

Referat afdelingsmøde den 7. september 2021

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Gitte Grejsgaard og Palle Jensen samt Lis Bentin, Lotte Pedersen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Tina Dieu 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 andet 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.

Vi har mange større projekter i gang, herunder nybyggeri på Cypernparken, hvor der var indflytning 15. maj / 1. juni 2020, Bryghusparken, hvor der var indflytning 14. august / 1. september 2020 samt Sundbystræde med forventet indflytning primo 2022. Herudover fusion med Guldborgsund Boligselskab samt køb af Gl. Toldbod 29 – begge pr. 1. januar 2021 samt renoveringer i afdelingerne 4, 5, 6, 7, 13, 23 og 35. Vi løber stærkt - vi er fortsat en lille administration med fokus på administrationsbidraget.

Nykøbing F. Boligselskab er fortsat blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 83 pct. På trods af dette resultat hviler vi ikke på laurbærrene, men holder fortsat fokus. Projekt "Vi løfter i flok" kan ses på regnskaberne for 2020, hvor afdelingerne igen kommer ud med overskud.

Alle kæmper en brav kamp i hverdagen. Vi har fokus på beboerne og på at gøre vores bedste.

Renovering

Afdelingsmødet skal under forslag tage stilling til, om afdelingen skal renoveres. Forslaget handler alene om økonomien i renoveringen.

Der har været mange krav om diverse undersøgelser, så det har været en sejtrækker at nå hertil.

På sidste års afdelingsmøde blev der orienteret om den kommende renovering. Efterfølgende har Landsbyggefonden bedt om, at renoveringen blev behandlet politisk inden udgangen af 2020, så den kunne komme med i deres bevillinger.

Senest har Rambøll udarbejdet miljøprøver den 23. juni 2021 og senest Grøn Screening den 23. august 2021.

På nuværende tidspunkt er renoveringen ikke projekteret, og det vil ske i forbindelse med udbud, så spørgsmål til renoveringen må vente indtil næste fase, hvor renoveringen projekteres.

Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen vil blive en del af byggeudvalget, og beboere vil løbende blive orienteret via byggeaviser, når vi når så langt.

Parkering

Vi er udfordret på parkering i flere boligafdelinger i boligselskabet.

På Holger Brodthagensvej er der 148 p-pladser og 40 carporte til 284 boliger. Der er 14 af p-pladserne, som er reserveret med skilt. Reservation inddrages ved fraflytning, hvilket giver større cirkulation og mulighed for parkering i afdelingen.

Der er fortsat ledige parkeringspladser i afdelingen, hvilket ejendomsfunktionærernes optælling i lighed med 2020 viser. Ved ældreboligerne er der p.t. ingen ledige p-pladser på grund af renovering. På P4 er der altid ledige pladser. P4 ligger under 100 meter fra ældreboligerne.

Beboerne bør være opmærksomme på, at de ikke kan forvente at parkere lige ved boligen.

Herunder ejendomsfunktionærernes optælling af antal ledige p-pladser:

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	ÆB	I alt
26/8 kl. 5.30	3	1	2	19	3	15	0	43
26/8 kl. 18.00	4	2	2	17	4	12	0	41
27/8 kl. 6.00	2	2	0	18	3	17	0	42
27/8 kl. 18.00	3	2	1	18	3	14	0	41
30/8 kl. 5.30	2	1	2	16	3	16	0	40
30/8 kl. 18.00	3	3	2	18	2	14	0	42
31/8 kl. 6.00	5	2	2	19	3	13	0	44
31/8 kl. 18.00	2	1	1	17	3	15	0	39

Sponsorater

Der var stillet forslag om redegørelse for sponsorater, hvilket ligger uden for afdelingsmødets kompetence, men efter ønske blev følgende orientering givet på mødet.

Boligselskabet har fokus på bosætning, hvor Nykøbing F. Boligselskab vil være det naturlige valg ved valg af lejebolig eller opskrivning til lejebolig, der har derfor været gennemført mange forskellige markedsføringstiltag som f.eks. skilte ved alle boligafdelinger, annoncer i lokalaviser, Radio Sydhavssøerne, annoncer ved lokale arrangementer, deltagelse i netværksmøder, sponsorater m.m.

