

## Referat af afdelingsmøde den 17. september 2019

Deltagere fra boligselskabet	Lis Bentin og Anne-Mette Slorup fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Formand Annalise Simonsen 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 2018 – 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 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 82 pct. Dette skal ses i sammenhæng med, at ingen beboere i boligselskabet pr. 1. januar 2019/2020 betaler mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013. På trods af dette resultat hviler vi ikke på laurbærrerne, men holder fortsat fokus.

Vi har mange større projekter i gang, herunder nybyggeri på Sophieholmen, Bryghusparken, Cypernparken og Stengade samt kommende renoveringer i afdelingerne 4, 5, 6, 7, 13, 23 og 35. 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:

- Husk at nævne alle opgaver ved kontakt til ejendomsfunktionæren, så alt værktøj og reservedele er med ved første besøg.
- Læs lejlighedsmappen, og overhold de husordensregler, som I beboere selv har vedtaget. Boligselskabet bruger for meget tid på klager, fordi beboerne ikke overholder de gældende husordensregler.
- Der må ikke opsættes flagstænger i rækkehuse.
- Det er ikke tilladt at ny-plante træer i små haver – kun buske. Træer, der allerede er for store i små haver, vurderes ved fraflytning.
- Nedtagning/flytning af hæk uden tilladelse kræves fremadrettet reetableret.
- Opsætning af havelåge vurderes efter ansøgning med fokus på ensretning.
- Det er ikke tilladt at inddrage fællesareal til egne haver.

- Det anbefales at undlade at benytte engangs-kulgrill. Vil blive drøftet på kommende fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser.
- Det er ikke tilladt at udleje gennem AirBNB i almene boliger.
- Brug hjemmesiden nfbo.dk – hvor der er nyttige informationer – derudover bliver referater fra afdelingsmødet 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.

Boligselskabet har fokus på FN's verdensmål, herunder bæredygtighed – Almene boliger er født til at levere på verdensmålene. Det er et nyt "mind-set", der skal skubbe til vores selvopfattelse. Det handler om at udvise alment samfundsansvar, som en del af vores DNA. Med hensyn til Bæredygtighed, vil vi gøre yderligere med følgende fokus:

#### *Beboere*

- Holde huslejerne nede ved fortsat fokus på besparelser
- Vi kommunikerer digitalt (lejlighedsmapper, referater m.m.)
- Beboeradfærd – "opdrage" beboerne
- Sortering/håndtering af affald
- Minimer brugen af plastic
- Øget bæredygtighed ud til den enkelte beboer
- Måling af vand – arbejde på, at der opsættes vandmålere i de afdelinger, der ikke har målere i dag
- Deleøkonomi – genbrug/byttecentraler/låneværktøj
- Bidrager og deltager i arrangementer – det sociale liv
- Legepladser er også for børn, der ikke bor i afdelingen

#### *Drift og administration*

- Bruge batteridreven værktøj frem for benzindreven
- Hybridfirmabiler
- Bruge mindst muligt sprøjtegift
- Bruge svanemærkede og miljøcertificerede materialer
- Sikrer samarbejdspartnere har en bæredygtig profil
- Mere sortering og genanvendelse af affald (mindre Co2)
- Anvende mindst muligt plastic
- Øget digitalisering og optimering af ressourcer
- Print til ringbind skal minimeres
- Opsætning af mere led-lys
- Tænd og sluk i alle opgange
- Udendørslys slukker samtidig med kommunen

#### *Medarbejdere*

- Bæredygtighed ud til den enkelte medarbejder
- Arbejdsglæde
- Fælles ansvar/medansvar

#### *Byggeri og renovering*

- Bæredygtige materialer
- Tænker energibesparelser ind i projekter
- Anvender toiletter med vandspare-skyl

- Varmevekslere
- Certificeringer -> DGNB/2020
- Sikrer samarbejdspartnere har en bæredygtig profil
- Praktikpladser/lærlinge

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**

Lis Bentin og Anne-Mette Slorup fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

### **3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2018 til september 2019**

Formanden fremlagde beretningen, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2018**

Anne-Mette Slorup fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2018.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020**

Anne-Mette Slorup fremlagde budgettet for 2020, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

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

#### *Fældning af træer*

Vi ønsker, at der fældes 3-4 træer ved indgangspartiet. Træerne sviner meget med bær, der falder om efteråret.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Vores inspektør har besigtiget træerne. Boligselskabets fokus er at have grønne boligområder – derfor vil træer, der sviner, ikke blive fældet.

Bemærkninger fra afdelingemødet: Det er Annalise Simonsen, der er forslagsstiller og ikke afdelingsbestyrelsen.

