

Referat af afdelingsmøde den 29. august 2019

Deltagere fra boligselskabet	Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Erik Lagerberg 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 laurbærrene, 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.
- Husk, at der ikke må stå/hænge noget i opgangene – det handler om beboernes sikkerhed. Opgangene er fælleseje.
- 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 reovering

- Bæredygtige materialer
- Tænker energibesparelser ind i projekter
- Anvender toiletter med vandspare-skyl
- Varmevexlere
- 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 Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden november 2018 til august 2019

Erik Lagerberg fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2018

Der udarbejdes først regnskab for rådighedsbeløb pr. 31. december 2019, som også dækker 2018 – altså regnskab for 16 måneder.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2020, som viser en uændret husleje.

Der var spørgsmål til, hvorfor boligydelse ikke modregnes inden boligselskabet sender huslejeopkrævning i stedet for, at lejere modtager boligydelse direkte fra Udbetaling Danmark. Boligselskabet har efterfølgende kontakttet Udbetaling Danmark samt Landsbyggefonden. Der har været problemer med at få boligerne tilknyttet Huslejerregistret, men der arbejdes på tilknytningen.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Dørspion i hoveddøren

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at de beboere, der ønsker det, kan få sat en dørspion i hoveddøren til lejligheden mod selv at betale det. Hvis alle ønsker det, kan det finansieres som en fælles udgift.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Udgiften til etablering af dørspion i 13 hoveddøre er anslået til 8.000 kr.

Udgiften på anslået 8.000 kr. vil medføre en huslejestigning på 0,66 %, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	77,0	5.454	5.490	36
3 rums bolig (lille altan)	Familieboliger	90,0	6.975	7.021	46
3 rums bolig (stor altan)	Familieboliger	90,0	7.125	7.172	47
3 rums bolig	Familieboliger	103,0	7.940	7.992	52
3 rums bolig (lille altan)	Familieboliger	112,0	8.680	8.737	57
3 rums bolig (stor altan)	Familieboliger	112,0	8.867	8.925	58
3 rums bolig	Familieboliger	114,0	8.788	8.846	58

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Emhætter hæves

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at emhætterne hæves således, at man har udsyn til alle kogezone, når man står ved komfuret. Det kræver muligvis nye emhætter. Forslaget skal finansieres som en fælles udgift.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Udgiften til indkøb af nye emhætter, som ombygges for at kunne fungere sammen med ventilationsanlæg, og ombygning af eksisterende køkkenskab er anslået til 60.000 kr.

Nye emhætter vil kun stikke ca. 19 mm ud under køkkenskabe.

Udgiften kan afskrives over 5 år med 12.000 kr. p.a. – og vil medføre en huslejestigning på 0,99%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	77,0	5.454	5.508	54
3 rums bolig (lille altan)	Familieboliger	90,0	6.975	7.044	69
3 rums bolig (stor altan)	Familieboliger	90,0	7.125	7.195	70
3 rums bolig	Familieboliger	103,0	7.940	8.018	78
3 rums bolig (lille altan)	Familieboliger	112,0	8.680	8.766	86
3 rums bolig (stor altan)	Familieboliger	112,0	8.867	8.954	87
3 rums bolig	Familieboliger	114,0	8.788	8.875	87

Der var spørgsmål til, hvorfor lejerne ikke fik samme huslejestigning, når emhæfterne koster det samme i alle boliger.

Kate Petersen bemærkede, at en lejeforhøjelse i almen bolig skal ske som en procentregulering, så stigningen ikke forrykker det lejedes indbyrdes værdi.

Forslaget blev vedtaget – dog uden lejestigning, hvis enten forventet overskud i regnskab 2019 kan anvendes til finansiering af nye emhætter alternativt tilskud fra organisationsbestyrelsen.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Lene Hatt, som blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Johnny Damgaard Hansen, Sophieholmen 8, 2. tv. blev valgt til 1. suppleant.

Lena Hallberg, Sophieholmen 8, 2. th. blev valgt til 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:


- Der var spørgsmål til udendørslamper. De tilhører kommunen.

- Der er fire opstammede træer foran afdelingen, som trænger til beskæring. Det er efterfølgende blevet opklaret af beboer, at træerne tilhører ejerforeningen. Ejendomsfunktionærerne sørger fremadrettet for beskæring.
- Beboer havde bolt med, som er blevet tabt ud over altan fra overboen. Boltet stammer fra overbos markise. Lis Bentin tager emnet med på næste bestyrelsesmøde i ejerforeningen.
- Der er et ønske fra flere beboere om opsætning af markiser. Lis Bentin bemærkede, at det er muligt at opsætte markiser via metalbeslag på overbos altanunderside. Afdelingsbestyrelsen undersøger mulighederne og vil senere invitere beboere til arrangement med markisefirma.
- Vand, som løber ned fra overbos altan, er blevet påtalt i Byggeskadefondens rapport og vil blive medtaget på 1 års gennemgangen. Beboer foreslog, at der evt. bliver sat tagrende under altan til at lede vandet væk. Det er kun de lejemaal med skrå altaner, som har problemer med vand.

