

Referat af afdelingsmøde den 13. september 2018

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

Velkomst

Formand Robert Madsen 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 region 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 Torben Marquardsen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var følgende tilføjelser til beretningen med hensyn til de anonyme forslag:

- Afdelingen har allerede i dag en hjemmeside. I kan henvende jer til administrationen, hvis I som beboere har ønsker til opslag på hjemmesiden.

Derudover et spørgsmål, hvis en nabo smækker med døren:

- Hvis I ikke selv kan klare gener med naboen via dialog, så kontakt administrationen.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2017

Robert Madsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2017.

Regnskabet viste en samlet udgift på 25.814,94 kr. ud af et budget på 32.000 kr.

Der var spørgsmål til indtægter ved arrangementer. Formanden gjorde opmærksom på, at afdelingsbestyrelsen ikke betaler deltagergebyr ved arrangementer.

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 og strygerulle fra 10 kr. til 12 kr.

Der var spørgsmål til, hvornår vaskemaskiner bliver skiftet. Vaskemaskiner skiftes løbende, når det ikke kan betale sig at reparere på dem længere. Vaskemaskiner har generelt længere levetid, da flere beboere får egen vaskemaskine i boligen, og derved slides fællesmaskinerne mindre.

Det blev herudover påpeget, at det kun er tilladt at vaske til eget forbrug – ikke til familie og venner, da den billige pris for vask i afdelingen skyldes, at kun udgifter til drift af maskiner er

medtaget i prisen. Prisen for investering og vedligeholdelse af maskiner dækkes af afdelingen – og dermed af alle beboere.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Ændring af husordensregler

Under punktet "Hensyn: Orden" indsættes: Indgangsdørene til trappeopgangene må ikke stå åbne.

Begrundelse: Af hensyn til skadedyr og brandsikkerhed.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

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

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

Beboerønsker:

- Bevare stedets karakter og fine haverum som de er. Ændre/renovere få ting
- Enkelte steder skal der arbejdes med bedre bunddække under buske
- Alle krybende enebær fjernes og erstattes med nye, gerne blomstrende buske som sommerfuglebuske/Hibiscus
- Renovering af buskbeplantning ved stiadgang fra Møllebakken
- Eventuelt nye affaldsgårde, der tager hensyn til fremtidig affaldssorteringsordning
- Nedlægge staudebed mod Parkvej
- Gentænkning af "Den gamle vandkunst" på hjørnet af Fjordvej/Møllebakken
- Nye bænke mod Parkvej

Forslag:

Da afdelingen fremstår homogen og godt vedligeholdt, og der ikke pt. er nogle særlige ønsker til nye tiltag, foreslås her kun enkelte nye tiltag udover de ønsker, som er nævnt herover.

- Gennemgang af eksisterende beplantning og udskiftning af dele af særligt hække ved gavle og enkelte træer

Opgaven er, at haveudvalget, som pt. består af Helle Wedel-Jørgensen og afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen og ejendomsfunktionærerne, arbejder videre med forslaget – med fokus på at implementere planen ud fra, hvad der er muligt, herunder ud fra den økonomi, der er i afdelingen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Finansiering sker via langtidsplanen.

Der var følgende kommentarer til havegruppen fra afdelingsmødet:

- Der var et ønske om flere bænke i afdelingen – især omkring Møllebakken mangler der bænke.
- Afdelingsbestyrelsen bør overveje muligheden for dekort i forhold til udgift på reparation af springvand for ca. 4 år siden, som ikke har fungeret ordentligt siden.

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

Forslag 3

Tyverialarmer

Må man sætte en tyverialarm op i boligen?

Forslagsstiller: Annemarie Hinsby, Møllebakken 40, 2. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Beboerne er meget velkomne til at sætte tyverialarm op i boligerne, da opsætningen foregår inde i boligen. Det vil sige betjeningspanel, detektorer etc. Det kræver blot, at udstyret skal nedtages ved evt. fraflytning.