Forslaget blev ikke vedtaget, men det blev drøftet på mødet, at bær kan fjernes med skovl og kost – alternativt kan træerne beskæres tidligt om efteråret. Afdelingsbestyrelsen følger op med ejendomsfunktionæren.

## **Forslag 2**

### *Ændring af husordensreglerne*

Vi ønsker følgende tilføjelse til husordensreglernes punkt "Hensyn: Støj" - "Søndag mellem kl. 10.00 og 14.00". Dette for at give beboerne mulighed for at sætte f.eks. billeder op om søndagen, hvilket pt. ikke er tilladt.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, vil ændringen blive skrevet ind i afdelingens husordensregler, jf. følgende:

### **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 19.00
- Lørdag mellem kl. 09.00 og 17.00
- **Søndag mellem kl. 10.00 og 14.00**

Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest

Forslaget blev vedtaget.

## **Forslag 3**

### *Lamper ved hoveddøren*

Pt. har vi en lampe foran hver hoveddør. Problemet med lampen er, at den skal tændes indefra, hvilket gør, at man ikke kan se særlig meget, når man kommer hjem en mørk aften. Vi ønsker, at lamperne enten tændes via sensor eller, at der monteres en kontakt udvendig, så man kan tænde lampen udefra.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Etablering af 13 afbrydere til udendørslys indebærer ændring af eksisterende installation og montering af udvendig afbryder. Anslået udgift 15.000 kr.

Udgiften på anslået 15.000 kr. vil medføre en huslejestigning på 1,97 %, jf. følgende:

Bolig		m <sup>2</sup>	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 rums bolig'	Familieboliger	25,6	1.854	1.891	37
2 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.699	4.792	93
3 rums bolig	Familieboliger	74,6	4.783	4.877	94
3 rums bolig	Familieboliger	85,0	5.494	5.602	108
4 rums bolig	familieboliger	95,0	6.026	6.145	119

Forslaget om etablering af kontakter blev vedtaget – dog uden lejestigning, men med et forventet tilskud fra organisationsbestyrelsen.

## 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – på valg var Annalise Simonsen, som blev genvalgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Klaus Jørgensen, som blev genvalgt.

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

Helle Winther, Solvænget 12C blev valgt til 1. suppleant.

Ib Simonsen, Solvænget 12B blev valgt til 2. suppleant.

## 8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

## 9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Flere har problemer med varmepumper, der larmer. I forbindelse med eftersyn af varmepumper oplevede flere beboere, at der var mangler i gennemgangen. Herudover ønskede beboerne at vide, om eftersyn indgår i afdelingens budget. Der er efterfølgende taget kontakt til Sonnys VVS ApS, som har udført eftersynet. Tilbage meldingen er, at alle varmepumper er gennemgået efter en fast procedure, og ved konstatering af defekt bliver varmepumpen repareret. Der er afsat et årligt beløb til service og udskiftning af varmepumper i langtidspanen.
- Beboer Solvænget 12C har varmtvandsbeholder, der summer. Hvor tit bliver de afkalket? Meldingen er, at det er efter behov. Ejendomsfunktionæren følger op.

- Hvornår bliver huller spartlet og malet efter opluk af boliger i forbindelse med gennemgang af Rambøll? Inspektørerne følger op.
- Beboer Solvænget 14C har problemer med beboer, der stiller ting op af varmepumpe. Meld ind til boligselskabet, hvem vedkommende er.
- Flere oplever, at enkelte beboere ikke slår knude på affaldspose – en smider affaldet direkte ud i container uden pose. Meld ind til boligselskabet, hvem vedkommende er.

Herefter takkede Lis Bentin og Annalise Simonsen afdelingsmødet for et godt møde.

*Annalise Simonsen*

Annalise Simonsen  
Formand

Lis Bentin  
Dirigent

Anne-Mette Slorup  
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:	18.09.2019	Referent: Anne-Mette Slorup

### **Beretning afd. 23. – september 2018 til september 2019**

Afdelingen har fået fjernet cykelstativ til fordel for ekstra p-plads.

Udfordringer med skrald – folk slår ikke knuder på affaldsposer.

Udskiftet papircontainer til papcontainer og fået en ekstra glas/metal container.

Afdelingen har afholdt Store havedag og Sankt Hans, hvor der er blevet udført diverse opgaver – efterfølgende hygge med mad.

Afdelingen har haft udfordringer med rotter, men problemet er løst.

Der har været juletræ med lys i afdelingen.

Afdelingen har fået opsat et skab til brug for information til afdelingens beboere.

Ordning med ejendomsfunktionær fungerer godt.