

## Referat af afdelingsmøde den 11. september 2019

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Torben Marquardsen, Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

### Velkomst

Formand 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, 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.
- 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/byttencentraler/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

Ejendomsfunktionær Torben Marquardsen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Robert Madsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2018.

Regnskabet blev herefter godkendt.

## 5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020

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

Budgettet blev herefter godkendt.

## 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

### Forslag 1

*Vaskerier – forhøjelse af prisen ved mere end 30 vaske pr. måned*

Afdelingen har et fællesvaskeri, hvor beboere kan vaske billigt som en del af det at bo til leje i afdelingen. Derfor er fællesvaskerierne kun for de beboere, der bor i afdelingen. Det vil sige, at det kun er tilladt at vaske beboernes eget tøj – ikke familiens, venners, bekendtes eller andres tøj.

Desværre oplever vi, at der er beboere, der vasker uforholdsmæssigt meget i forhold til husstandens størrelse – det vil sige op til ca. 60 vaske pr. måned. Disse beboere er blevet tilskrevet løbende, men desværre har det ikke ændret adfærden.

På den baggrund stiller organisationsbestyrelsen forslag om fra og med afdelingsmødet at forhøje prisen ved mere end 30 vaske pr. måned til 100 kr. pr. vask i håb om, at det vil ændre beboernes adfærd, så afdelingen fortsat kan holde den lave pris, som afdelingen i dag har i vaskeriet.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Nuværende vaskepris på 12 kr. pr. vask fastholdes til og med 30 vaske pr. måned.

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det blive indføjet i afdelingens husordensregler.

Forslaget blev vedtaget.

## **Forslag 2**

*Selskabslokaler – udlejning til alle beboere i boligselskabets afdelinger*

Afdelingen har et selskabslokale, der alene udlejes til beboere i egen afdeling.

Det er ikke alle afdelinger i boligselskabet, der har et selskabslokale. Derfor har der igennem længere tid været et ønske fra en del beboere om, at alle beboere, der bor i Nykøbing F. Boligselskab, har mulighed for at leje et selskabslokale i de afdelinger, der har et selskabslokale. Dette er i dag kun muligt i afdelingerne 13 Holger Brodthagensvej og afdeling 17 Frisegade.

Boligselskabet har fokus på fællesskab – bl.a. via vi løfter i flok, fælles maskinpark m.m. Derfor giver det god mening også at inddrage afdelingernes selskabslokaler i dette fokus på fællesskab ved at tillade, at alle beboere, der bor i Nykøbing F. Boligselskab, kan leje afdelingens selskabslokale.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Administrationen foreslår, hvis forslaget bliver vedtaget, at der aftales en prøveperiode på 1 år med mulighed for at vurdere fordele/ulemper, inden ordningen eventuelt gøres permanent. Derudover, at det i prøveperioden er afdelingsbestyrelsen, der fastsætter prisen for øvrige beboeres leje af afdelingens selskabslokale.

Forslaget blev ikke vedtaget.

## **Forslag 3**

*Forslag til ændring af husordensregler*

Nuværende tekst:

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 18.00
- Weekender mellem kl. 09.00 og 18.00

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

Forslag:

Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi **bruger vaskemaskine i boligen**, 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 vaskemaskine indtil kl. 22.00.**

Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:

- Hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00
- Weekender mellem kl. 09.00 og 18.00

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

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det blive indføjet i afdelingens husordensregler.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Forslag 4**

##### *Fliseplads*

Jeg vil gerne søge om en fliseplads til bord + stolesæt (ca. 9 m<sup>2</sup>). Håber det kan lade sig gøre. Flisepladsen skal ligge ud til venstre for nr. 52.

Forslagsstiller: Jørgen Lorenzen, Parkvej 52, 1. th.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Etablering af flisepladser indgår i afdelingens haveplaner. Derfor er det op til haveudvalget at drøfte etablering af en eller flere flisepladser i afdelingen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Afdelingsbestyrelsen/haveudvalget ønskede beboernes holdning til enkeltstående flisepladser. Der var generel enighed om, at der ikke skal være enkeltstående flisepladser i afdelingen, men pladser for alle beboere på afdelingens udeområder.

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

Valg af formand – på valg var Robert Madsen, som blev genvalgt, dog gjorde Robert Madsen opmærksom på, at han ikke kendte sin adresse om 1 år, da han er skrevet op til en bolig i Bryghusparken.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Henny Estrup og Kurt Rasmussen, som ikke ønskede genvalg.

Følgende ønskede at opstille som medlem af afdelingsbestyrelsen og blev valgt.

Gitte Nielsen, Møllebakken 26, 1. tv.

Nikolaj Tackmann Vorsholt, Møllebakken 24, kld.

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

Lone Christensen, Parkvej 52, st. th. blev valgt som 1. suppleant.

Kurt Rasmussen, Parkvej 66, st. th. blev valgt som 2. suppleant.

