

Referat af afdelingsmøde den 18. august 2020

| | |
|------------------------------|--|
| Deltagere fra boligselskabet | Ejendomsfunktionær Winnie Hagstrøm, 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. 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 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.

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 6's ændringer i vaskeriet:

- 5 nye vaskemaskiner til 7 kg. tøj
 - Vaskeprisen ændres til 11 kr. inkl. vaskemidler (i dag 12 kr.)
- 1 ny vaskemaskine til 12 kg. tøj
 - Vaskeprisen bliver 15 kr. inkl. vaskemidler
- Eksisterende 3 tørretumblere genbruges
 - Tørreprisen ændres til 4 kr./10 min. (i dag 6,70 kr./10 min.)
- Ny central betalingsenhed/Flextouch
- Nuværende strygerulle er udenfor tilbud
- Nortec tilbagekøber eksisterende produkter for 30.000 kr.
- 30 pct. af omsætningen fremover tilfalder afdelingen

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 jorden 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 både koldt og varmt vand. Ved opsætning af vandmålere faldt afdelingens vandforbrug markant.
- 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 Winnie Hagstrøm og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2019

Robert Madsen 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

Udlejning af selskabslokale

Vi stiller forslag om ændring af prisen for leje af selskabslokalet, så det er tilsvarende øvrige selskabslokaler i boligselskabet:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Leje af selskabslokalet – 1 dag | 750 kr. |
| Leje af selskabslokalet – 2 dage | 1.000 kr. |

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det blive indføjet i afdelingens regler for udlejning af selskabslokalet.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – på valg var Robert Madsen, der fraflytter afdelingen.

Følgende ønskede at opstille som formand for afdelingen og blev valgt.

Kim Vammen, Møllebakken 22, st. tv.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Bitten Fugl og Erling Mossin, som ikke ønskede genvalg.

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

Ole Nielsen, Møllebakken 26, 1. tv.

Jesper Henriksen, Møllebakken 10, 1. tv.

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

Fie Andersen, Møllebakken 8. st. tv. blev valgt som 1. suppleant.

Det var ikke muligt at vælge en 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var et ønske om at tænke solceller ind i den kommende renovering af afdelingen.
- Park & Vej har planlagt at oprette kantsten og fliser på fortov på Møllebakken i 2021.
- Der vil blive opsat el-ladestandere på de kommende nye parkeringspladser ved Møllebakken/Ejegodvej.
- Beboer har indsendt forslag om udvidelse af åbningstider i vaskeriet, men desværre efter fristen for indsendelse. Afdelingsmødet nikkede til, at administrationen sammen

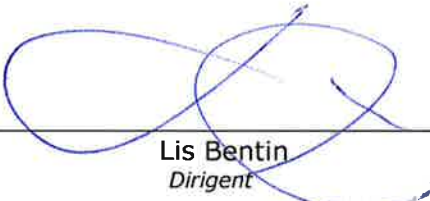
med afdelingsbestyrelsen arbejder videre på at få udvidet åbningstiderne, så de imødekommer alle beboere. Der vil blandt andet blive kikket på eventuelle støjgener.

- Robert takkede de afgående bestyrelsesmedlemmer for deres arbejde.

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 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: | 19.08.2020 | Referent: Kate Petersen |

Beretning for perioden september 2019 til august 2020.

Dårligt tag:

Sidste års afdelingsmøde blev afholdt den 11. september, samme dag som vi havde besøg fra Landsbyggefonden for at besigtige vores dårlige tag, løse facadeplader og vinduer. Den 16. januar 2020 var Rambøll nede og udføre de supplerende undersøgelser, som Landsbyggefonden havde bedt om at få udført.

Administrationen har den 23. januar 2020 modtaget brev fra Landsbyggefonden omkring afsætninger til renoveringsstøtte, hvor der foreløbigt er afsat 15.840.000 kr. til støttet lån, og at sagen forventes at få tilsagn eventuelt i 2021 eller senere. Der er i forbindelse med den voldsomme blæst i februar 2020 igen faldet stykker af tagrygningen. Bjarne Petersen skifter de ødelagte tagrygninger, når vejret tillader det. Derudover har der den 26. februar 2020 været holdt møde med Rambøll, som beder os om at sende billeder af de nedfaldne stykker tagrygning.

