

Referat af afdelingsmøde den 14. september 2020

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Lis Bentin, Kent van Heesch og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Lene Meldgaard 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 laurbærrerene, 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, 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.

Renoveringen

Renoveringssum

97,7 mio. kr.

Husleje:

- 2013 -> 829,56 kr. pr. m²
- 2020 -> 792,56 kr. pr. m²
- 2021 -> 792,56 kr. -> min. 897,56 kr. pr. m²
 - Eksklusiv vinduer og altaner
- Vand ændres til aconto (tages ud af huslejerne)
 - Beboerne betaler kun for eget forbrug
- De, der betaler for køkken, ophører ved varsling af nye huslejer
- Beboere har p.t. boet i nyrenoverede boliger "gratis" i perioden fra 1. maj 2019 – 1. august 2020, hvor de sidste flyttede tilbage
 - Det fortsætter -> skema C – nye huslejer tidligst 1. kvartal 2021

Status på renoveringen:

- Ude- og fællesarealer
 - Forventes færdige ultimo oktober 2020
 - Sået græs – kan dog ikke bruges resten af året
 - Asfaltering af fællesområder og p-pladser -> uge 39
 - Inddragelse af fællesareal til ekstra p-pladser
 - Opsætning af eksisterende legeplads
 - Færdiggørelse af renoveringsplads
 - Cykelskure er færdige – mangler lys
 - Plantning af hække og buske
 - Fliser er lagt – småting mangler
 - Belysning opsat – mangler tilslutning
 - Skur/vindfang
 - Afventer færdiggørelse af udearealer mht. placering
 - Huslejekonsekvens

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 35's ændringer i vaskeriet:

- Eksisterende 4 vaskemaskiner genbruges
 - Vaskeprisen vil fortsat være 12 kr.
- Eksisterende 2 tørretumblere genbruges
 - Tørreprisen ændres til 3 kr./10 min. (idag 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 jordkloden 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 får 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 Stig Andersen og Kent van Heesch samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Lene Meldgaard fremlagde afdelingens beretning.

- Der blev holdt ekstraordinært afdelingsmøde den 15. januar 2020, hvor Lene blev valgt til formand.
- Det har primært været renoveringen, som har berørt afdelingens beboere – det har været hårdt at komme igennem, men det bliver godt. Mange har måttet flytte – alle har været genhuset, og nye beboere er kommet til – velkommen til nye beboere.
- Renoveringen har gjort noget godt for sammenholdet i afdelingen, hvor mange nu kender hinanden bedre og ved navn.
- Der har ikke været afholdt beboerarrangementer på grund af Corona.

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

Tagvinduer i opgangen

Ønske/forslag:

At tagvinduerne i hver opgang står åbne i sommerhalvåret og lukkes i vinterhalvåret. Helst som en fast opgave for viceværten.

Alternativt, at man af viceværten kan låne en tilstrækkelig lang stang med påmonteret krog, evt. også stige og selv gøre dette i egen opgang

Årsager:

- Der kan i opgangene være omkring 40 grader og stort set konstant meget "dårlig luft" (føles iltfattig), specielt på de 2 øverste trappeforløb på varme sommerdage.

- De tidligere vinduer mellem 1. og 2. sal kunne sættes på krog til udluftning. Det kan de nye ikke, og de bliver ikke altid stående åbne i blæst.

- Tagvinduerne sidder højt, men kan åbnes/lukkes med en krog på en stang, evt. ved samtidigt at bruge en stige (begge dele noget, som ikke lige er almindeligt inventar i en almindelig husholdning i etagebyggeri).

Forslagsstiller: Cita Steimeier, Hammerloddan 39, 2. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Montering af stormkrog på de 2 nye vinduer i alle opgange mellem 1. og 2. sal burde kunne afhjælpe udfordringen mht. udluftning, hvilket

boligselskabet monterer snarest muligt. Åbne tagvinduer er ikke at anbefale, da det kan medføre skader i opgangene ved kraftig regn/storm.

Det blev vedtaget at opsætte stormkroge på vinduer i alle opgange mellem 1. og 2. sal.

Forslag 2 og 3 blev behandlet sammen

Forslag 2

Skur på fællesarealet

Vi ønsker et åbent skur med sider og tag, så vi har et sted at være, bl.a. også til jul. Vi har ingen steder her i afdeling 35.

Forslagsstiller: Joan Christensen, Hammerloddan 39, st.

Bemærkninger fra Administrationen: Etablering af evt. skur på fællesarealet må afvente færdiggørelse af udearealerne, herunder huslejekonsekvens.

Forslag blev ikke vedtaget, se bemærkninger under forslag 3.