Beboere er altid velkomne til at installere tyverialarm inde i boligen.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Bitten Fugl og Erling Mossin, som begge blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Irene Hansen, Parkvej 74, st. th. blev genvalgt til 1. suppleant.
Lone Christensen, Parkvej 52, st. th. blev valgt til 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der blev spurgt til hjertestarter i afdelingen. Boligselskabet har vurderet, at omkostningerne ved at opsætte og især drive hjertestartere i afdelingerne vil blive for omkostningstungt, da der allerede findes mange hjertestartere. I afdelingens nærområde fremgår det af hjemmesiden www.hjertestarter.dk, at der er registreret opsat Hjertestarter følgende steder:
 - Fjordskolen, Fjordvej 46
 - FOA og Guldborgsund Forsyning, Gaabensevej 116
 - Guldborgsund Kommune, Parkvej 37
 - Børnehuset Kaninbjerget, Pandbjergvej 300
 - Nykøbing F. Sygehus, Fjordvej 15

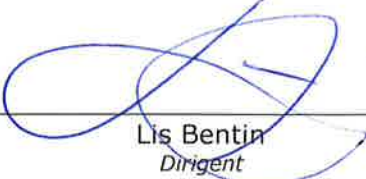
Herudover har TrygFonden udviklet Hjerterstarter-app, som kan downloades til mobiltelefon, hvor alle registrerede hjertestartere i Danmark kan findes.


- Der blev spurgt til, hvornår fejl og mangler efter 5 års gennemgang af renoveringen bliver udført. Formanden gjorde opmærksom på, at der kan gå lang tid, da Troels Jørgensens advokat har opfordret Nykøbing F. Boligselskab til at indkalde til syn og skøn for at få afklaret problemer med spejle på badeværelser, som det fremgår af formandens beretning.
- En del beboerne efterlyser gulvvarme på badeværelset – især rumføler i forhold til varmen på gulvet er et problem. Inspektørerne har efterfølgende givet følgende forklaring mht. gulvvarmen: Gulvvarmen skal ses som en erstatning for en radiator. Det vil sige, at gulvvarmen styres tilsvarende som en radiator med en termostat. Er der varme i rummet, slår gulvvarmen fra, præcis som en radiatorer. Hvis rumtemperaturen er stillet til eksempelvis 22 grader, er det den temperatur, gulvvarmen får rummet op på. Er der 23 grader i rummet, er der ikke behov for mere varme, og gulvvarmen vil derfor ikke lukke varme igennem. Beboerne må ikke sammenligne denne installation med en "normal" gulvvarme, hvor man indstiller selve gulvet til en bestemt temperatur.

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

Robert afsluttede med en opfordring til beboere om at komme med ideer og ønsker til haveudvalget – enten ved personligt at kontakte haveudvalget eller ved at lægge en seddel i afdelingsbestyrelsens postkasse.


Robert Madsen
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:	18.09.2018	Referent: Kate Petersen

Bestyrelsens beretning på afdelingsmødet i afd. 6 den 13. september 2018

5-års gennemgang efter reoveringen.

Udbedring af manglerne fra 5-års gennemgangen af reoveringen f. s. v. angår spejle, greb og døre er endnu ikke bragt i orden. Allerede i 2016 fik vi en mail fra Troels Jørgensen A/S vedrørende de brune pletter på spejlene: Troels Jørgensen A/S er naturligvis indstillet på at udbedre iht. fremsendte reklamation. Jeg er bekendt med at Bygherren har fremsendt skrivelse til beboerne om ovenstående forhold, så jeg syntes at det ville være mest hensigtsmæssigt og korrekt at vente til 5 års-gennemgangen, således at byggerådgivere, Bygherren, Entreprenøren og leverandøren sammen kan gennemgå alle skabe/spejle if. med selve 5 års-gennemgangen. Sidst i september 2017 blev alle beboere pr. brev informeret om, at de skulle udfylde et spørgeskema hvis der var bemærkninger til f.eks. toiletsæder, spejle, maling af døre, fliser m.v. Efter at have modtaget reklamationen på spejllåger og greb har Troels Jørgensen A/S været i dialog med Svane Køkken Næstved A/S, der har leveret de omtalte dele. Svane Køkken Næstved A/S kan ikke anerkende de nævnte mangler, idet de står tvivl om, hvorvidt de valgte spejllåger er egnede til badeværelser. Det er her min kæde hopper af. Spejllågerne og grebene er bestilt til opsætning i badeværelser. Det er da Svane Køkken der skal kende deres egne produkter, men de prøver at smyge sig udenom. Troels Jørgensens advokat opfordrer Nykøbing F. Boligselskab til at indkalde til syn og skøn for at få afklaret sagen, og det har boligselskabet så gjort. Rapporten fra 5-års gennemgangen forelå i november 2017. Vi kan konstatere at ikke alt er kommet med i rapporten, selvom det stod på spørgeskemaet og blev noteret op ved 5-års synet. Det drejer sig bl.a. om fejl i plastdupper under toiletsæderne. Ved gennemgangen havde AJ Consult og Friis Andersen lavet hver sin liste. Toiletsæderne blev udskiftet efter listen fra AJ Consult – her var der 7 adresser, som ikke var med på den liste, som Friis Andersen havde udfærdiget. Mit toiletsæde stod på Friis Andersens liste, og var ikke blevet udskiftet, og det samme var gældende for 9 andre beboere, som efter det var blevet opdaget har fået nye toiletsæder.