Den 18. maj 2020, har administrationen modtaget brev fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden vil sikre, at der i tilknytning til renoveringerne gennemføres yderligere grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringerne, og der derfor skal gennemføres en grøn screening af renoveringen. Tiltagene kan som udgangspunkt maksimalt øge anskaffelsessummen med ca. 5%.

Der indsendes fortsat dokumentation til Rambøll, når der falder stykker af rygningsten ned. Senest er der sendt dokumentation den 20. marts 2020.

Spejle på badeværelserne:

Syn- og skønssag vedrørende fejlbehæftede spejle på badeværelserne. Dette har været et fast punkt i beretningerne på afdelingsmødet siden 2015. Der er nu lys forude.

Administrationen har den 19. november 2019 modtaget mails fra vores advokat om den parallelle skønssag mellem Troels Jørgensen A/S, Svane Køkkenet Næstved A/S og TMK A/S der kører ved Retten i Næstved. Advokaten for Svane Køkkenet og TMK har yderligere spørgsmål til skønsmanden, om der har været tilstrækkeligt med ventilation og, hvorfor at grebene også har afmærkninger af rust.

Administrationen har den 17. februar 2020 modtaget en mail fra vores advokat, at syns- og skønsmanden har trukket sig ud af sagen grundet tidspres, og at flere af spørgsmålene ligger uden for hans kompetencer. På den baggrund har vi den 18. februar 2020 godkendt den nye syns- og skønsmand, som er uddannet bygningskonstruktør.

Troels Jørgensens advokat har den 6. marts meddelt, at det er en betingelse, at det er den tidligere skønsmand, som besvarer de spørgsmål, som tidligere er blevet stillet og ikke den nye skønsmand, da han ikke har været en del af besigtigelserne.

Fredag den 12. juni 2020 var der nyt syn- og skønsmøde. Her mødte både den oprindelige og den nye skønsmand, samt advokater. Efter en gennemgang af sagen med diverse bemærkninger til sagen gik vi en runde til de udvalgte lejligheder. De to skønsmænd har efterfølgende udvekslet synspunkter, og resultatet er, at de ikke kender ikke til enkeltspejle, der er beregnet til anvendelse i vådrum. Kendte vådrumspejle er dobbeltspejle – med en særlig klæber imellem.

Efter at have modtaget rapporten erklærer vores advokat. Citat:

Igen fik vi ret 😊

Vi har nu skønsmændenes ord for, at de pågældende spejle er uegnede til formålet, og at de derfor ikke burde være monteret i de pågældende badeværelser. Citat slut.

Sagen skal nu behandles i retten, og udfaldet må blive, at vi får nogle nye spejle.

Beboerarrangementer:

Vi har afholdt spiseaften i november medens den planlagte spiseaften i marts, som så meget andet, blev aflyst på grund af coronasituationen. Den 4. august genoptog vi spiseaftenerne.

Traditionen tro slog vi katten af tønden til fastelavn med efterfølgende traktement i vaskekælderen, hvor der var fastelavnsboller til børnene og de voksne, samt kakao og kaffe og sluttelig slikposer til børnene.

Vi havde inviteret beredskabsforbundet til at afholde et møde i gildesalen den 3/3-2020 om at bo brandsikkert. Da tilmeldingerne gik lidt trægt, inviterede vi beboerne i afd. 3 til at være med. Vi var 29 beboere, der fik et oplysende foredrag. Der var god dialog imellem foredragsholder og beboerne. En vellykket aften.

I søndags deltog 8 beboere fra afdelingen i den fælles udflugt til Andelslandsbyen Nyvang i Holbæk.

