

## Referat af afdelingsmøde den 9. september 2020

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Henrik Pil samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Formand Mona Holse 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 første 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.

Nykøbing F. Boligselskab er blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 83 pct. Dette skal ses i sammenhæng med, at ingen beboere i boligselskabet pr. 1. januar 2020/2021 betaler mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013. På trods af dette resultat hviler vi ikke på laurbærrene, men holder fortsat fokus. Dog forventes det ikke, at vi kan blive ved med at holde huslejerne i ro de kommende år.

Vi har mange større projekter i gang, herunder nybyggeri på Cypernparken, hvor der var indflytning 15. maj / 1. juni 2020, Bryghusparken, hvor der er indflytning 14. august / 1. september 2020 samt Stengade/Sundbystræde med forventet indflytning ultimo 2021 / primo 2022. Herudover renowinger i afdelingerne 4, 5, 6, 7, 13, 23 og 35. Herudover fusionerer vi med Guldborgsund Boligselskab og køber ejendommen Gl. Toldbod 29 – begge pr. 1. januar 2021. 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:

- Efterlev husordensreglerne så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.
- 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.
- Bygninger/opgange og udearealer er fælles "eje" og ikke en del af boligen, som du råder over. Det er derfor ikke tilladt at sætte "ting" op på bygningen samt at opsætte

antenner, krukker, planter i eksisterende bede, haveskulpturer, havenisser, julebelysning på bygninger/rundt om vinduer etc.

- Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier, dog i begrænset omfang - max. 1-2 dyr.
- Hold opgangsdøre lukkede for at undgå rotter indendørs.
- Vær opmærksom på, at der ikke opstår vandskader i boligen. Det er beboeren, som skal dække udgift til udbedring, hvis vandskaden skyldes beboeradfærd - og husk at tegne en indboforsikring inkl. ansvar.
- Ring ikke til Falck, hvis du har mistet dine nøgler eller nøglen er knækket i døren, du har låst dig ude etc. Du skal i stedet kontakte låsesmed (kontaktoplysninger senere i referatet).
- 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.

#### *Vaskerier*

Der blev i 2017 indført lovkrav om egenkontrol, hvor boligselskabet skal vurdere, om det vil være hensigtsmæssigt at konkurrenceudsætte forretningsområder.

Vaskerier har været et fokusområde, da det ikke er boligselskabets kerneområde at drive vaskerier – det er der andre, som er dygtigere til.

Boligselskabet har fået Nortec TotalCare til at gennemgå vores vaskerier i afdelingerne 1, 3, 4, 5, 6, 11, 13, 35, 36 og 37, og vi er i gang med at oprette aftale på bl.a. jeres afdeling.

Beskrivelse af aftale med Nortec:

#### *Nortec sørger for*

- Stiller maskiner og udstyr til rådighed
- Servicerer og vedligeholder maskinerne
- Udskifter maskiner, når det skønnes nødvendigt
- Udfører beboerservice i tidsrummet 08.00 – 20.00
- Holder udstyret forsikret
- Afholder udgifter til doseringsanlæg og vaskemidler
- Afholder udgift til etablering af internetforbindelse
- Giver beboerne mulighed for selv at fylde penge på vaskechip

#### *Afdelingens forpligtelser*

- Stiller lokaler og installationer til rådighed
- Afholder udgifter til el og vand
- Ejendomsfunktionærer udskifter dunke med vaskemidler
- Ejendomsfunktionærer koder og udleverer vaskebrikker

#### *Beboermuligheder/tilgængelighed*

- Åbent for fri brugersupport, vejledning og håndtering af service på alle ugens 7 dage fra 08.00 – 20.00, hele året rundt

- Servicebesøg sker indenfor 8 arbejdstimer
- Akutservice udføres samme dag
- Der anvendes kun originale reservedele
- E-vaskeri udviklet til både smartphone og PC
- På E-vaskeri er der mulighed for at:
  - Booke vasketider
  - Tjekke saldo og forbrug
  - Se ledige maskiner og evt. restvasketid på de maskiner, der kører
  - Se priser og åbningstider
  - Fejlmelde og bestille service