Problemer med taget i afd. 6.

Rygningen på taget er begyndt at smuldre og falde ned. Taget er lys bølgeeternit fra 1995. Det burde kunne holde i 30 år. Vi har haft Rambøll ude at se på taget, og har modtaget en byggeteknisk screeningsrapport der konkluderer, at der er løse facadeplader og dårlig tagbelægning, som der bør kunne ydes tilskud til fra Landsbyggefondens, derfor er vi i gang med at oprette en reoveringsstøtteansøgning hos Landsbyggefondens. Vi afventer nyt fra Rambøll.

Garagerne ved Møllebakken 12 har fået lagt nyt tagpap på. Her kan vi se fordelene ved at vores ejendomsfunktionærer arbejder i teams, også sådan at team Østerbro udfører arbejde hos os på Nørrebro og omvendt. Det var en ejendomsfunktionær fra Østerbro som udførte opgaven, og dermed sparede afdelingen for mange penge.

Røgalarmer.

Alle beboere har løbende fået udskiftet de tidligere batteridrevne røgalarmer til nye røgalarmer tilsluttet el-nettet. Desværre har det vist sig, at ikke alle gamle batteridrevne røgalarmer er blevet taget ned ved opsætning af de nye. Derfor er beboerne ved opslag i opgangene i august

blevet bedt om at fjerne batterierne i den gamle, hvis den stadig er monteret, da de gamle røgalarmer i 2 tilfælde har fået de nye røgalarmer til at gå i gang.

Udearealerne.

På afdelingsmødet sidste år blev det oplyst, at vores afd. i lighed med andre afdelinger skal have udearealerne gennemgået af ETN-arkitekterne med henblik på forskønnelse af området og minimering af vedligeholdelsen. På mødet viste Helle Wedel-Jørgensen, Møllebakken 34 interesse for at være med i et haveudvalg.

Den 1. juni havde vi et møde med Rikke Larsen fra ETN-arkitekterne om en haveplan. Bestyrelsen gik rundt i området og havde en fin dialog med Rikke og Torben. Den 17. juli fik vi så et forslag fra Rikke Larsen som er omdelt til bestyrelsen og til Helle. Forslaget bliver fremvist her i aften, og når afdelingsmødet forhåbentligt har sagt ja til at gå videre med planen, vil haveudvalget som pt. består af Helle og afdelingsbestyrelsen mødes og træffe beslutning om det videre forløb. Udgifterne til at føre haveplanerne ud i livet vil blive taget fra henlæggelserne på langtidsplanen, og således ikke medføre stigning i vores husleje.

Vi har i år fået beskåret træerne. Specielt i alleen, hvor mange grene rakte ind over tørregårdene. Der er også fældet enkelte træer, som var blevet for store eller syge. Eventuel nyplantning vil indgå i haveplanen. Rikke Larsen fra ETN-arkitekterne skriver i sit forslag: Da afdelingen generelt fremstår homogen og godt vedligeholdt og der ikke er nogen særlige ønsker til nyt tiltag, foreslås her kun enkelte tiltag udover det som blev fremført på gennemgangen den 1. juni. Rikke foreslår: Gennemgang af eksisterende beplantning og udskiftning af dele af særligt hække ved gavle og enkelte træer. Den største ændring bliver omlægningen af det nedlagte springvand til et bed med beplantning i stedet for det der var.

Vi har et flot haveanlæg, og det er der også andre som har fået øje på. En af vores beboere Gitte Nielsen arbejder hos boligselskabet KAB i København. Hendes driftschef har set vores område, og blev så begejstret, at han vil komme på besøg med 30 medarbejdere både ejendomsfunktionærer og ansatte i administrationen, for at de ved selvsyn kan se anlægget. Besøget er berammet til fredag, den 30. november, hvor Lis Bentin og jeg har ryddet kalenderen for at tage imod.

