. egenbetaling ved bl.a. spiseaftener, når ikke alle beboere på grund af pladsmangel har mulighed for at deltage.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Forslag 4

Oprydning i afdelingen

Jeg ser gerne, at man laver en ny runde for at rydde op i gamle cykler m.m.

Jeg bor på Parkvej 66. I cykelstativet har der nu i snart et par år stået en cykel helt permanent. Den er ikke funktionsdygtig, ejeren er blevet efterlyst, og den tilhører tilsyneladende ingen.

Det irriterer mig dagligt at se på et stykke stort skrald. Den tager da også plads op for andre cykler.

Forslagsstiller: Susanne Jespersen, Parkvej 66, 2. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Ejendomsfunktionærerne har planlagt endnu en cykeloprydning til efteråret. Proceduren er, at beboerne bliver bedt om inden for en angivet tidsfrist at sætte en seddel på de cykler, der ikke må fjernes. De cykler, der ikke er seddel på bliver stillet væk. Efter 3 måneder bliver cyklerne overgivet til politiet – alternativt en produkthandler – alt efter stand.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5

Større cykelstativer

Vi har store problemer med at få plads til vores cykler i cykelstativet, da der kun er plads til 7 cykler. Her i opgangen bor 8 voksne og 5 børn, så derfor er dette blevet et problem. Kunne vi eventuelt få stativet forlænget eller få et større?

Forslagsstillere: Lillian Johansen, Parkvej 60, 1. tv. – Inge Stradel, Parkvej 60, st. th. – Lulle Gummesson, Parkvej 60, st. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, kan udgiften på anslået 2.000 kr. til udvidelse af eksisterende cykelstativer med en ekstra plads til venstre og to ekstra pladser til højre finansieres via afdelingens driftsbudget i 2016.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 6

Skraldesortering

Vi kunne godt tænke os, at vi fik skraldesortering, da alt for mange her ikke overholder, hvad der må smides i vores containere. Vi har et forslag om skilte med billeder og henvisning til, hvad der må komme i containeren, og hvad der er storskrald, og informeret så tydeligt, så alle kan forstå det. Vi har observeret en skilt kontorstol, store sorte skraldesække med indhold i vores containere, foruden at der i kælderens står barnevogne, kontorstol m.m. ved siden af cyklerne.

Forslagsstillere: Lillian Johansen, Parkvej 60, 1. tv. – Inge Stradel, Parkvej 60, st. th. – Lulle Gummesson, Parkvej 60, st. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Dagrenovation er defineret på følgende måde: Affald, som hovedsageligt består af køkkenaffald, hygiejneaffald og mindre emner af kasserede materialer, der typisk frembringes af private husholdninger, herunder madaffald og restaffald i form af kartoner til mælk, juice og lignende, snavset papir, pap og plast m.v., og som ikke er omfattet af andre ordninger.

Forslag til skilt – med teksten "Kun til dagrenovation" – og evt. med et billede.



Hvis forslaget bliver vedtaget, vil udgiften på anslået 15.000 kr. til 9 skilte kunne afholdes af afdelingens driftsbudget for 2016.

Der var kommentarer til forslaget om skiltning vil afhjælpe problemet.

Forslaget blev nedstemt, men boligselskabet undersøger muligheden for at sætte en label med "kun til dagrenovation" på containerne.

Forslag 7

Larm

Da vi her i nr. 60 i flere år har været plaget med uheldige lejere, som larmede til langt ud på natten og efter kl. 23.00, ønsker vi tydelig information i Boligmappen (som flere desværre ikke læser) men ved indflytning, samt udlændinge (gerne på deres sprog), så det ikke kan misforstås, at der skal være ro efter kl. 23.00 om aftenen, at dette skal overholdes, ellers vil de efter 3 advarsler blive sagt op.

Forslagsstillere: Lillian Johansen, Parkvej 60, 1. tv. – Inge Stradel, Parkvej 60, st. th. – Lulle Gummesson, Parkvej 60, st. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: I lejlighedsmappen står følgende i relation til støj:

Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner.

- Skru ned for lyden efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
 - Hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00
 - Weekender mellem kl. 09.00 og 18.00
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest

Derudover står der følgende i lejlighedsmappen: **Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.**

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at den skriftlige kommunikation udelukkende er på dansk, da vi p.t. har 18 forskellige nationaliteter repræsenteret i vores boligselskab.

