

## Referat af afdelingsmøde den 22. oktober 2020

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionærerne Winnie Hagstrøm og Knud Weiss samt Lis Bentin, Mike Hergot 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.

#### Præsentation af Nykøbing F. Boligselskab

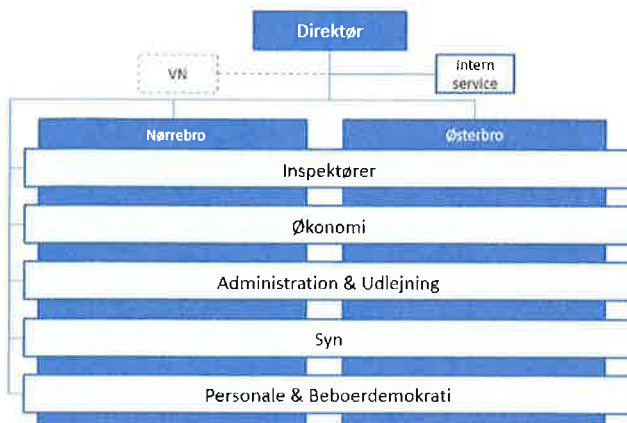
Nykøbing F. Boligselskab er et alment andelsselskab med et repræsentantskab, og er stiftet 19. november 1945. Den første afdeling på Hospitalsvej var færdig til indflytning i 1949. Vi har 2.099 lejemaal fordelt på 28 afdelinger (inkl. Cypernparken). Boligerne ligger primært i Nykøbing, men der ligger også enkelte afdelinger i henholdsvis Nørre Alslev, Tingsted og Toreby på Lolland.

#### Historik:

- 2006: Daværende direktør afgår ved døden
- 2008: Administrationsselskabet LF Bo
  - Nykøbing F Boligselskab og Boligforeningen Lolland
- 2011: LF Bo opløst 31. december 2012
- 2012: Ansætter ny direktør 1. august -> fission
- 2013: Egen Administration – ny organisering

#### Udgangspunktet:

- Et boligselskab – vi tænker helhed/vi har et fælles ansvar/medansvar
  - Effektivisere hele vejen rundt – fokus på spild
- Vi løfter i flok
- Organisering
  - 32 ansatte (23 ejendomsfunktionærer og 9 i administrationen)



### *Afdeling 58 – Bryghusparken*

Bryghusparken har 43 almene boliger, og det har kostet 71,2 mio. kr. at opføre afdelingen.

Der er fortsat gang i etablering af afdelingen, og der arbejdes bl.a. på følgende:

- Der plantes hæk her i efteråret
- Mangelgennemgang fra byggeriet er i gang
- Der etableres sti ved blok 5 ud mod Stubbekøbingvej
- Der arbejdes på løsning med regnvand fra altanerne
- Der lægges søsten i stedet for græs op mod boligernes mur
- Vand i kanaler, som opdages, når der bores lamper op i loftet – entreprenør har ingen tidshorisont for, hvornår det er tørret ud

Afdelingen er en selvstændig juridisk enhed med eget budget og regnskab.

En almen boligafdelings husleje er fastsat efter balanceløseprincipper, hvor udgifter og indtægter skal balancere – altså huslejen, som opkræves, svarer til udgifterne.

Derfor koster forslag penge – beboerne bestemmer, og beboerne betaler.

Husk, at beboeradfærd også koster penge – vi har et fælles ansvar for afdelingen.

Der har været et par episoder i forbindelse med indflytning – men vi skal lige finde vores ben – f.eks. flyttebil kører på fliser samt græs, brug af naboafdelings containere og parkeringsplads, hvilket er skrevet om i mail den 4. september. Herudover skal beboere selv bortskaffe papkasser, som ikke er en del af dagrenovationen.

Beboere skal holde egne haver, hvilket fremgår af lejekontrakten, men nedlæggelse af græsstykke og omdannelse til have er ikke tilladt uden ansøgning til boligselskabet og efterfølgende tilladelse fra boligselskabet, da det skal reetableres ved fraflytning.

### *Status*

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 Cypersparken, hvor der var indflytning 15. maj / 1. juni 2020, Bryghusparken, hvor der var 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.

