

## Referat af afdelingsmøde den 7. september 2020

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen, ejendomsfunktionærer Semir Nikontovic samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen 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. 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 laurbærrerne, 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 renoveringer 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, krukke, planter i eksisterende bede, havekulpturer, 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 11's ændringer i vaskeriet:*

- 5 nye vaskemaskiner til 7 kg. tøj
  - Vaskeprisen ændres til 12 kr. inkl. vaskemidler (i dag 15 kr.)
- Eksisterende 4 vaskemaskiner til 7 kg. tøj genbruges
  - Vaskeprisen ændres til 12 kr. inkl. vaskemidler (i dag 15 kr.)
- Eksisterende 6 tørretumblere genbruges (3 stk. T5190 og 3 stk. T5250)
  - Tørreprisen ændres til 3 kr./10 min. for T5190 (i dag 5 kr./10 min.)
  - Tørreprisen ændres til 4,66 kr./10 min. for T5250 (i dag 5 kr./10 min.)
- Ny central betalingsenhed/Flextouch

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

Ejendomsfunktionærer Semir Nikontovic og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen 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

Vaskerier – brug af eget vaskemiddel

Vaskemaskinerne i fællesvaskeriet er selvdoserende med vaskemiddel, men en del beboere benytter deres eget vaskemiddel. Det betyder, at der overdoseres sæbe, hvilket skader miljøet og ødelægger maskinerne.

Jeg stiller derfor forslag om, at der i husordensreglerne indføres:

*Følg afdelingens regler for brug af vaskeri*

- *Vaskeriet er kun for afdelingens beboere, det vil sige, at det ikke er tilladt at vaske for andre*
- *Ved vask udover 30 maskiner pr. måned er prisen 100 kr. pr. vask*
- *Vask ikke gulvtæpper og løbere*
- *Start senest 15 minutter efter din vaskeperiodes begyndelse*
- *Maskinerne er selvdoserende med vaskemiddel – derfor er det ikke tilladt at komme eget vaskepulver i maskinen*

Forslagsstiller: Charlotte Gårdred, Lindevænget 14, 2. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det blive indført i afdelingens husordensregler. Der vil på mødet blive givet en nærmere orientering om afdelingens vaskeri.

Forslaget blev vedtaget.

Der var kritik af det nuværende vaskemiddel, hvor hvidt tøj bliver gråt. Lis Bentin undersøger typen af vaskemiddel hos ny vaskerileverandør.

Herudover fortalte flere beboere, at Dr. Bechmanns Aktiv-Hvid klude med fordel kunne benyttes i maskine for at holde tøjet hvidt i stedet for at bruge eget vaskemiddel. Dr. Bechmanns produkter, herunder Aktiv-Hvid kludene kan købes i de fleste dagligvarebutikker.

## **Forslag 2**

*Centrifuge*

Da vi kun har en vaskemaskine tilbage, der kan centrifugere uden bestilling af vask, foreslår jeg vi kan få en separat centrifuge, eller lovning på, at hvis vaskemaskinen bryder sammen kan vi få en ny, der har samme evne.

Forslagsstiller: Dorrit Krogh Pedersen, Lindevænget 6, st. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** På mødet vil blive orienteret nærmere om vaskerierne.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## **Forslag 3**

*Tørrestativ*

Jeg foreslår et tørrestativ ude på græsset.

Forslagsstiller: Dorrit Krogh Pedersen, Lindevænget 6, st. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** På seneste drift og vedligeholdelsesmøde blev tørrestativ på græsset drøftet – og overgivet til det kommende haveudvalg.

Forslaget overgår til haveudvalget.

#### **Forslag 4**

##### *Lydisolering i kælderen*

Da akustikken er under al kritik i mødelokalet i kælderen under opgang 10, er det et stort ønske at få en fagmand til at løse dette problem. Der kan f.eks. opsættes loftsplader af samme type som i vores opgange. Samtidig må det være relevant med noget tidssvarende loftsbelysning i lokalet.

Forslagsstiller: Jørgen Virkelyst, Lindevænget 10, 3. th.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Tilsvarende forslag blev stillet ved afdelingsmødet i 2018, hvor det blev nedstemt.

Udgiften til opsætning af lydisolerede loftsplader i mødelokalet i kælderen under Lindevænget 10 er anslået 15.000 kr.

Der er ikke sat penge af i langtidsplanen til at opsætte lydisolerede loftsplader, men hvis forslaget bliver vedtaget, vil det medføre en huslejestigning, da der budgetmæssigt ikke er plads til denne ekstraudgift i 2021.

Afdelingsmødet bør inden beslutning vurdere behovet for et mødelokale, herunder at istandsætte lokalet yderligere, da historikken viser, at der i 2019 har været afholdt 2 bestyrelsesmøder – og indtil videre tilsvarende 2 bestyrelsesmøder i 2020.