Som alment boligselskab har vi en social profil, hvilket sponsoraterne også skal afspejle. Boligselskabet har gennem de senere år ydet følgende sponsorater:

- Dansk Folkehjælp
 - Erhvervspartner – bidrag på 3.000 kr. årligt siden 07.2015
 - Konfirmationshjælp – bidrag på 10.000 kr. i 2021
 - Julehjælp – bidrag på 15.000 kr. i 2020
- Fuglsang Kunstmuseum – bidrag på 10.000 kr. årligt siden 03.2014

- Museet er valgt med begrundelse i bosætning – at tiltrække lejere, der gerne vil bo, hvor der også er kultur. Kunstmuseet har 30.000 besøgende årligt, hvoraf 2/3 er fra postnumre uden for Lolland/Falster.
- Kulturmindeforeningen – firmakontingent på 575 kr. årligt siden 05.2015.
 - Vi har fredede bygninger og får omtale.
- Nykøbing F. Teaters Venner – bidrag i 2018 på 500 kr.
- Perronen – Logo på varebil til 1.000 kr. årligt siden 08.2018.
- Nykøbing F. Travbane – Skilteleje til 4.375 kr. årligt siden 08.2017.
 - Travbanen er valgt med begrundelse i bosætning – 70 pct. af de besøgende er udefra.
- Vores Nykøbing – B medlem i gruppe 4 til 10.000 kr. årligt siden 02.2019.
- Nykøbing F. Roklub – bidrag på 1.500 kr. i 2021.

Løse hunde

Hunde skal føres i snor, hvilket er en betingelse i tilladelsen til at holde hund.

Refas fremtidige affaldssortering

Refa har fået udsættelse til ultimo 2022 med indførelse af ny affaldssortering, og vi ved ikke i øjeblikket, hvad den nye affaldssortering kommer til at indebære.

Refa indkalder senere boligselskaberne til individuelle møder med hensyn til kortlægning af materiel og behov.

Lovgivningsmæssigt er det besluttet, at der skal indføres affaldssortering i følgende 10 fragmenter:

- Mad
- Papir
- Pap
- Metal
- Glas
- Plast
- Mad- og drikkekartoner
- Farligt affald
- Restaffald
- Tekstilaffald

Opfordringen er:

- Efterlev husordensreglerne så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.
- Kontakt straks ejendomsfunktionærerne, hvis dit toilet løber.
- 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.

- Vær opmærksom på, at der ikke opstår vandskader i boligen. Det er beboeren, som skal dække udgift til udbedring, hvis vandskaden skyldes beboeradfærd. Derfor husk at tegne en indboforsikring inkl. ansvar.
- Hold opgangsdøre lukkede for at undgå rotter indendørs.
- Ring ikke til Falck, hvis du har mistet dine nøgler eller du har låst dig ude etc. Du skal i stedet kontakte låsesmed (kontaktoplysninger senere i referatet), hvilket er for egen regning.
- Boligselskabet indgår ikke foreningsaftaler angående indlæggelse af fibernet, men vi giver gerne gravetilladelse, hvis fiberselskaberne vil indlægge fibernet i vores boliger.
- Det er ikke tilladt at drive erhverv fra en almen bolig, da der er tale om støttede beboelseslejemål, der skal sikre gode boliger til fornuftige huslejer og boliger til den kommunale anvisningsret. Brug af almene boliger til delvis erhverv betragtes som misbrug af de almene boligorganisationers særlige position på udlejningsmarkedet.
- 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.

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.

Herudover blev forslag 4 og 5 afvist med begrundelsen, at det ligger uden for afdelingsmødets beslutningskompetence.

2. Valg af stemmetællere

Ejendomsfunktionærerne Gitte Grejsgaard og Palle Jensen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2020 til september 2021

Tina Dieu fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2020

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2020.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2022, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Kommende renovering

På sidste års afdelingsmøde den 2. september 2020 blev der orienteret om den kommende renovering, hvor der via Rambøll er udarbejdet en byggeteknisk screening af afdelingen. Efterfølgende er Landsbyggefonden inddraget med fokus på at yde støttede lån.

Økonomiudvalget behandlede sagen på møde den 1. december 2020, hvorefter Byrådet godkendte renoveringen på møde den 10. december 2020.