#### *Afdeling 1's ændringer i vaskeriet:*

- 7 nye vaskemaskiner til 7 kg. tøj
  - Vaskeprisen vil fortsat være 12 kr. inkl. vaskemidler
- 7 nye vaskemaskiner til 9 kg. tøj
  - Vaskeprisen vil være 14 kr. inkl. vaskemidler
- 4 nye tørretumblere til 11 kg. tøj
  - Tørreprisen ændres til 4,66 kr./10 min. (i dag 5 kr./10 min.)
- Eksisterende 3 tørretumblere genbruges
  - Tørreprisen ændres til 4,66 kr./10 min. (i dag 5 kr./10 min.)
- Ny central betalingsenhed/Flextouch
- Nuværende strygeruller er udenfor tilbud

Vi har indhentet reference fra FAB Odense, som roser Nortec TotalCare for et suverænt produkt, et professionelt setup, der kører, og der er styr på det.

#### *FN's verdensmål*

Boligselskabet har fokus på FN's verdensmål, herunder bæredygtighed – Almene boliger er født til at levere på verdensmålene. Det handler om at udvise alment samfundsansvar, som en del af vores DNA. Vi ønsker med en bæredygtighedspolitik at bidrage til at se jorden som et hele, og vi vil – hele tiden og i alt, hvad vi gør – have bæredygtigheden som mål – hvis vi alle hver især bliver klar over, hvad vores vaner betyder for det globale miljø, så kan vi tage stilling og ændre på dårlige vaner. Vi vil og **skal** udfordre vores vaner.

#### Boligselskabets bæredygtighedspolitik:

##### *Socialt*

- Vi vil skabe gode rammer for livet i og mellem boligerne – både i nye og ældre afdelinger. Hjemmet er mere end en bolig, hjemmet strækker sig ud i afdelingen, derfor er trivsel og det sociale fællesskab i afdelingerne højt prioriteret.

##### *Miljø*

- Miljøet er et fælles ansvar, og vi skal alle værne om det. Det er derfor vigtigt at vælge miljørigtige løsninger. Som boligselskab har vi mulighed for at gøre en mærkbar forskel – både med store og mange små tiltag.

##### *Økonomi*

- Vi lægger vægt på at sikre gode og sunde boliger til rimelige priser. Alle løsninger skal være økonomisk forsvarlige for at være bæredygtige. Det er

derfor vigtigt med totaløkonomiske beregninger for drift og vedligehold af såvel eksisterende som nye løsninger.

Boligselskabet har følgende fokusområder, der arbejdes på:

- Forbrugsmålere på vand – afdelingen har måling af koldt og varmt vand
- Ladestander til el-biler – boligselskabet afventer udvikling på området
- Udbrede tanken om deleøkonomi, herunder genbrug/byttecentraler/låneværktøj
- Minimere brugen af plastic
- Minimere papir og mapper
- Udendørsbelysning slukker samtidig med kommunens belysning
- Fibernet – vi er i dialog med leverandør

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 Henrik Pil og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

### **3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2019 til september 2020**

Mona Hølse fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2019**

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2019.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2021**

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2021, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

### **6. Behandling af eventuelt indkomne forslag**

#### **Forslag 1**

*Forslag – køkkenrenovering – afdeling 1*

På afdelingsmødet i 2018 var der forslag om køkkenrenovering, der krævede, at der som minimum var 40-50 beboere, der tilmeldte sig køkkenrenoveringen. Desværre viste det sig,

at der kun var få beboere, der ønskede nyt køkken, derfor blev der ikke igangsat en køkkenrenovering.

Administrationen stiller på den baggrund forslag om, at de beboere, der har betalt deres "gamle" køkken, kan få et nyt køkken via den nuværende køkkenrenoveringsordning. Det vil sige, at beboerne skal stemme ja til, at afdelingen finansierer de ekstra køkkener mod nuværende huslejestigning på hhv. 400 kr. og 435 kr. pr. måned over 20 år.