Forslag 3

Skur/vindfang på fællesarealet

Et skur / vindfang lignende det vi havde, før byggepladsen blev etableret, da det var med fast tag 'tagpap' og to faste vægge i vinkel. Det forlænger beboernes mulighed får at sidde udendørs på hver side af sommeren og også om sommeren, når det regner.

Det skaber et socialt fælles mødested hvor beboerne kan mødes uden at skulle lægge lejlighed eller have til.

På afdelingsmødet 16. september 2019 blev der talt om at boligselskabet har fokus på FN's verdensmål, der står blandet andet i referatet fra mødet, under beboere 'Bidrager og deltager i arrangementer – det sociale liv'



Forslagsstiller: Kenn Trolle Larsen, Teglværksgade 13, st.th.

Bemærkninger fra Administrationen: Etablering af evt. skur/vindfang på fællesarealet må afvente færdiggørelse af udearealerne, herunder huslejekonsekvens.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Opsætning af skur/vindfang afventer færdiggørelse af udearealer. Herefter foreslog beboere selv at opføre et skur/vindfang håndværksmæssigt korrekt. Afdelingsbestyrelsen arbejder videre på forslag til etablering af skur/vindfang.

Forslag 4

Nedsat hastighed

Der ønskes nedsat hastighed på Teglværksgade mellem Hammerloddan og Aarslewsgade, også skiltning med legende børn i begge ender af Teglværksgade. Mange børn krydser Teglværksgade for at lege på Fjordparkens legeplads eller på Nykøbing F. Boligselskabs legeplads. Mange bilister respekterer ikke, at der er legende børn i området.

Ønskes ansøgt eventuelt i samarbejde med Fjordparken.

Det har været oppe på afdelingsmødet før den 10. september 2013, men svaret var, at det ville tage mange år at få Guldborgsund Kommune til at acceptere sådan en ændring, jeg mener, at det var ca. 10 år og meget besværligt. Men havde Boligselskabet søgt i 2013 ville der ca. kun være 3 år tilbage :)

Forslagsstiller: Kenn Trolle Larsen, Teglværksgade 13, st.th.

Bemærkninger fra Administrationen: Det blev på afdelingsmødet tilbage i 2013 vedtaget, at administrationen tog kontakt til kommunen med ønske om, at kommunen etablerer vej bump. Der var på mødet en debat, om bump ville hjælpe på trafikken, herunder muligheden om at nøjes med skilte og eventuelt nedlæggelse af p-pladser, for at der kunne blive plads til bump. Umiddelbart efter afdelingsmødet kontaktede administrationen kommunen, som meddelte, at etablering af vej bump ikke var et prioriteret området. Da der ikke er tale om privat vej, har boligselskabet ikke mulighed for at gøre yderligere, herunder evt. selv at etablere vej bump, som vi har gjort i andre afdelinger, der har privat vej. Tilbage meldingen fra kommunen i 2013 handlede ikke om, at kommunen havde en sagspukkel, der betød en sagsbehandlingstid på 10 år. Derfor ville en ansøgning ikke have ændret på forholdene om 3 år, som det er bemærket i forslaget. Administrationen har den 3. september 2020 – efter forslaget er modtaget – sendt forslaget til høring i Guldborgsund Kommune.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Lis Bentin har efter modtagelse af forslag igen kontaktet Guldborgsund Kommune. Den 4. september 2020 er tilbage meldingen fra Guldborgsund Kommune:

- *Det er kommunen og i sidste ende politiet, der fastsætter hastighedsgrænserne på kommunens veje.*
- *Normal hastighed i byzone er 50 km/t, og det er meget sjældent, at politiet giver samtykke til at sænke hastigheden.*
- *Skiltet legende børn kan der heller ikke opnås tilladelse til, da det ikke er en officiel vejtavle.*

Kenn Trolle Larsen vil som privatperson arbejde videre med ønsket om hastighedsnedsættelse – evt. via en underskriftsindsamling for samtlige beboere i området.

Forslag 5

Udendørs vandhane

En udendørs vandhane, så der kan vandes blomster i vores krukker og altankasser. Har hørt at der måske skal være bålplads, så er det også rart at have vand lige ved hånden.

Forslagsstiller: Kenn Trolle Larsen, Teglværksgade 13, st.th.

Bemærkninger fra Administrationen: Administrationen har givet afslag på etablering af udendørs vandhane – bl.a. på grund af risiko for frostsprængninger i vandrøret imellem den oprindelige murstensvæg og den nuværende Steni facade. Derudover er der udfordringen med fastgørelse af vandhane i Steni facaden.

Forslaget blev ikke vedtaget, men opsætning af vandhane kan ske samtidig med evt. etablering af skur.

Forslag 6

Lokale regler

Forslag om, at evt. afskærmning på altaner/trappe til vores terrassedør holdes i nogenlunde ens farver, så vi fastholder et ensartet udtryk i vores nyrenoverede boligområde.