*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 har måling af koldt 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**

Ejendomsfunktionærene Winnie Hagstrøm og Knud Weiss samt Mike Hergot og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

### **3. Afdelingens driftsbudget for 2021**

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

Budgettet er godkendt af organisationsbestyrelsen inden afdelingsmødet.

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

#### **Forslag 1**

*Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet*

Afdelingsmødet skal godkende en forretningsorden, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afdelingsmødets afholdelse.

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Forretningsordenen for afdelingsmødet tager udgangspunkt i boligselskabets vedtægter og følger de normalt gældende forretningsordener.

Forslaget blev vedtaget.

## **Forslag 2**

*Forslag til husordensregler for afdelingen*

Afdelingsmødet skal godkende afdelingens husordensregler, herunder regler for husdyr.

Forslag til husordensregler er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

**Bemærkninger fra Administrationen:** I alle lejekontrakter er nævnt under særlige vilkår, at det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat, hvis beboeren har et husdyr, når beboeren får tildelt en bolig.

Afdelingsmødet skal på den baggrund tage stilling til, om der fremadrettet må holdes hund eller kat i afdelingen. Hvis afdelingsmødet beslutter, at der ikke må holdes hund eller kat, betyder det, at de beboere, der er flyttet ind med enten en hund eller kat, ikke må genanskaffe en hund eller kat den dag, beboeren ikke længere har hund eller kat.

Husordensreglerne er indarbejdet i den nuværende lejlighedsmappe, som vil blive ændret alt efter, hvilke beslutninger der bliver truffet på afdelingsmødet.

Regler for husdyr blev sendt til skriftlig afstemning med følgende resultat:

Nej til husdyr i afdelingen	35 stemmer
Ja til husdyr i afdelingen	29 stemmer
Blanke	2 stemmer

Forslaget blev vedtaget, dog må der ikke må holdes husdyr i afdelingen.

De beboere, der har hund/kat, må ikke anskaffe en ny, når de ikke længere har en hund/kat.

## **Forslag 3 og 4 blev behandlet sammen**

### **Forslag 3**

*Etablering af sti*

Der stilles forslag om etablering af sti til Stubbekøbingvej i afdelingens nordvestlige hjørne, så alle ture til bager og alle andre ture ikke skal gå op og udenom.

Forslagsstiller: Bernt Klausen, Bryghusparken 35

**Bemærkninger fra Administrationen:** Boligselskabet har ved overdragelse af byggeriet besluttet at etablere den foreslåede sti, da det giver god mening at etablere en sti som foreslået.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Forslag 4**

##### *Etablering af sti*

Jeg har følgende forslag til mødet:

- At der bliver tilrettelagt en sti fra den lille vej som følger op til det græsstykke ved blok 5

Forslagsstiller: Dorthe Hansen, Bryghusparken 26.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkninger til forslag 3

Forslaget blev vedtaget, jf. forslag 3.

Beboer ønskede, at græsarealet blev asfalteret, så renovationsbil kunne køre den vej ind i stedet for at bakke, da bilen er meget tæt på postkasserne. Administrationen ser på mulighederne ved etablering af sti.

#### **Forslag 5, 6, 7 og 8 blev behandlet sammen**

#### **Forslag 5**

##### *Skillerum på terrasserne*

Vi har forslag om at opsætte skillerum mellem terrasser i stueetagerne, f.eks. som på 1. sal, da dette vil give meget læ, da der er meget sus. Hæk vil tage meget af vores terrassefliser.

Hvis der skal plantes hæk mod grønne områder, bør dette være ca. 1 meter fra vores terrasse.

Da vi har hørt, at vi skal vedligeholde grønne områder ved vores dør og ind til naboen, foreslår vi, at der kan anlægges sten evt. fliser disse steder – også ud mod grønt område.

Forslagsstiller: Bent Olsen & Karin Vestergaard, Bryghusparken 25, st.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Der vil blive givet en nærmere orientering på mødet – både med hensyn til at opsætte skillerum mellem terrasser, hæk mod grønne områder, fliser, haver m.m.

Forslaget blev vedtaget.

Administrationen søger boligorganisationens bestyrelse om tilskud til betaling af afskærmningerne, hvor udgiften forventes at blive ca. 120.000 kr.