Forslagsstiller: Administrationen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis afdelingsmødet stemmer ja til forslaget, er de beboere, der har betalt nuværende køkken og ønsker et nyt køkken, velkomne til at kontakte administrationen med henblik på at igangsætte køkkenbestilling m.m.

Forslaget blev vedtaget.

### Forslag 2

#### *Maling af trappeopgange på Ejegodvej*

Vi er nogle beboere, der synes, at vores opgange trænger gevaldigt til at blive malet. Der er en af vores beboere, der har boet her i over 22 år, hvor der ikke er malet i al den tid.

Forslagsstiller: Sanni Olsen, Ejegodvej 25, 2. th.  
Ulla Olsen & Børge Larsen, Ejegodvej 11, 2. th.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Maling af trappeopgange på Ejegodvej vil ske i 2021, jf. langtidsplanen, der danner baggrund for budget 2021.

Forslaget er allerede budgetteret.

### Forslag 3

#### *Kalk i vandet*

Kalk i vores vand. Evt. installere en anordning/et filter, der hvor vand kommer ind i ejendommene, så vi kan undgå så meget kalk.

Forslagsstiller: Anne Werneburg, Ejegodvej 9, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Vores smed Palle Jensen oplyser, at der sidder boligafkalker på afdelingens koldtvandsindgange.

Forslaget er allerede effektueret.

Beboere oplyste, at der stadig mangler tryk på vandet især omkring aftensmad eller når vaskemaskiner i vaskeriet tager vand ind. Ejendomsfunktionærerne følger op.

### Forslag 4

#### *Svalereder*

Svalereder under tagkanten med fuglelort v. cykelstativer til følge - evt. lave noget så svalerne ikke kan komme ind og bygge til næste år.

Forslagsstiller: Anne Werneburg, Ejegodvej 9, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Svaler er fredet og en del af naturen. Derfor er der naturligt også svaler i vores boligområde. Det er en voldsom opgave, hvis der overalt i boligområdet skal sættes noget op, så svalerne ikke kan komme ind og bygge til næste år. Ifølge ejendomsfunktionærerne er der p.t. 2 steder i afdelingen, hvor svaler har bygget reder.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### Forslag 5

*Dørstopper ved opgangsdør*

Dørstopper/åbner - Kunne der opsættes en beskrivelse, måske et klistermærke ved døren. Som viser hvordan man slår den til og fra (også af hensyn til postmand/kvinde). Og synes måske godt man må slå dørstopper fra (og lukke vinduer i opgang) når man kommer sent hjem og der stadig står åbent.

Forslagsstiller: Anne Werneburg, Ejegodvej 9, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Opgangsdøre må ikke stå åbne – bl.a. pga. rotter. Beboere og andre kan i givet fald kontakte ejendomsfunktionærerne for vejledning, hvis der er brug for, at døren skal stå kortvarig åben.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### Forslag 6

*Lyspærer ved kælderskakter*

Funktionær har lovet at der kommer knapt så kraftig lyspære op ved kælderskakterne (som tænder automatisk).

Forslagsstiller: Anne Werneburg, Ejegodvej 9, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Der er ingen pærer i nuværende lamper, da der er tale om led-lamper, der lyser i hele lampens kuppel. Hvis lysstyrken skal ændres, skal alle lamperne skiftes. Lamperne giver et godt lys med fokus på beboernes sikkerhed ved gang på kældertrapperne.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### Forslag 7

*Lys med sensorer*

Efter lyset blev lavet om i kældergangene til at tænde automatisk via sensorer, har jeg et spørgsmål/forslag til, om det også kunne være en mulighed at få lavet i kælderrummet? En

lampe i loftet i kælderrummet, som også tænder via sensorer. Det kunne være rart med lidt mere lys end en lommelygte, især i den mørke tid. Det kunne være i alle kælderrum, hvis der ikke er lys i forvejen eller gøres valgfrit.