Forslaget blev ikke vedtaget.

#### **Forslag 5**

##### *Information på flere sprog*

Der er beboere, som har meget svært ved følge reglerne omkring barnevogn, klapvogn og små cykler i opgangene. Derfor ønsker vi nogle papirer på flere sprog, som vi kan give til dem, der har svært ved at overholde reglerne.

Forslagsstiller: Dorrit Krogh Pedersen, Lindevænget 6, st. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Der er truffet en principbeslutning i boligselskabet om, at vi kommunikerer på dansk, da vi har over 20 forskellige nationaliteter i vores boligselskab. Det er ejendomsfunktionærernes opgave at sikre, at beboerne ikke sætter ting i opgangene.

Forslaget blev ikke vedtaget.



Der var på mødet opfordring til, at beboere melder ind til ejendomsfunktionærer eller administrationen, hvis naboer ikke overholder husordensreglerne.

### **Forslag 6**

#### *Tilladelse til kat*

Jeg vil godt have op som forslag, at vi skal kunne have 1 kat pr. lejlighed og som kun skal være en indekat. De (katte) lugter mindre end en kanin eller et marsvin.

Forslagsstiller: Charlotte Carstensen, Lindevænget 2, 4. th.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Ifølge husordensreglerne er det ikke tilladt at holde hund og kat i afdelingen. Hvis forslaget om at holde kat bliver vedtaget, skal beboerne inden anskaffelsen indhente tilladelse hos boligselskabet. Katten skal være øremærket eller chippet, vaccineret i fornødent omfang og forsikret, jf. gældende lovgivning. Katten må kun færdes uden for boligen, hvis katten føres i snor og under hensyntagen til øvriges færden i området m.m., jf. ansøgning om tilladelse til at holde kat.

Forslaget blev vedtaget.

Husk, at der skal ansøges om at holde kat, før kat anskaffes. Ansøgningsblanket ligger på boligselskabets hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til ejendomsfunktionærerne.

### **7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter**

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

### **8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**

Der var ingen, der ønskede at opstille til repræsentantskabet.

### **9. Eventuelt**

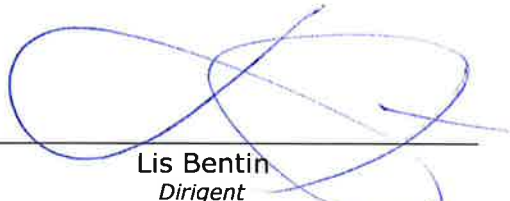
Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til, om afdelingens beboere fortsat kan deltage i de arrangerede ture med boligselskabets øvrige afdelinger, når nu der ingen afdelingsbestyrelse er. Administrationen sørger for, at beboere i afdelinger uden afdelingsbestyrelse modtager invitationer.
- Afdelingens rådighedsbeløb kan bruges til beboerarrangementer, hvor alle beboere i afdelingen bliver inviteret. Organisationsbestyrelsen, som er afdelingsbestyrelse, skal ansøges inden arrangement igangsættes.
- Beboer ønskede, at boligselskabet gør noget ved de mange svaler i afdelingen. Svaler er fredet. Det er et vilkår for naturens gang.
- Cykel er blevet ødelagt i cykelkælder, hvor døren ikke var låst. Beboeren opfordrer til, at beboerne husker at låse eller, at der opsættes smæklås i stedet. Ejendomsfunktionærerne følger op med hensyn til smæklås.
- Parkeringsservice aftale vedr. Vendsysselvej 35-43 og Lindevænget 2-22 blev etableret i sommeren 2018 i samråd med afdelingsbestyrelsen, som en udløber af klager over, at naboafdelinger benytter afdelingens parkeringspladser. Der var dermed

ikke plads til, at afdelingens beboere kunne parkere. Aftalen er omtalt i referat fra afdelingsmødet 2018 under formandens beretning samt under eventuelt.

- Der var ønske om faste parkeringspladser. Der er i organisationsbestyrelsen truffet en principbeslutning om, at beboere ikke kan få faste parkeringspladser med fokus på at give større cirkulation og dermed bedre mulighed for at kunne parkere.
- Der var spørgsmål til, hvad beboere gør, hvis toilettet begynder at løbe i weekenden. Beboere har mulighed for at lukke på ballofix, som sidder i køkkenskab sammen med øvrig teknik og herefter kontakte ejendomsfunktionærerne mandag morgen.

