

Referat af afdelingsmøde den 26. august 2021

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Ulrik Starup, formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen 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. Det har været et specielt andet halvår af 2020 med Corona, men driften er opretholdt – dog med begrænset beboerservice og indførte forholdsregler. Fokus er: ét boligselskab, vi tænker helhed og har et fælles ansvar. Derudover fokus på omkostninger og holde huslejerne i ro.

Vi har mange større projekter i gang, herunder nybyggeri på Cypernparken, hvor der var indflytning 15. maj / 1. juni 2020, Bryghusparken, hvor der var indflytning 14. august / 1. september 2020 samt Sundbystræde med forventet indflytning primo 2022. Herudover fusion med Guldborgsund Boligselskab samt køb af Gl. Toldbod 29 – begge pr. 1. januar 2021 samt renoveringer i afdelingerne 4, 5, 6, 7, 13, 23 og 35. Vi løber stærkt - vi er fortsat en lille administration med fokus på administrationsbidraget.

Nykøbing F. Boligselskab er fortsat blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 83 pct. På trods af dette resultat hviler vi ikke på laurbærrene, men holder fortsat fokus. Projekt "Vi løfter i flok" kan ses på regnskaberne for 2020, hvor afdelingerne igen kommer ud med overskud.

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

Ejendomsskat

Afdelingens grund er blevet vurderet højt af Vurderingsstyrelsen, hvilket resulterer i en voldsom ejendomsskat i forhold til boligselskabets øvrige afdelinger. Boligselskabet har klaget over vurderingen uden at få medhold, men vi arbejder videre på sagen, når boligselskabet modtager næste vurdering, som forventes 1. oktober 2021.

Parkering

Handicapbus hos privat lejer holder uhensigtsmæssigt på parkeringsarealet. Boligselskabet har kontaktet privat udlejer, som har handlet på hændelsen. Inden længe skal hele parkeringspladsen opstreges, og beboere vil blive taget med på råd, så vi sikrer bedst mulig parkeringsforhold.

Refas fremtidige affaldssortering

Refa har fået udsættelse til ultimo 2022 med indførelse af ny affaldssortering, og vi ved ikke i øjeblikket, hvad den nye affaldssortering kommer til at indebære.

Refa indkalder senere boligselskaberne til individuelle møder med hensyn til kortlægning af materiel og behov.

Lovgivningsmæssigt er det besluttet, at der skal indføres affaldssortering i følgende fragmenter:

- Mad
- Papir
- Pap
- Metal
- Glas
- Plast
- Mad- og drikkekartoner
- Farligt affald
- Restaffald
- Tekstilaflald

Opfordringen er:

- Efterlev husordensreglerne så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.
- Kontakt straks ejendomsfunktionærerne, hvis dit toilet løber.
- Brug den næste container, hvis den første er fyldt, og husk at slå papkasser sammen, så de kan være i containeren.
- Læg ikke reklamer på postkassen – de skal i papircontaineren.
- Vær opmærksom, når du ryger, har tændt stearinlys m.v., hvor der bruges ild – det handler om alles sikkerhed.
- Vær opmærksom på, at der ikke opstår vandskader i boligen. Det er beboeren, som skal dække udgift til udbedring, hvis vandskaden skyldes beboeradfærd. Derfor husk at tegne en indboforsikring inkl. ansvar.
- Hold opgangsdøre lukkede for at undgå rotter indendørs.
- Ring ikke til Falck, hvis du har mistet dine nøgler eller du har låst dig ude etc. Du skal i stedet kontakte låsesmed (kontaktoplysninger senere i referatet), hvilket er for egen regning.
- Boligselskabet indgår ikke foreningsaftaler angående indlæggelse af fibernet, men vi giver gerne gravetilladelse, hvis fiberselskaberne vil indlægge fibernet i vores boliger.
- Det er ikke tilladt at drive erhverv fra en almen bolig, da der er tale om støttede beboelseslejemål, der skal sikre gode boliger til fornuftige huslejer og boliger til den kommunale anvisningsret. Brug af almene boliger til delvis erhverv betragtes som misbrug af de almene boligorganisationers særlige position på udlejningsmarkedet.
- Brug hjemmesiden nfbo.dk – hvor der er nyttige informationer – derudover bliver referater fra afdelingsmødet lagt på afdelingens hjemmeside. 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 Ulrik Starup og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2020 til august 2021

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2020

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2020.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2022, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Ændring af husordensregler om husdyr

I afdelingens husordensregler fremgår det, at det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat, hvis beboeren har et husdyr, når beboeren får tildelt en bolig.

Afdelingsmødet skal beslutte, om det generelt er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat. Det vil sige, at det er tilladt at genanskaffe en hund eller kat for de beboere, der ved indflytning havde 1 hund eller 1 kat – og tilsvarende, at de beboere, der ikke p.t. har 1 hund eller 1 kat, også har tilladelse til at anskaffe sig 1 hund eller 1 kat – så det generelt er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat i afdeling 54 Cypernparken.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen.

Forslaget blev vedtaget med, at det er tilladt at holde 1 lille hund eller 1 kat. Administrationen vurderer størrelsen ved ansøgning om hund.

Forslag 2

Fældning af træer

Vedrørende vores udmærkede parkeringsplads ved blok 1 har vi dog et problem med nogle såkaldte kirsebærtræer – især når de blomstre og senere bærer frugt. Vores biler bliver overdænget med blomster og blade samt nedfaldne bær. Ydermere er det madkammer for fugle og duer, som ikke nøjes med at spise bærerne, men efterlader også en del fugleklatter på bilerne.