Forslagsstiller: Tina Nielsen, Ejegodvej 25, 1. th.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Der findes på markedet en del batterilamper, der kan løse udfordringen. Udgiften til at etablere belysning med indbygget sensor i 222 kælderrum á 1.500 kr. pr. installeret lampe vil i givet fald være 333.000 kr.

Bliver forslaget vedtaget, vil det medføre en huslejestigning på 4,05 pct., jf. følgende:

Bolig		m <sup>2</sup>	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	66,0	2.758	2.870	112
3 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	70,0	2.932	3.051	119
4 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	94,0	3.773	3.926	153
2 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	55,0	2.422	2.520	98
4 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	97,0	3.744	3.896	152

Forslaget blev ikke vedtaget.

## 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Niels B. Larsen, Tommy Lund og Frederikke H. Hansen, som alle blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – følgende ønskede at opstille som suppleanter og blev valgt:

Johanne Simonse, Hospitalsvej 17. st. tv. blev valgt som 1. suppleant.

Tom Christensen, Hospitalsvej 29, st. tv. blev valgt som 2. suppleant.

## 8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

## 9. Eventuelt

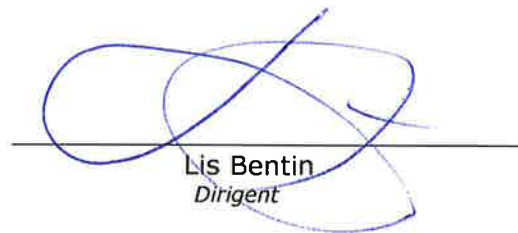
Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer spurgte til, hvor mange gange hækken klippes. Hækkene klippes to gange om året – forår og efterår.
- Beboere spurgte til flere parkeringspladser i afdelingen. Plan for udvidelse af parkeringsplads skal stilles som forslag på et afdelingsmøde.
- Beboer henstillede til, at der ikke parkeres uden for den lejede garage. Det fremgår, af kontrakt for leje af garage, at parkering udenfor garagen ikke er tilladt.
- Beboere kan ved henvendelse til ejendomsfunktionærerne få udleveret brev til at sætte i forruden af parkerede biler, som ikke hører til i afdelingen.
- Der var opfordring til, at boligselskabet ændrer skiltningen i afdelingen til, at parkering kun er for afdelingens beboere. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var spørgsmål til parkering af firmabiler på afdelingens parkeringspladser. Ændring af parkeringsregler i afdelingen skal stilles som forslag på et afdelingsmøde.
- Beboer spurgte til boligselskabets planer for isolering af boligerne. Lis Bentin fortalte, at der p.t. ikke er planer om renovering af afdelingen.
- Beboer spurgte til det opsatte glasskab og ønskede enten seddel i opgangen igen eller uddeling af referater. Glasskab er opsat for at minimere brugen af papir, ligesom papir er sparet ved ikke at tage kopier til alle beboere. Beboere, som ønsker referat på papir, er velkomne til at henvende sig til enten ejendomsfunktionærerne eller administrationen.
- Der var et ønske om at kunne bruge eget vaskemiddel i de nye vaskemaskiner. Lis Bentin følger op med leverandøren.
- Der var en opfordring til at overholde doseringen i vejledningen bag på vaskemidlet – derved undgås overdosering og restvaskemiddel på maskiner og gulv.
- Det ses fortsat, at beboere uden for boligselskabet bruger afdelingens vaskemaskiner. Beboere, med over 30 vaske om måneden, betaler 100 kr. for de efterfølgende vaske, hvilket har minimeret udfordringen.
- Der mangler strøm i cykel-/hobbyrummet i nr. 7 efter nye sensorer er opsat. Ejendomsfunktionærerne følger op.

Herefter takkede Lis Bentin og Mona Holse afdelingsmødet for et godt møde.



Mona Holse  
Formand



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 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:	10.09.2020	Referent: Kate Petersen

## Beretning for perioden august 2019 til september 2020.

Afdelingsbestyrelsens beretning tager udgangspunkt i, hvad der er sket siden sidste års afdelingsmøde d 19 august 2019.