## Forslag 6

### *Skillerum på terrasserne*

Jeg har følgende forslag til mødet:

- At stuelejlighederne får adskillelse mellem terrasserne tilsvarende til dem, som der er på altanerne.

Forslagsstiller: Dorthe Hansen, Bryghusparken 26.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkninger til forslag 5.

Forslaget blev vedtaget, se bemærkninger under forslag 5.

## Forslag 7

### *Skillerum på terrasserne*

Vi vil foreslå, at der opsættes "læhegn" mellem terrasserne i stuelejlighederne under altanerne, evt. samme model som der er anvendt på altanerne mellem lejlighederne på 1. sal. Dette vil give et ensartet udtryk for hele bebyggelsen.

Forslagsstiller: Linda og Max Møller Christensen, Bryghusparken 9.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkninger til forslag 5.

Forslaget blev vedtaget, se bemærkninger under forslag 5.

## Forslag 8

### *Afskærmning på terrasse*

Jeg har et ønske om at få opsat afskærmning på det smalle stykke. Man er meget tæt og føler, at man gerne vil være sig selv, når man er på sin terrasse.

Jeg ved godt, at I vil plante hæk, men det varer længe, inden den kommer op i god højde.

Forslagsstiller: Lisa Runge Ploug, Bryghusparken 23

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkninger til forslag 5.

Forslaget blev vedtaget, se bemærkninger under forslag 5.

## Forslag 9

### *Afskærmning til altanerne*

Vi har følgende forslag til mødet:

- Afskærmning til altanerne - her tænker vi på, om der skal aftales farver, materiale el. lign.?

Forslagsstiller: Martin M. Mathiesen & Michelle D. Nielsen, Bryghusparken 21, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Det er vigtigt, at boligområdet fremstår med et ensartet udtryk. Det vil sige, at beboerne vælger nogle nuancer/farver, der matcher området – f.eks., at afskærmning holdes i grå nuancer.

Forslaget blev vedtaget med, at afskærmning skal holdes i grå eller sorte nuancer.

## Forslag 10

### *Nedlæggelse af græsstykke og mulighed for hegn*

Jeg har følgende forslag til mødet:

- At man må nedlægge det græsstykke som hører til terrassen og omdanne til have

Jeg ved ikke om det er et forslag, men at det er en mulighed at sætte hegn op i stedet for hæk, eller at hækken får mulighed for at vokse sig højere end en minihæk.

Forslagsstiller: Dorthe Hansen, Bryghusparken 26.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkninger til forslag 5.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Nedlæggelse af græsstykke skal søges individuelt til boligselskabet, da der skal ske reetablering ved fraflytning.

## Forslag 11

### *Hække, flisegang, legeredskaber mv*

Vi har hørt at det er planen, at der skal plantes hæk på stedet. Spørgsmålet er om hækken vil kunne gro på stedet, ligeledes vil der også være udgifter forbundet ift. klipning af hækken.



Vi vil foreslå, at der lægges en flisegang mellem blok 1. og blok 2. Nogle beboere/gæster parkerer på Stubbekøbingvej. Dette vil derfor gøre adgangsvejen til lejlighederne i bebyggelsen lettere.

Vi vil ligeledes foreslå, at regnvand fra altanerne på 1. sal i blok 1 ledes væk fra terrasserne i stuelejlighederne. Dette forslag gælder på begge sider af bygningen. Problemet med regnvandet eksisterer muligvis også for de andre blokke med 1. sals lejligheder.

Vi vil også gerne foreslå, at der gøres plads til lidt legeredskaber for børnene i bebyggelsen, plantes lidt træer og evt. opsættes et par borde bænkesæt for at skabe lidt miljø.

Forslagsstiller: Linda og Max Møller Christensen, Bryghusparken 9.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkning under forslag 5.

Forslaget blev ikke vedtaget.

På mødet redegjorde Lis Bentin for, at det ikke bliver muligt at etablere flisegang mellem blok 1 og 2, da der bliver plantet hæk hele vejen mod Stubbekøbingvej. Herudover, at boligselskabets smed i samarbejde med inspektører allerede er i gang med løsning for afledning af regnvand, og at det bliver en kommende afdelingsbestyrelse, som skal se på eventuel etablering af legeplads og fællesområde.