## 8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

## 9. Eventuelt

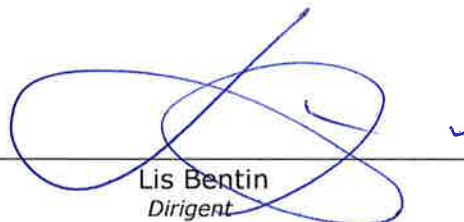
Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var et hjertesuk fra beboer over beplantning bliver klippet ned af anden beboer. Herudover bortskaffes det afklippede i afdelingens dagrenovation. Administrationen følger op.
- Der var spørgsmål til, hvor længe man må have gæster med hunde. Administrationen tager udfordringen med hjem, men meld ind til administrationen, hvis der er hunde i afdelingen.
- Beboer har set bil læsse affald af i afdelingens storskrald. Meld ind til administrationen med nummerplade, hvis I ser dette.
- Beboer henstiller til at respektere, at gangstier er til at gå på – hverken til at cykle eller køre på knallert på. Meld ind til administrationen, hvis I ved, hvem det er.
- Der var ønske om, at boligselskabet kontakter kommunen for at få rettet fortove op på Møllebakken. Herudover bliver der kørt stærkt, og der mangler hastighedsdæmpende foranstaltninger. Der har tidligere været bump, som dog er fjernet efter flytning af skolen. Bumpene larmede dog meget, og hvis der skal udføres nye foranstaltninger, ønskede beboerne chikaner i stedet. Administrationen følger op.

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



Robert Madsen  
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:	12.09.2019	Referent: Kate Petersen

## Beretning afd. 6 september 2018 – september 2019

Efter vores renovering har der været nogle ting, hvor udbedringen af mangler efter 5-års synet har trukket ud. Det var nogle døre til badeværelset, som var blevet malet, men hvor malingen var krakeleret. De er nu udbedret. Det samme gælder nogle fliser i badeværelset, der var revnet. Derimod er sagen med de plettede spejllåger en sejtrækker. På afdelingsmødet sidste år kunne jeg fortælle, at boligselskabet havde overgivet sagen til syn- og skøn. Det medførte, at voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg anmodede Troels Jørgensen A/S om senest 10. januar 2019 at oplyse Voldgiftsnævnet om eventuelle ønsker til profil og/eller kompetencer for skønsmanden, ligesom eventuelle spørgsmål skulle fremsendes inden 10. januar vedrørende syn- og skønsforretningen om fejl på spejllågerne på badeværelserne. Så afventede vi næste skridt i sagen: Brev fra boligselskabets advokat til administrationen med oplysning om, at der er indkaldt til syn- og skønsforretning vedrørende fejlbehæftede spejllåger fredag, den 28. juni. Skønsmanden vil besigtige ca. 10 lejemål, og har fået tilsagn om at få udleveret en spejllåge til nærmere undersøgelse, og det fik han. Da en af underleverandørerne ikke vil acceptere, at sagen skal køre for Voldgiftsnævnet, skal der nu køre en samtidig parallel skønssag ved de almindelige domstole (mellem Troels Jørgensen A/S og Svanekekken og dennes leverandører) Skønsmanden har derfor igen været på besigtigelse i mandags, den 9. september, og vi afventer nu resultatet.

### Haveplan:

Da der ikke skal ske omfattende ændringer af vores udearealer, men det hovedsageligt er eksisterende planter, som skal udskiftes med nye, har administrationen valgt at arbejdet ikke sendes i udbud, men udføres af teamet af ejendomsfunktionærer. I januar var enebærbuskene gravet op, og der blev fyldt ny jord på. Såning af græs afventede til foråret. Haveudvalget gik rundt på arealet den 23. marts og fotograferede de bede, hvor enebærbuskene var blevet ryddet, og besluttede, hvad der skulle plantes i stedet. Planen blev forelagt ejendomsfunktionær og inspektør på D & V- mødet 2. april, og i fællesskab besluttede vi, hvad der skulle ske med det nedlagte springvand: Eksisterende beton skal fjernes, og der bliver fyldt jord på i en blød bue opad, plantet et træ i midten med hostaer udenom og bunddækkeplanter i kanten. Opsætning af nye kantblokke ud mod fortovet af samme slags kantblokke, som er anvendt ved stien, da der tidligere var springvand. Efter påske gik ejendomsfunktionærerne i gang med arbejdet. Der er nu lavet et flot bed og plantet et træ i midten af hostaerne. Træet er en bærmispel. Det bliver med tiden 4 -6 meter højt og 2-3 meter i bredden. Det blomstrer i maj med hvide blomster. Her i efteråret vil der blive plantet fortrinsvis hibiscus og sommerfuglebuske de steder enebærbuskene blev gravet op.

### Sociale arrangementer:

Afdeling 3 Fjordvej inviterede i februar de omkringliggende afdelinger af boligselskabet til et møde med henblik på at lave fælles arrangementer for beboerne. Mødet resulterede i, at man ville lave en udflugt den 1. juni med bus til Præstø, hvor der var et marked med emnet Fransk forår. I alt 20 beboere fra afd. 6 deltog sammen med beboere fra andre afdelinger i boligselskabet. Udflugten blev en stor succes med ca. 100 deltagere, så der var 2 busser afsted.