Som det er bekendt for alle, har vi siden marts måned været belastet af Corona situationen. Danmark har været delvis nedlukket, og det har naturligvis også præget aktiviteterne her i afdeling 1.

Boligselskabets kontor i Slotsgade har også været lukket ned for personlig betjening og de fleste af medarbejderne har arbejdet hjemme fra.

Bestyrelsen – samt de aktiviteter der normalt ville have fundet sted, har kørt på lavt blus og nogle ting simpelthen aflyst.

Nu går det den rigtige vej, og bestyrelsen arbejder igen på nogenlunde normalt niveau, men vi skal dog stadig passe rigtig godt på hinanden.

Der har været ønske om, at montere trappe på legepladstårnet på Hospitalsvej. Denne mulighed er undersøgt, men har desværre vist sig ikke at være mulig, da det simpelthen strider mod lovgivningen.

Der etableres 3 nye opholds rundbede – 2 på Hospitalsvej og 1 på Ejegodvej. Der kommer gangsti, rundbænk og grusbelægning på arealet og omkranses med ligusterbeplantning. Der vil på både de nye samt de gamle opholdssteder blive opstillet askebægere.

De fleste har måske allerede bemærket, at der er ophængt et glas infoskab mellem opgang 19 og 21 på Hospitalsvej. Glasskabene er beregnet til information til beboerne, da der ikke længere bliver ophængt referater m v i opgangene. Referater kan læses på Boligselskabets hjemmeside og nu også i glasskabene.

Årets sommerudflugt gik i år til Andelslandsbyen Nyvang i Holbæk. Det var 8 afdelinger som havde arrangeret turen og der var i alt 49 tilmeldte, hvoraf kom de 17 personer kom fra afdeling 1.

Der var desværre 4 som måtte melde afbud p g a sygdom.

Turen startede med ophold i Holbæk, hvor deltagerne kunne nyde byen på egen hånd indtil kl 12:45 hvor der var frokost på "Madam Blå" i Andelslandsbyen.

Efter frokosten var der mulighed for igen på egen hånd at se yderligere på byen indtil busafgang kl 14:40 hvor turen igen gik syd på. Undervejs blev der serveret en kop kaffe på en rasteplass ved Tystrup sø.

Det var en dejlig, meget varm men vellykket tur, og vi takker alle de positive deltagere der var med til at gøre turen mindeværdig.

Bestyrelsen har afholdt fællesspisning i festlokalet op Ejegodvej for beboerne. Der var en ganske pæn tilslutning til menuen der bestod af gammeldags oksesteg med tilbehør, samt hjemmelavet nøddetærte til kaffen.

Til arrangementet deltog d 23 okt. 23 personer plus bestyrelse og den 30 oktober deltog 24 personer plus bestyrelse.

Vi havde julebanko over 2 aftener – den 20 og 21 november og der deltog hhv 24 og 23 personer.

Påskebanko måtte vi desværre p g a Coronaen aflyse !

I tirsdagshyggen var der inden coronaen ca. 16-18 deltagere pr gang, det er Birthe og jeg naturligvis glade for, men vi kunne seriøst godt tænke os, at der var et par frivillige beboere der havde lyst til at give en hånd med.

Tirsdagshyggen startede op igen for 3 uger siden helt præcis den 18 august, og vi kan kun appellere til at så mange som muligt vil deltage.

Til slut vil jeg takke kontoret og ejendomsfunktionærerne for det gode samarbejde, som jeg føler at vi har - og håber naturligvis, at det vil fortsætte med samme kvalitet.

Sidst men ikke mindst vil jeg takke bestyrelsen for det arbejde, som vi i fællesskab udfører. Vi har et rigtig godt samarbejde i en yderst behagelig tone, samt en fornuftig arbejdsfordeling.

Med disse ord vil jeg afslutte bestyrelsens beretning og håbe, at vi kan få en god og saglig debat og forhåbentlig godkendelse af beretningen.

Tak for ordet.