Herefter takkede Lis Bentin og Erik Lagerberg afdelingsmødet for et godt møde.



Erik Lagerberg
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 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:	02.09.2019	Referent: Kate Petersen

Formandsberetning

Afdeling 49, Sophieholmen 6-8



Afdelingsmøde den 29. august 2019

Lokalet i Fiskeriforeningen, Sophieholmen 7.

Beretning:

Der har været meget at se til for afdelingsbestyrelsen og ikke mindst lejerne her i det første år på Sophieholmen 6 – 8.

Når man flytter ind i en nybygget ejendom er der mange ting, man skal vænne sig til – og der har været en del fejl og uregelmæssigheder ved byggeriet, men alt i alt ved jeg, at langt de fleste beboere er meget tilfredse og glade for at bo her.

Bestyrelsen har haft 5 ordinære møder siden Afdelingsmødet i december 2018 og hertil en række uformelle samtaler – og i den forbindelse har jeg lyst til at takke bestyrelsen og suppleanterne for et godt og konstruktivt samarbejde med alvor, grin og humor – og tak for den praktiske indsats i forskellige sammenhænge. Vi har lavet en forretningsorden, hvor vi bl.a. besluttede at have de 2 suppleanter med i bestyrelsesarbejdet, og det har vi ikke fortrudt...

Vi har haft kontakt til arkitekten, Kommunen, Forsyningen og Teknik og Miljøforvaltningen og har haft mange sager på dagsordenen:

- NAVNESKILTE.
- CONTAINERPLACERING OG AFFALSSORTERING.
- LYS PÅ GANGAREALER/LYS PÅ RINGEKLOKKER.
- FLYTNING AF EL-SKABE.
- VINDUESPUDSNING.
- REGNVAND PÅ ALTANERNE
- HØJVANDSSIKRING
- EN SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE SOM BLA HAR MEDFØRT EN VISION FOR AFDELINGEN.
- MANGLER OG REPARATIONER I LEJLIGHEDERNE HERUNDER SAMARBEJDE MED INSPEKTØRERNE OG HENRIK – OG DER ER STADIG LIDT HÆNGEPARTIER VDR. UDBEDRINGER
- HØRINGSSVAR TIL KOMMUNEPLAN 2019 – 31 – HERUNDER NYKØBING HAVN

Jeg vil godt i den forbindelse oplyse om, at alle dagsordner, referater og meddelelser ligger på Boligselskabets hjemmeside under afdeling 49 Sophieholmen.

Sophieholmen 6-8 skal være et dejligt sted at bo * med godt sammenhold *med godt naboskab *socialt samvær *fælles aktiviteter og arrangementer. Samtidig skal afdelingen være nydelig og pæn udenfor og i opgangene - gerne med et grønt udtryk omkring husene.

Året har også budt på forskellige arrangementer. Vi i afdelingsbestyrelsen har haft 2 fællesmøder med de andre afdelinger, hvor jeg på det sidste blev indvalgt i Organisationsbestyrelsen, og herudover har vi været på en fælles tur til Christiansborg, hvor vi drøftede boligpolitik.

Der har været 3 arrangementer for beboerne:

- Et velbesøgt hjertestarterkursus
- 100 års fødselsdagen for Boligselskaberne hos Torskesnapperne – også fuldt hus
- Og endelig en velbesøgt fælles tur med andre afdelinger til Præstø og Møn, hvor Erik Olsen herfra var meget aktiv i tilrettelæggelsen – tak for det.

Bestyrelsen vil i den forbindelse sige tak for den store opbakning til vore arrangementer – og tak for jeres medvirken til den gode tone og venlighed, der præger huset.

Vi har 2 arrangementer i støbeskeen her i 2019. Et med fællesspisning i oktober og et julearrangement med gløgg og æbleskiver

Samarbejdet med Ejerforeningen – og lejere/ejere i mellem – er også gnidningsløst – der har kun været et par møder i ejerbestyrelsen.

Endelig vil jeg takke Lis for den store opbakning til og interesse for os i Sophieholmen. Det har været uvurderligt at kunne vende de mange udfordringer med dig og tak for din aktive deltagelse i løsning af problemerne.

Også tak til inspektørerne og administrationen i Slotsgade og Henrik, som vi heldigvis har tæt på – tak til alle

Erik Lagerberg, afdelingsbestyrelsesformand