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



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:	08.09.2020	Referent: Kate Petersen



## Beretning for perioden september 2019 til september 2020

### *Afdelingsbestyrelse*

På afdelingsmødet i 2019 blev der valgt en afdelingsbestyrelse for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har op til dagens møde meddelt, at de alle trækker sig/eller ikke genopstiller. Vi skal derfor have valgt en ny afdelingsbestyrelse – men mere om dette senere.

Den afgående afdelingsbestyrelse har deltaget i møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 24. oktober 2019, de fælles afdelingsbestyrelsesmøder den 14. november 2019 og den 11. marts 2020. Derudover i repræsentantskabsmødet den 10. juni 2020.

Der har i perioden været afholdt 3 afdelingsbestyrelsesmøder.

### *Arrangementer*

Bestyrelsen besluttede at arrangere en julefrokost, der dog senere måtte aflyses på grund af for få tilmeldinger.

Der har naturligvis været skruet ned for arrangementer på grund af Corona krisen, men den 16. august deltog 4 beboere fra afdeling 11 i sommerudflugten, der blev arrangeret sammen med 7 andre afdelinger i boligselskabet. Turen gik i år til Andelslandsbyen Nyvang i Holbæk.

### *Renovering*

#### 1. års gennemgang:

Der blev afholdt kontrol af mangeludbedring i forbindelse med renoveringen den 1. oktober 2019, men den var ikke omfangsrig nok, derfor blev der afholdt endnu en kontrol af mangeludbedring den 12. november 2019. Det ser dog ud til, at entreprenøren har været god til at få udbedret manglerne.

I forbindelse med kontrol af mangeludbedring den 12. november 2019 konstaterede vi, at sanitetsfuger på badeværelser bliver mere og mere gule, hvilket vi anmeldte som en fejl/mangel. Friis Andersen Arkitekter arbejdede videre med at fastlægge, hvem der havde ansvaret, derfor blev 1. års gennemgangen ikke afsluttet på daværende tidspunkt.

Den 17. december 2019 tog Dana Lim prøver af fugerne i tre lejemål, og deres undersøgelse viste, at de gule fuger skyldtes kalk og sæbebelægninger på overfladen.

Ejendomsfunktionærerne har efterfølgende via EVL, fundet et rengøringsmiddel, som kan rengøre fugerne.

Den 24. januar 2020 meddelte Friis Andersen Arkitekter, at alle mangler var udbedret, og 1. års gennemgangen kunne dermed afsluttes.

Der er løbende småting, som vi forventer, der vil være frem til 5-års gennemgangen. Bl.a. gulvene i køkkenet, der skrider, er et tilbagevendende problem, der udbedres løbende – derudover spejle, der bliver hvide på en lille del af overfladen. Entreprenøren vil ikke

umiddelbart udskifte spejlet, derfor har vi bedt om, at årsagen til fejlen bliver undersøgt nærmere.

Derudover har vi den 18. juni 2020 reklameret over en skrånning ved blok 5, som er faldet sammen.

#### *Haveplan*

Efter aftale med organisationsbestyrelsen samles haveplanen for afdeling 11, 32, 39 og Oasen. Haveplanen har været udsat pga. Corona krisen.

#### *Energimærkning*

Energimærkning af afdelingen er udført i 2019/2020, og den 4. februar 2020 er der afleveret energimærkningsrapporter på blok 6, Lindevænget 2-12 – blok 5, Lindevænget 10-22 og blok 4, Vendsysselvej 31-43 – alle med energimærke C.

#### *Drift 2020*

Følgende er på afdelingens drifts- og vedligeholdelsesmøde aftalt udført i løbet af 2020:

- Rensning af skovlhjul på ventilationsanlæg – *udført i februar*
- Udskiftning af brædder på bord og bænkesæt ved petanquebane og ved Lindevænget 41 – *er i gang – udføres i uge 36-37*
- Beskæring af beplantning omkring lampepullerter langs blokkene – *beskæring foretages i september*
- Opsætning af informationstavle på skur ved petanquebane
- Krukker og lignende fjernes ved Lindevænget 43 – *er udført*

#### *Vaskeriet*

I 2019 besluttede afdelingen at forhøje vaskeprisen på vaske udover 30 vaske pr. måned, da man i nogle afdelinger har oplevet beboere, der vasker op til 60 maskiner tøj på en måned, hvilket ikke kan være til eget forbrug. Siden 1. januar 2020 har administrationen opkrævet 2 beboere i afdelingen, der havde vasket mere end 30 vaske.

Til slut vil jeg rette en stor tak til Lis Bentin for hendes kæmpe indsats for boligselskabet. Det er denne indsats som er baggrunden for de gode resultater år efter år. Sidst men ikke mindst også en stor tak til de ejendomsfunktionærer, der kommer i afdelingen og holder den pænt. Jeg vil bede Semir viderebringe takken til hans kolleger.

Tak for ordet.