Hvis beboere oplever, at naboer ikke respekterer gældende regler – kan de skriftligt kontakte administrationen, som efterfølgende vil give en påtale. Hvis reglerne fortsat ikke bliver overholdt, kan sagen sendes i beboerklagenævnet med henblik på en betinget ophævelse af lejemålet, men det kræver gentagende overtrædelser. Derfor er det vigtigt, at dato og tid for overtrædelserne bliver registreret, så boligselskabet og evt. efterfølgende Beboerklagenævnet har noget konkret at forholde sig til.

Afdelingsmødet tog bemærkningerne fra administrationen til efterretning.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer – på valg var Bitten Fugl, som ønskede genvalg og Jens Langberg, som ikke ønskede genvalg.

Erling Mossin ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen.

Bitten Fugl blev genvalgt til afdelingsbestyrelsen, og Erling Mossin, Parkvej 62, st. tv. blev valgt.

Valg af afdelingsbestyrelsessuppleanter – Lis Christensen ønskede at genopstille som suppleant.

Herudover ønskede Irene Hansen at opstille som suppleant.

Lis Christensen blev valgt som 1. suppleant, og Irene Hansen, Parkvej 74, st. th. som 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var ingen punkter fra forsamlingen.

Boligselskabet meddeler følgende:

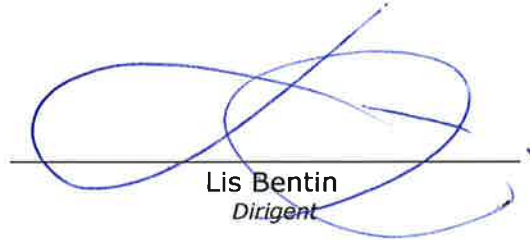
- Hvis beboerne får brug for en låsesmed, tilbyder låsesmed Anders Jochumsen oplukning for 495 kr. inkl. moms. Efter kl. 18.00 vil der dog blive lagt 200 kr. oven i – det vil sige 695 kr. inkl. moms. Telefonnummer til Låsespecialisten er: 54 81 86 85.
- Beboerne får rabat på køb af maling hos Malermester 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.

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



Robert Madsen
Formand afdelingsbestyrelsen



Lis Bentin
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	23.09.2016	Referent: Kate Petersen

Bestyrelsens beretning på afdelingsmødet den 22. sept. 2016

Lejlighedsmapper.

Efter at forslaget om nye husordensregler og vedligeholdelsesreglement var blevet vedtaget på sidste års afdelingsmøde den 1. september, fik alle lejere omdelt en ny opdateret lejlighedsmappe. Selv om det kunne give anledning til at få genopfrisket husordensreglerne, kan vi konstatere, at der stadig cykles på stierne, og der bliver lagt ting i vores almindelige skraldcontainere som ikke er husholdningsaffald, såsom store papkasser, tæpper, gammelt køkkengrej m.v. som skal lægges i storskraldscontaineren ved Møllebakken 4. Ofte står der gamle fjernsynsapparater, skabe mv. ved siden af containeren. Det er underligt, at disse beboere som har fragtet affaldet til containeren ikke har fuldendt processen og smidt det ind i containeren, men som i stedet belaster vores ejendomsfunktionærer, som så rydder op. Men måske er det udefra kommende personer, som ikke har nøgle til storskraldscontaineren, der bare lægger af?

Fejl efter renoveringen.

Vi havde et problem med de plasticdupper som sad under toiletsæderne. De var i flere tilfælde knækket eller faldet af. De er nu - efter adskillige henvendelser - udskiftet for entreprenørens regning. Vi mangler nu at få løst problemet med de brune pletter på spejlene i badeværelserne, samt nogle døre til badeværelset, hvor malingen på indersiden krakelerer. Her for nyligt er der dukket et nyt problem op. Det drejer sig om grebene på badeværelsesskabene, som er begyndt at ruste. Foreløbig har vi kendskab til et enkelt tilfælde, men det samme kan være tilfældet i andre badeværelser. Vedr. spejlene blev der omdelt et brev til alle beboere, som blev bedt om at melde tilbage, hvis de havde problemet. I alt 15 reagerede på dette. For at sikre, at alle med reklamationer over spejlene får nye, er det besluttet at det sker i forbindelse med 5 års gennemgangen, da der kan stadig komme flere til, idet problemet udvikler sig over tid. Når man ved 5 års gennemgangen alligevel er på badeværelset, vil det være praktisk at kontrollere døren og grebene samtidigt.

Gulvvarmen har drillet i nogle lejligheder. Problemet opstår typisk, når batteriet i rumtermostaten er ved at gå tør for strøm. I langt de fleste tilfælde kan ejendomsfunktionærerne få gang i gulvvarmen igen. I enkelte tilfælde har det været nødvendigt at rekvirere specielt måleudstyr for at lokalisere fejlen.