Bestyrelsen har malet pavillonen i en ny brun farve, som dækker bedre end den gamle farve. Nu skulle den gerne holde sig pæn nogle år. På opfordring af en chauffør fra flextrafik til en af vore beboere har vi fået opsat husnumre på endegavlen af "kyllingerne". Så bliver det nemmere for taxa, flextrafik m.v. at holde det rigtige sted på Møllebakken.

Beboerarrangementer:

I årets løb har vi afholdt 3 spiseaftener, et fastelavnsarrangement, hvor vi slog katten af tønden med efterfølgende godteposer til børnene, fastelavnsboller, kakao og kaffe i vaskekælderen, samt en sommerfest her for nyligt. Sommerfesten var med levende musik i år. Heinrich som bor i afdelingen havde tilbudt at spille gratis for os. Det var han rigtig god til, og aftenen var en stor succes. I samarbejde med afdeling 3 forsøgte vi at lave en udflugt med bus- og sejltur i juli måned. Vi havde sat en minimumsdeltagerantal på 50, og havde håbet på at nå dette tal, når vi alene i afdeling 6 kan samle over 40 til en sommerfest. De to afdelinger nåede tilsammen knap 40 og måtte således aflyse turen. Måske havde vi sat overliggeren for højt. I sidste uge holdt vi en afslutningsturnering i petanque for dem der har været med i sæsonen. Arrangementet

sluttede med et traktement i gildesalen. Så længe vejret er til det fortsætter vi med at spille petanque om tirsdagen.

Husorden:

Vores storskraldscontainer ved Møllebakken 4 bliver brugt flittigt, desværre af og til også af andre end beboerne. Der må være nogen som låser den op med det formål, at uvedkommende kan komme og læsse af. Jeg oplever ofte, at bøjlen på containeren hænger nede, så der er fri adgang. Så låser jeg den, og flere af mine bestyrelseskolleger har været ude for det samme og låser den, hvis den står åben. Dette misbrug skal høre op. I nogle af vores almindelige skraldcontainere er der ofte fyldt så meget i, at låget ikke kan lukkes. Det er ærgerligt, når der som regel er plads i containeren ved siden af. Gå dog de 3 – 4 skridt mere og brug den næste container. To beboere har henvendt sig skriftligt vedrørende manglende overholdelse af husordensreglerne. Den ene har oplevet, at der bliver smidt cigaretskod rundt omkring på arealet. Vedkommende har samlet cigaretskod op på det dengang tørre græsareal, nogle cigaretskod var der endda stadig ild i. Det er utrygt, når man ved hvor hurtigt det kan medføre, at der starter en brand. I vores husordensregler står der allerede: Smid ikke cigaretskod på fællesarealer. Den anden beboer påpeger, at der cykles på gangarealerne selv om der ved alle indgange er skiltet med cykling forbudt, og spørger: Er det ligegyldighed, dovenskab eller manglende respekt, og stiller et andet spørgsmål: Når man på grund af varmen vil lave gennemtræk i lejligheden sker det at et vindue eller altandør lukkes med et brag. Hvordan løser man det? Svaret må være, brug den sunde fornuft og monter en krog, eller sæt noget for altandøren, så den ikke smækker i. Sidstnævnte beboer har foruden dette spørgsmål indsendt forslag, som er modtaget rettidigt, men med ønske om at det blev behandlet anonymt. Vi behandler ikke anonyme forslag, og derfor er det ikke med i det materiale som er udsendt til beboerne, og ikke noget der kommer til afstemning i dag. Jeg kan dog løfte sløret for, hvad det gik ud på. Et forslag gik ud på at udskifte alle lyskilder med led- pærer, som kan give en besparelse. Til det kan jeg sige, at det er allerede i gang. Et andet forslag gik ud på at beboerne kunne få deres egen hjemmeside til udveksling af ideer, udlån af værktøj, nabohjælp m.v.

Økonomi:

For 6. år i træk har afdelingen overskud på driften. 2017 sluttede med et flot overskud på 440.110 kr.

Til slut vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen for et rigtig godt samarbejde. En stor tak til administrationen som altid er positive når vi henvender os. Sidst men ikke mindst en tak til de ejendomsfunktionærer som kommer i afdelingen, og er med til at holde vores område i pæn stand. Jeg vil bede Torben om at viderebringe takken til sine kolleger.

Tak for ordet.