- Følgende skal udføres i etageblokkene:
 - Udskiftning af vinduer og døre
 - Udskiftning af revnede tegloverligger
 - Udskiftning af mørtelfuger i murværk
 - Reparation af galvaniserede trapper
 - Sænkning af terræn og etablering af sokkelrender pga. opfugtning
 - Udskiftning af tag, tagrender og vindskeder
 - Udskiftning af svalegange
 - Udskiftning af brugsvandsinstallation
 - Renovering af varmecentral
 - Opgradering til behovstyret ventilation
- Følgende skal udføres i rækkehusene:
 - Udskiftning af vinduer og døre
 - Udskiftning af revnede tegloverligger
 - Udskiftning af mørtelfuger i murværk
 - Udskiftning af tag, tagrender og vindskeder
 - Etablering af dampspærre inkl. ny loftbeklædning
 - Udskiftning af unit til varmtvandsproduktion
 - Opgradering til behovstyret ventilation
- Følgende skal udføres i ældreboligerne:
 - Udskiftning af vinduer og døre
 - Udskiftning af tag, tagrender og vindskeder
 - Udskiftning af unit til varmtvandsproduktion
 - Opgradering til behovstyret ventilation
- Følgende skal udføres i selskabslokalet og kontoret:
 - Udskiftning af vinduer og døre
 - Udskiftning af revnede tegloverligger
 - Udskiftning af tagpap inkl. ny stern og afløb
 - Renovering af hovedvarmecentral

Økonomi

Den totale renovering er anslået til 93,05 mio. kr., der finansieres over 30 år. Renoveringen vil ud fra den anslåede renoveringssum give følgende huslejestigning:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	63,0	3.043	3.343	300
2 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	63,0	3.098	3.404	306
3 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	82,0	3.880	4.263	383
3 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	82,0	3.764	4.135	371
4 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	102,0	4.500	4.944	444
1 rums bolig	Ældreboliger	31,0	1.652	1.800	148
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	3.503	3.816	313
3 rums bolig	Ældreboliger	75,0	3.903	4.252	349

Huslejestigningen, jf. kolonnen "Ny leje" er med den beregnede renoveringssum mindre, end beboerne betalte i husleje i 2013, hvor boligorganisationen fik egen administration.

Næste step

Næste step er, at der entreres med rådgiver, der skal udbyde renoveringen i hovedentreprise, hvor vi regner med, at selve renoveringen, hvis alt går vel, kan igangsættes i første halvår af 2022.

Byggeperiode

Beboerne må påregne en byggeperiode, hvor hverdagen bliver noget anderledes, da områderne vil bære præg af, at det er en byggeplads. Administrationen har fuld tillid til, at de rådgivere, der skal planlægge processen, tager de nødvendige hensyn, så byggeperioden kommer til at foregå så nemt som muligt.

Forslaget blev vedtaget.

Der var flere beboere, som bemærkede, at trapperne er farlige, da gummisåler binder til trappetrinene med indtil flere faldulykker til følge. Herudover er trinene meget glatte om vinteren. Administrationen følger op i forbindelse med renoveringen.

Herudover står soldat ved Holger Brodthagensvej 57 skævt. Ejendomsfunktionærerne følger op.

Forslag 2

Flere parkeringspladser

Flere parkeringspladser til beboere og hjemmepleje på adressen 161A-Z.

Forslagsstiller: Lars Ljungquist Larsen

Bemærkninger fra Administrationen: Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at etablering af evt. yderligere p-pladser vil blive medtaget i den kommende renovering i afdelingen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Behov for yderligere parkeringspladser tages op i forbindelse med renoveringen. Administrationen følger op i samarbejde med byggeudvalget.

Forslag 3

Affaldsskure

Det bringes hermed i forslag, at de små affaldsskure i dele af Holger Brodthagensvej udvides, så der rent faktisk bliver plads til de eksisterende containere.

Som det er nu, rummer affaldsskuret ved f. eks. nr. 59 syv store containere og to mindre (til glas) – alle med den brede side ud mod brugerne/op til væggen. Super fint.

Et andet eksempel er affaldsskuret ved nr. 261, som rummer otte store containere og tre små (til glas) – hvor seks af de store containere står med den korte ende ud mod brugerne/op til væggen, og adgang til den ene store container mere eller mindre blokeres af små containere.

Ofte er containerne kørt helt op mod væggen, hvilket betyder, at låget ikke kan lukkes helt op. Der skal kræfter til at trække containeren ud, så låget kan løftes – kræfter, som flere ældre beboere måske ikke har.

Denne størrelse affaldsskur foreslås udvidet, så containeropstillingen kan blive som ved nr. 59 – med det antal containere, der pt. er i brug i det enkelte skur. Udvidelsen foreslås påbegyndt i indeværende kalenderår.