Derfor har vi et ønske om at få beskåret eller fjernet træerne, da det på længere sigt heller ikke er godt for lakken på bilerne

Forslagsstiller: Susanne & Leif Larsen og Birte & Gert Larsen

Bemærkninger fra Administrationen: Forslaget kan ikke behandles på afdelingsmødet, da det omhandler fællesarealer, som hører under grundejerforeningen. Forslaget vil derfor blive rejst på kommende generalforsamling i Grundejerforening Cypernparken.

Forslaget tages med til Grundejerforeningens bestyrelse, dog beskærer ejendomsfunktionærerne inden da, så biler ikke bliver beskadiget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

John Kaare Rasmussen blev valgt til afdelingens kontaktperson.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlem.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til højde på hæk. Grundejerforeningen har følgende regler for hæk: Hæk skal være af typen Bøg, og den skal, når den er groet til, holdes i 140 cm højde mellem boligerne (vinkelret på bygningen) og i front mod fællesareal (parallelt med bygningen) i 120 cm højde. Hækken skal klippes to gange om året – før og efter Sankt Hans
- Der var et ønske om at få opsat en bæk for enden af affaldshusene. Ejendomsfunktionærerne følger op
- Der var ønske om etablering af cykelskur. Etablering af cykelskur skal stilles som forslag på et afdelingsmøde, og forslaget skal efterfølgende stilles videre af boligselskabet til Grundejerforeningen

- Der var ytringer om, at hegnene omkring ejernes haver ikke er kønne. Boligselskabet drøfter hegn med privat udlejer – med anmodning om, at hegn nedtages ved fraflytninger
- Der var en opfordring fra lejer om at lukke for vandet ved længere fravær fra boligen for at undgå vandskade. Ejendomsfunktionærerne følger op.

Herefter takkede Lis Bentin og Linda Larsen afdelingsmødet for et godt møde.

Linda Larsen

Formand for organisationsbestyrelsen

Lis Bentin

Dirigent

Kate Petersen

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 kan også få et godt tilbud ved 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:	27.08.2021	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 2020 til august 2021

Corona-epidemien

Det har været et specielt halvandet år – men Coronaen har ikke påvirket udviklingen i boligselskabet – tværtimod er der fortsat fokus på udviklingen.

Boligselskabets 75 års jubilæum

Den 19. november 2020 kunne boligselskabet fejre 75 år, men desværre blev det ikke til meget festivitas, men jubilæet blev markeret med en paraply til alle beboere, her hvor klimaforandringerne desværre både betyder mere og ikke mindst voldsommere nedbør. Med paraplyen fulgte en opfordring til alle beboere om at arbejde for en bæredygtig udvikling. Hvis indsatsen skal batte, kræver det, at alle bidrager. Miljøet er et fælles ansvar – det skal vi værne om bl.a. ved at vælge miljørigtige løsninger.

Afdelingsbestyrelse

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

På grund af Corona-situationen har der ikke været afholdt fælles afdelingsbestyrelsesmøder i november 2020 og i marts 2021 som planlagt. Det var dog muligt at afholde repræsentantskabsmøde i maj 2021, og dette møde blev afholdt.

Opfølgning fra sidste afdelingsmøde

Afdelingsmødets forretningsorden, afdelingens husordensregler og afdelingens lokale regler blev alle godkendt på afdelingsmødet 2020, og er efterfølgende rettet til og lagt på afdelingens hjemmeside.

Derudover blev det på mødet påpeget, at skrænten trængte til klipping, at udendørslyset tændte for tidligt om sommeren, og at man ønskede nøddebusken mod naboen beskåret. Skrænten bliver nu klippet løbende, udendørslyset er sat til at følge kommunens gadebelysning og hækken mod naboen er beskåret.

Der var en del emner, som afdelingens beboere havde taget med på sidste års afdelingsmøde, som skulle besluttes i grundejerforeningen – det drejede sig om carporte, haveaffald, cykelstativer, havelåger ved terrasse og hæk og storskraldsordning.

Emnerne blev taget op på ejeforeningens generalforsamling den 8. oktober 2020, hvor det blev vedtaget lokale regler vedr. hæk, hegn mv. gældende både for lejere og ejere.

Derudover blev storskraldsordning drøftet på generalforsamlingen, og det blev besluttet ikke at etablere en storskraldsordning, da der er mulighed for en gratis løsning ved aftale med Refa.

Refa indsamler møbler, andet indbo, jern, metal, hvidevarer, pap, emballager, tøj, sko og bundtet grenaffald. Affaldet hentes 4 gange om året, og hver bolig kan få afhentet 5 enheder pr. gang. En enhed må max. veje 30 kg. og måle 1x1x1 meter. Møbler, andet indbo og hvidevarer må dog veje op til 45 kg. og måle op til 2 meter. Affaldet skal være sorteret i affaldstyper. Beboere skal tilmelde sig afhentning af storskrald på Refas hjemmeside. Refa anbefaler dog, at en person står for tilmeldingen i en grundejerforening, og at affaldet placeres samlet for at vognmanden, som afhenter, ikke kommer til at afhente mere affald, end der er tilmeldt.

Cykelstativer og carporte blev drøftet på generalforsamlingen og det blev i første omgang besluttet at gå tilbage til entreprenøren for at drøfte udvidelse af carportene. Derudover besluttede generalforsamlingen også at undersøge mulighederne for etablering af cykelstativer.

Efter nærmere undersøgelser viste det sig, at det ikke var muligt at imødekomme beboernes og ejernes ønske om at udvide carportene, og på en ekstraordinær generalforsamling den 15. december 2020 blev det besluttet at nedtage carportene og at etablere parkeringsplads i stedet. Carportene blev efterfølgende nedtaget 29. og 30. april 2021, hvor tilbagemeldingen fra beboerne er, at det har åbnet området op på en god måde.

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, de generelt udfører i afdelingerne.