Boligselskabernes Landsforening holdt 100 års fødselsdag lørdag, den 15. juni. I dagens anledning opfordrede BL de almene boligafdelinger i hele landet til at være med til at markere dagen. Det skulle ske ved at være med til at arrangere Danmarks længste fødselsdagsbord under mottoet "Hurra for fællesskabet". De boligafdelinger, som tilmeldte sig, ville få leveret en gratis festpakke bestående af kopper, servietter, flagguirlande, badges og postkort til deltagerne. Vi skulle selv sørge for kaffe, te og morgenbrød. 46 af vores beboere havde tilmeldt sig. Planen var at arrangere morgenbordet i alleen. Det nødvendige antal borde/bænkesæt var linet op i alleen og flagguirlanden hængt op, men så blev det regnvejr. Vi måtte fortrække til gildesalen.



Administrationen havde sendt en pressemeddelelse til Folketidende, der da også mødte op med en fotograf. Mandag den 17. juni var der en artikel og billeder af arrangementet i avisen. Vores sommerfest var planlagt til den 27. juli. Vi måtte aflyse, da der kun tilmeldte sig 24, hvilket var ca. det halve af, hvad vi har været de foregående år, hvor festen blev afholdt i august måned. Det var en fejl at flytte sommerfesten til juli, hvor mange holder ferie eller har feriegæster.

I årets løb har vi haft 3 velbesøgte spiseaftener og holdt det traditionelle fastelavsarrangement.

### **Økonomi:**

Afdelingen kommer igen i år ud med overskud. Det beløber sig i 2018 til i alt 331.768 kr. hvilket er meget tilfredsstillende. Det er 7. år i træk, at vi har overskud. Siden vi sidst konverterede kreditforeningslån til en lavere rente, er den faldet yderligere. Administrationen har netop omlagt kreditforeningslån til en fast lav rente på 1% og ½%. Det betyder at afdelingen sparer over 95.000 kr. om året til kreditforeningen.

### **Maling af opgange:**

Som nævnt ved sidste års vedtagelse af budgettet skal vi have malet opgange i år. I den forbindelse er de gamle navnetavler i opgangene taget ned. Vores murer har pudset væggen så der er klar til maleren. Arbejdet var sendt i udbud og boligselskabet fik tilbud på maling med og uden mønstre (de cirkler, som vi har i dag). Da vi ønsker den pæne standard bevaret, bliver der malet med mønstre. Arbejdet påbegyndes tidligst. 1. oktober. Da navn og etage fremgår af postkasserne, vil navnetavlerne ikke blive opsat igen.

### **Dårligt tag i afdelingen:**

På sidste års afdelingsmøde oplyste jeg, at rygningen på taget nogle steder er begyndt at smuldre og falde ned. Taget er lys bølgeeternit fra 1995. Det burde kunne holde i 30 år. Rambøll har udarbejdet en byggeteknisk screeningsrapport, der konkluderer, at der er løse facadeplader og dårlig tagbelægning, som der bør kunne ydes tilskud til fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden meddeler den 23. januar 2019, at den på baggrund af vores ansøgning foreløbigt har afsat kr. 11.400.000 kr. og at de forventer at give tilsagn i 2020. Landsbyggefonden har netop i dag været på besigtigelse i afdelingen og desværre meddelt, at gennemsnitslevetiden for vores tag kun er 25 år, og de derfor ikke kan yde tilskud til et nyt tag. Derimod kan vi forvente tilskud til fastgørelse af løse facadeplader og til nye vinduer. Landsbyggefonden anbefaler nye vinder med 3-lags glas og friskluftsvendil, så vores mekaniske udsugning i køkken og bad kommer til at virke optimalt.

### **Husorden:**

Vores storskraldscontainer ved Møllebakken 4 bliver brugt flittigt. Desværre af og til også af andre end beboerne. Jeg oplever ofte, at bøjlen på containeren hænger nede, så der er fri adgang. Der er nogen, som låser den op med det formål, at uvedkommende familiemedlemmer eller venner, som ikke bor i afdelingen, kan komme og læsse af. Dette misbrug skal høre op. I nogle af vores almindelige skraldcontainere er der ofte fyldt så meget i, at låget ikke kan lukkes. Det er ærgerligt, når der som regel er plads i containeren ved siden af. Gå dog de 3 – 4 skridt mere, og brug den næste container.

Til slut vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen for et rigtig godt samarbejde. En speciel tak til vores direktør for hendes kæmpeindsats for boligselskabet, og en stor tak administrationen, som altid er positive, når vi henvender os. Sidst men ikke mindst en tak til de ejendomsfunktionærer som kommer i afdelingen og er med til at holde vores område i pæn stand. Jeg vil bede Torben om at viderebringe takken til sine kolleger.

Tak for ordet.