Nyt bookingsystem i vaskeriet.

I december fik vi nyt bookingsystem. Opstarten var kaotisk bl.a. på grund af at informationen om udlevering af nye vaskebrætter kom meget sent, og at instruktionen var mangelfuld. Selvom bookingtavlen til dels er selvforklarende, så viste det sig ikke at være tilstrækkeligt. Efter nogen tid blev der opsat en informationstavle ved siden af bookingtavlen, hvilket har hjulpet på forståelsen af systemet, som i øvrigt fungerer upåklageligt, når man først er blevet dus med det.

Boligselskabet i medierne.

I oktober fik boligselskabet endnu en gang god gratis reklame i radioen på baggrund af de kommende huslejenedsættelser i 2016. Boligselskabet blev nævnt i DR, både i regionale nyheder og i landsdækkende nyheder på DR P1 og DR P4. Det var andet år i træk, og helt usædvanligt, at et boligselskab nedsætter huslejen på baggrund af effektiv drift og dermed faldende administrationsbidrag.

Økonomi.

Årsregnskabet for 2015 forelå i april, og viste et meget flot overskud på i alt kr. 549.875,-. Det er nu fjerde år i træk, at vores afdeling har overskud. Boligselskabets pengekasser er blevet styrket, så lejerne ikke fremover skal indbetale bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital. Vi i afdeling 6 kan glæde os over, at vores husleje falder igen i 2017.

Boligstøtte.

I januar modtog administrationen et brev fra Ældre Sagen der gjorde opmærksom på, at der i 2 tilfælde var beboere, som havde glemt at søge om boligstøtte ved flytning inden for samme boligselskab. Der skal altid søges om boligstøtte ved flytning til anden lejlighed. Derfor gør administrationen nu opmærksom på dette i det brev, som sendes sammen med lejekontrakten. Ældre Sagen har efterfølgende rost boligselskabet for hurtigt tilbagemelding om den ændrede praksis.

Fraflyttere.

I såvel 2013 som 2014 var der 32 fraflytninger. I 2015 flyttede i alt 23, hvilket er det laveste antal siden 2006, hvor der flyttede 21 fra afdelingen. Det er glædeligt, at vi nu nærmer os niveauet fra 2006. Pr. 1/6 i år var der modtaget 12 opsigelser.

Udendørsarealerne i afd. 6.

For at forskønne vores i øvrigt dejlige område, og samtidigt minimere renholdelsen, har vi lavet et forsøg med bunddækningsplanten hasselurt på et lille areal foran indgangen til Møllebakken 4. Forsøget er desværre indtil videre ikke faldet heldigt ud. Måske har tidspunktet for plantningen ikke været optimalt, jorden har måske været for dårlig, eller også har de små planter ikke kunnet tåle den megen sol vi havde i maj måned, på trods af at ejendomsfunktionærerne har vandet flittigt på arealet.

Efter at pavillonen var taget i brug i maj måned gik der ikke lang tid, før der igen havde været ubudne gæster, som havde røget og svinet på bord og gulv i pavillonen. Torben satte så en hængelås på døren. Det har løst problemet. Ejendomsfunktionærerne låser op om morgenen, og Kurt går ned og låser den af om aftenen og i weekenden.

Sociale arrangementer.

Siden sidste afdelingsmøde har vi afholdt 4 spiseaftener, i februar holdt vi et fastelavnsarrangement, hvor børnene slog katten af tønden. Bagefter var der sammenkomst i vaskekælderen, hvor børnene fik slikposer, fastelavnsboller og kakao, medens der var fastelavnsboller og kaffe til de voksne. Vi startede med at spille petanque i starten af maj, og har spillet hver tirsdag siden, såfremt vejret har tilladt det. Den årlige dyst mod afd. 11 fandt sted den 23. august. Vi tabte desværre i år, men havde efterfølgende en hyggelig sammenkomst i gildesalen, hvor vi sluttede af med smørrebrød og socialt samvær med spillerne fra Østerbro. Som noget nyt blev der arrangeret en sommerfest den 20. august. Ud over bestyrelsen var der 8 beboere, som gav tilsagn om at indtræde i et festudvalg. Vi havde det første møde i april, og yderligere 2 møder i henholdsvis juni og juli. Det var dejligt for bestyrelsen at opleve nogle engagerede beboere, som gerne ville hjælpe til. 45 beboere deltog i festen, som blev en succes. Vi satser på at arrangere en lignende sommerfest til næste år.

Til slut vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen, administrationen, Winnie og Torben og de øvrige ejendomsfunktionærer på Nørrebro for et godt samarbejde.