På mødet kom det frem, at der var en del beboere, som havde problemer med regnvand på altaner, trappeopgange eller ved deres hoved-og/eller havedøre. Inspektører kontakter entreprenøren for en gennemgang af afdelingens problemer med regnvand.

## Forslag 12

### *Etablering af halvtag over cykelstativer*

Vi har følgende forslag til mødet:

- Halvtag over cykelstativer

Forslagsstiller: Martin M. Mathiesen & Michelle D. Nielsen, Bryghusparken 21, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Der er indhentet tilbud på 5 stk. overdækninger i varmgalvaniseret stål til en pris på 350.000 kr., der afskrives over 10 år.

Bliver forslaget vedtaget, vil det medføre en huslejestigning fra 62 kr. til 74 kr. pr. måned alt efter boligens størrelse.

Forslaget blev trukket på mødet.

### **Forslag 13**

*Flisegang, overdækning af cykelstativer mv*

- Flisegang mellem blok 1 og blok 2 ud til Stubbekøbingvej
- Overdækning af cykelstativer
- Mere miljø evt. borde, bænke, flotte træer, m.m.

Forslagsstiller: Henning Jørgensen, Bryghusparken 7, 1. tv.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Se bemærkninger under forslag 5 og forslag 12.

Forslaget blev trukket på mødet.

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

Robert Madsen, Bryghusparken 8 st. ønskede at opstille som formand og blev valgt.

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

Jacob Andersen, Bryghusparken 10, 1. th. og Rikke Christensen, Bryghusparken 31, 1. th.

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

Lonnie Schmidt, Bryghusparken 24, 1. tv. blev valgt som 1. suppleant.

Dorthe Hansen, Bryghusparken 26, st. blev valgt som 2. suppleant.

### **6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

### **7. Eventuelt**

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer fortalte, at der er hul fra oven ved skabe i soveværelse og værelser, hvor der er opsat tilsætning/liste. Administrationen følger op.
- Der var ønske om at få kopi af fejl- og mangellister. Listerne er efterfølgende omdelt til alle beboere, som har udfyldt fejl- og mangelliste.
- Der var spørgsmål til artikel i Folketidende om, hvad kommunen vil oprette omkring Bryghusparken. Der er ikke meldt noget ud til boligselskabet om dette.
- Der var en del spørgsmål til fejl i boligerne, som stammer fra byggeriet. Entreprenøren er i gang med mangeludbedring, men skulle der være yderligere eller fejlen ikke bliver udbedret, så kontakt ejendomsfunktionærerne.

- Beboer havde fået udleveret forkert vejledning til brug af emhætte ved indflytning. Ejendomsfunktionærene kan kontaktes for korrekt vejledning.
- Der var et ønske til den nye afdelingsbestyrelse om at undersøge mulighederne for fælles vinduespudsning.
- Der var spørgsmål til, hvorfor der ikke er etableret gulvvarme i alle lejemål. Mike Hergot fortalte, at jordbundsforholdene gjorde, at det ikke var muligt at etablere gulvvarme.
- Der var spørgsmål til rengøringsmidler til gulvene. I lejlighedsmappens side 16 fremgår det i vejledningen fra Tarkett, at daglig rengøring skal udføres med tør- eller fugtmopning med neutralt rengøringsmiddel.
- Der var spørgsmål til flyttet handicapparkeringsplads. Pladsen er flyttet, da der manglede parkeringspladser i afdelingen i forhold til, hvad der skal etableres ved nybyggeri.
- Beboer gjorde opmærksom på, at Bo & Naboskab benytter afdelingens parkeringspladser. Administrationen følger op.
- Lys på fællesarealer tænder ikke om søndagen. Fejlen er meldt til entreprenøren, og ejendomsfunktionærer følger op.

Herefter takkede Lis Bentin afdelingsmødet for et godt møde, og ønskede den nyvalgte afdelingsbestyrelse tillykke med valget.

\_\_\_\_\_  
Lis Bentin  
Dirigent

\_\_\_\_\_  
Kate Petersen  
Referat

Boligselskabet oplyser følgende:

- Hvis beboerne får brug for en låsesmed, tilbyder Låsespecialisten 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 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:	28.10.2020	Referent: Kate Petersen