Forslagsstiller: Lotte Berg

Bemærkninger fra Administrationen: Alle afdelingens affaldshuse vil blive gennemgået i forbindelse med den øgede affaldssortering, hvor der fremadrettet skal sorteres i 10 fragmenter. REFA har meddelt, at de efter sommeren vil indkalde boligorganisationerne til individuelle møder med fokus på kortlægning af materiel og behov.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4

Rygerboliger

Det bringes hermed i forslag, at NFBO fremadrettet angiver i lejekontrakten til nye lejere, hvorvidt den tilbudte bolig er en ikke-ryger/rygerbolig.

Forslagsstiller: Lotte Berg

Bemærkninger fra Administrationen: Forslaget ligger uden for afdelingsmødets beslutningskompetence. Rygning er tilladt i boligselskabets boliger, og boligselskabet har hverken ret til eller mulighed for at kontrollere, om nuværende beboere ryger i boligen. Følgelig kan boligselskabet heller ikke påtage sig ansvaret for en oplysning om, hvorvidt en ledig bolig er en rygerbolig eller ej. Den boligsøgende må selv vurdere forholdet ved fremvisning af boligen.

Forslaget blev afvist af dirigenten.

Forslag 5

Sponsorater

På boligforeningens hjemmeside, under punktet "Om os", kan man finde en fane, der hedder "Sponsorater". Heraf fremgår, at NFBO støtter følgende lokale virksomheder:

- Dansk Folkehjælp
- Fuglsang Kunstmuseum
- Kulturmindeforeningen Nykøbing F
- Nykøbing F Teater
- Perronen
- Nykøbing F Travbane
- Vores Nykøbing

Det bringes hermed i forslag, at NFBO hvert år på afdelingsmødet redegør for de beløb, der er brugt til sponsorater samt for, hvilke fordele NFBO i den forbindelse eventuelt måtte have opnået i forhold til den enkelte organisation.

Forslagsstiller: Lotte Berg

Bemærkninger fra Administrationen: Forslaget ligger uden for afdelingsmødets beslutningskompetence, men der gives gerne en redegørelse inden den officielle dagsorden.

Forslaget blev afvist af dirigenten.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Kim Bertelsen og Julie Kolvig, som begge blev genvalgt.

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

Jette Christensen blev valgt som 1. suppleant.

Stephan Thorsen 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 ønskede fokus på gode og tidssvarende boliger med opfordring til ikke ryger boliger, og at gøre lejere opmærksomme på, at det er tilladt at ryge i boligerne ved modtagelse af tilbud.
- Der var opfordring til at støtte ældrerådet ved at stemme.
- Der var et ønske om at få opsat overvågning i afdelingen for at undgå hærværk.

Herefter takkede Lis Bentin og Tina Dieu afdelingsmødet for et godt møde.

Tina Dieu
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:	09.09.2021	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 2020 til september 2021

Velkommen til afdelingsmøde i afdeling 13. Dejligt at se så mange er mødt op.

Det har været et stille år i afdelingen på grund af corona, som har berørt os alle.

Afdelingen

Der er sat bord/bænksæt op i området og lavet en ekstra grillplads.

Ældreboligerne i nr. 161A-Z er i gang med at få skiftet plader på skurene.

Ejendomsfunktionærerne er godt i gang i området og gør et flot stykke arbejde i det daglige.

Tak for et godt samarbejde til Hugo og Gitte – de er altid parat til at hjælpe, når der er brug for det.

Beboerne

Tak til beboerne, fordi I altid støtter op om de arrangementer, der bliver holdt i afdelingen.

Julefrokosten 2020 blev aflyst på grund af corona, det blev vores sommerfest også. Så vi ser frem til vores julefrokost i år, som bliver afholdt den 27. november.

Bestyrelsen

Helle, der var suppleant, er trådt ud af bestyrelsen af personlige årsager. Vi har ikke haft så mange møder på grund af corona. Nu er vi godt i gang igen, og har altid nogle gode timer sammen, når vi holder møde. Der er plads til, at vi taler godt om tingene, og vi er som regel enige. Tak til jer alle i bestyrelsen for et godt samarbejde og jeres gode humør.

Administrationen

Tak til direktøren og alle jer andre i administrationen for et godt samarbejde – I er altid klar til at hjælpe, når der er brug for det. Det sætter vi i bestyrelsen stor pris på i det daglige.

Tina Dieu

Formand i afdeling 13