Husorden:

Vi har gennem flere år haft problemer med, at nogle beboere "glemte" at låse containeren efter sig, eller helt bevidst låste den op, så udefrakommende kunne aflevere deres affald på vores regning, eller se om der var noget de kunne bruge. Nogle gange var bøjlen bøjet tilbage, så lågerne kunne tvinges op selv om containeren stadig var låst. Det prøvede vi at få sat en stopper for. Vores smed svejsede nogle nye og stærkere beslag på. Det hjalp nogle få dage, så kom de ubudne gæster og simpelthen klippede, eller savede låsene over om natten. Siden da har containeren stået ulåst. Vi drøftede sagen på vores D&V-møde, men indtil nu er der ikke fundet en løsning. I vores almindelige skraldcontainere er situationen desværre uforandret. De sidste par dage inden den tømmes sker det ofte, at den ene container er overfyldt så låget ikke kan lukkes, medens der som regel er plads i den næste container der står lige ved siden af. Uforståeligt at man ikke går de ekstra skridt og smider sit affald, hvor der er plads.

Julebelysning:

Sidste år var der eksempler på, at der sat julebelysning op uden på bygningen. For at sikre julefreden så vi igennem fingre med det i 2019, men den går desværre ikke længere. Beboere kan kun disponere inden for egen bolig, hvilket gælder for beboere ikke kun i afd. 6, men i alle vores boligafdelinger.

Maling af opgange:

Vores opgange er blevet malet med et veludført arbejde af malerfirmaet. Det har især pyntet på dørkarmene og målerskabene der nu fremstår i en ens grålig nuance i alle opgangene.

Pakkeboks:

Administrationen har været i dialog med Nordic Infrastructure, der har indgået et samarbejde med SwipBox og PostNord, der er i gang med at udrulle et koncept, der hedder Nærboks. Formålet er at gøre det nemmere for vores beboere at hente deres pakker. Nærboks kan opsættes i udvalgte afdelinger, – uden omkostninger og administration for Nykøbing F. Boligselskab, og det er planen at der opsættes en boks i afd. 6. Dato for igangsætning er pt. ikke oplyst fra leverandøren.

Drift- og vedligeholdelsesmøde:

De grønne garageporte ved Møllebakken 12 har udtjent deres levetid og udskiftes i løbet af i år med nye hvide garageporte. Vores festlokale får nye stole i 2021.

Aktiviteter:

På grund af coronasituationen startede vi først op med at spille petanque mandag, den 22. juni. Vi spiller hver mandag kl. 18.00 og der er stadig plads til nye beboere, der ønsker at være med i det sociale sammenhold.

Økonomi:

Også i 2019 har afdelingen haft overskud. Det blev på ikke mindre end 531.226 kr. Det er 8 år i træk at vi har overskud.

Fraflytninger: I 2019 havde vi 10 fraflytninger. Det er det laveste antal i de seneste 12 år. I 2011, hvor der blev renoveret var vi oppe på over 40 fraflytninger.

Ny ejendomsfunktionær:

Den 15. februar havde Torben 25 års jubilæum i afdelingen. Den 14. februar var der morgenkaffe for kollegerne i festlokalet eller gildesalen, som der står over indgangsdøren. Torben gik på pension med udgangen af marts måned. Det var meningen at der skulle have været afholdt en reception for beboerne efterfølgende, men det satte coronasituationen en midlertidig stopper for. I september indbydes beboerne til en reception i festlokalet. Når datoen er fastsat og aftalt med Torben, vil den blive bekendtgjort ved et opslag i opgangene, så de beboere, der ønsker at sige farvel til Torben har mulighed for at møde op. I stedet for Torben har vi nu fået Knud Weiss. Knud har faktisk været i afd. 6 en gang før, idet han startede i boligselskabet her. Knud er glad for at være her, og vi er glade for ham.

Til slut vil jeg rette en stor tak mine kolleger i bestyrelsen for et godt samarbejde. Ligeledes en speciel stor tak til vores direktør Lis Bentin for hendes kæmpeindsats for boligselskabet. Det er denne indsats som er baggrunden for de gode resultater år efter år. Sidst men ikke mindst også stor tak til de ejendomsfunktionærer, der kommer i afdelingen og holder den pænt. Jeg vil bede Winnie viderebringe takken til sine kolleger.

Tak for ordet.