Forslagsstiller: Lene Meldgaard, Hammerloddan 45, st.th.

Bemærkninger fra Administrationen: Det er vigtigt, at boligområdet efter renoveringen fremstår med et ensartet udtryk. Det vil sige, at beboerne vælger nogle nuancer/farver, der matcher området. F.eks. på Sophieholmen har beboerne vedtaget, at markiser holdes i grå nuancer.

Forslaget blev vedtaget.

Det indføres i husordensreglerne, at afskærmning holdes i grålige eller sorte nuancer.

Forslag 7

Bestyrelsen

Forslag til forretningsorden om, at bestyrelsen som minimum består af 3 medlemmer, men gerne flere, dog fortsat ulige antal.

Forslagsstiller: Lene Meldgaard, Hammerloddan 45, st.th.

Bemærkninger fra Administrationen: Der er truffet en overordnet beslutning i boligselskabet om, at afdelingsbestyrelser i boligafdelinger under 100 boliger består af 3 medlemmer og 2 suppleanter – og afdelingsbestyrelser i boligafdelinger over 100 boliger består af 5 medlemmer og 2 suppleanter.

Forslaget blev trukket på mødet.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – på valg var Lene Meldgaard, som ønskede genvalg.

Herudover ønskede Jan Gråkjær at opstille som formand.

Der var skriftlig afstemning:

Jan Gråkjær	27 stemmer
Lene Meldgaard	7 stemmer
Ugyldige	2 stemmer
Blanke	2 stemmer

Valgt til formand blev:

Jan Gråkjær, Hammerloddan 41, 2. th.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Linda Olsen, som ønskede genvalg.

Herudover ønskede følgende at opstille til afdelingsbestyrelsen:

Kenn Trolle Larsen

Lene Meldgaard

Pernille Kolath-Møbjerg

Der var skriftlig afstemning:

Kenn Trolle Larsen 15 stemmer

Linda Olsen 12 stemmer

Pernille Kolath-Møbjerg 9 stemmer

Lene Meldgaard 2 stemmer

Valgt til afdelingsbestyrelsen blev Kenn Trolle Larsen, Teglværksgade 13, st. th.

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

Linda Olsen, Hammerlodden 35, st. th. blev valgt som 1. suppleant.

Pernille Kolath-Møbjerg, Teglværksgade 10, st. tv. blev valgt som 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

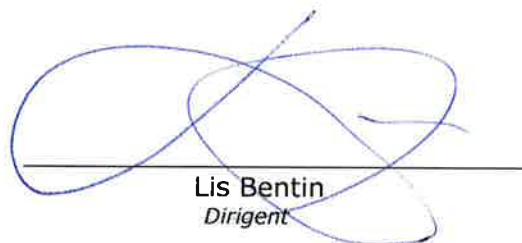
Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer efterlyste tørrestativer. Tørrestativer er en del af planen for udearealerne og opsættes i forbindelse med etableringen af udearealerne.
- Der var spørgsmål til højden på hække mellem boligerne og mod vejen. Hækkene er på byggeudvalgsmøde besluttet til 160 cm. højde. Beboer ønskede hække lavere mod vejen. Højde på hække kan stilles som forslag på næste afdelingsmøde.
- Måtter ved opgangsdøre er slidte. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var ønske om at opsætte sikringsbeslag på vinduer. Beboere er velkomne til at opsætte sikringsbeslag på vinduer. Sikringsbeslag skal ikke retableres ved fraflytning, hvis de er opsat håndværksmæssigt korrekt.
- Der var ønske om renovering af opgange, hvor nogle opgange er i linoleum og andre i træ. Opgange besigtiges ved næste års drift- og vedligeholdelsesmøde. Inspektørerne følger op.
- Dørpumperne skal justeres/tjekkes. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var følgende omkring renoveringen, hvor inspektørerne følger op:
 - Der mangler fortsat dørstoppere på altandøre.
 - Enkelte af nuværende hækplanter er gået ud.
 - Lyset i opgangene skal justeres, så de tænder og slukker ens.
 - Cykelkældre er meget fugtige, og der mangler mulighed for udluftning.
 - Udendørslys er meget skarpt.
 - Oprentning af beskadigede fliser hos beboere sker i forbindelse med udearealerne.
 - Der mangler maling af opgangene i nr. 43 + 47 + 7 + 9.

- Stik til vaskemaskiner og tørretumblere i kældre tilhørende beboere, som bor i stuelejligheder på Hammerloddan, kører på samme gruppe.

Herefter takkede Lis Bentin afdelingsmødet for et godt møde.


Lene Meldgaard
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:	15.09.2020	Referent: Kate Petersen