

Referat afdelingsmøde den 14. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Lis Bentin, Kent van Heesch og Lotte Pedersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Lis Bentin bød velkommen og indledte mødet med en kort status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab. Udgangspunktet er: ét boligselskab, vi tænker helhed og har et fælles ansvar/medansvar. Vi løfter i flok og har fokus på omkostninger og holde huslejerne i ro.

Projekter

Vi har mange større projekter i gang, herunder har vi åbnet 4 nye boligafdelinger inden for de sidste 4 år. Derudover 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.

Nykøbing F. Boligselskab er fortsat blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 98 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 82 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 2021, hvor alle afdelingerne på nær 2 igen kommer ud med overskud.

Ny affaldssortering

Refa forventer at igangsætte ny affaldssortering for enfamiliehuse primo 2023 og for boligselskaber i 2. halvår 2023.

Vi er i tæt samarbejde med Refa som "piloter" med hensyn til beholdertyper og antal, hvor planen er at hente oftere for at holde antal beholdere nede.

Vand og varme

Guldborgsund Forsyning forventer ikke større prisstigninger på vand og varme i 2022.

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.
- Ring kun til Falck, hvis det ikke kan vente til næste hverdag. Fejl på hårde hvidevarer udbedres ikke i weekenden.
- Undgå fodring af dyr – det tiltrækker rotter.
- Hold indgangsdøre lukkede for at undgå rotter indendørs.
- Ved skægkræ i boligen brug evt. insektspray.

- Undgå rengøring med stærke syreholdige produkter, som kan ødelægge fliser, fuger, gulve m.m.
- Undgå at bore i hoveddør ved etablering af sikkerhedskæde. Abus sikkerhedskæde kan opsættes på væg med ring til dørgreb.
- Papir er det eneste, som må komme i toiletterne. Fiberklude, bind m.v. stopper kloak.
- Brug den næste container, hvis den første er fyldt, og husk at slå papkasser sammen, så de kan være i containeren.
- Vær opmærksom, når du ryger, har tændt stearinlys m.v., hvor der bruges ild – det handler om alles sikkerhed.
- Vi har for mange vandskader - vær opmærksom. Husk at tegne en indboforsikring inkl. ansvar.
- Boligselskabet indgår ikke foreningsaftaler ved indlæggelse af fibernet, men vi giver gerne gravetilladelse, hvis fiberselskaberne vil indlægge fibernet i vores boliger.
- Søg altid tilladelse hos administrationen til forandringer i og omkring boligen på nfbo@nfbo.dk
- 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 og tænke bæredygtigt.

Eksempler på tiltag:

- Udbrede tanken om deleøkonomi, herunder genbrug/byttecentraler/låneværktøj
- Afmeld reklamer – eller bestil kun dem, du læser. Det sparer papir og papircontainere.

Vedligeholdelsesfrie bord/bænkesæt

Boligselskabet opsætter vedligeholdelsesfrie bord/bænkesæt ved udskiftning.

Biodiversitet

Område med vilde blomster skal stilles som forslag på afdelingsmøde.

El-ladestandere

Etablering af el-ladestandere er et fokusområde og kræver en grundig kortlægning. Det er omkostningstungt at etablere el-ladestandere (indkøb af ekstra ampere, gravearbejde, el-arbejde m.m.), der naturligt vil medføre huslejestigninger. Der sker meget udvikling på området, derfor anbefaler Boligselskabernes Landsforening at vente.

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 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

Kent van Heesch og Lotte Pedersen blev valgt.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2021 til september 2022

Hanne Just fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2021

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2021.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023

Lis Bentin fremlagde budgettet for 2023, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Etablering af balanceret mekanisk ventilation i loftrummet

Boligselskabet har på baggrund af de udfordringer med indeklimaet, som beboerne oplever, bedt rådgivende ingeniørfirma undersøge, om det er muligt at etablere mekanisk ventilation i hver enkelt bolig.

I den forbindelse har Ingeniørfirmaet Lyngkilde været på besigtigelse og har efterfølgende konstateret, at det er muligt at etablere balanceret mekanisk ventilation i loftrummet. Samtidig bemærker ingeniørfirmaet, at det generelt er gode boliger med 200 mm isolering på loftet og nyere vinduer, hvor nogle af vinduerne – bl.a. i stuen har friskluftventiler.

Kondens opstår, når kulde og varme mødes, hvilket giver kondens på indersiden af vinduerne, men jo lavere luftfugtigheden er i boligen – jo mindre risiko er der for kondens.

Fordele ved mekanisk ventilation

- Et sundere indeklima, da luftfugtigheden bliver lavere, hvorved støv og kemiske partikler reduceres
- Mindre risiko for skimmelsvamp, når fugtigheden reduceres
- Det er nemmere at opvarme luft med lav luftfugtighed modsat at opvarme luft med høj luftfugtighed

Ulemper ved mekanisk ventilation

- Tør luft kan give irritation i øjne og slimhinder
- Eventuel "susen" fra ind-og udblæsningsventilerne, som vi dog ikke oplever i de boliger, der i dag har mekanisk ventilation

Udgift til etablering af balanceret mekanisk ventilation er beregnet til 1.150.000 kr., der afskrives over 10 år med en afskrivning på 115.000 kr. pr. år, vil medføre en huslejestigning på 24,08%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.729	5.868	1.139
3 rums bolig	Familieboliger	77,5	5.713	7.089	1.376

Derudover en årlig udgift pr. bolig til el, hvor der er beregnet et forbrug på 265 kWh ved en bolig på 77 m². Den gennemsnitlige el-pris er pt. 5,15 kr. pr. kWh, hvilket vil give en anslået årlig udgift på 1.365,75 kr. Hertil skal nævnes, at det er billigere at opvarme tør luft, som mekanisk ventilation medfører, hvilket vil reducere den årlige anslåede udgift –ligesom der er en forventning om, at el-priserne på sigt vil falde.

Forslagsstiller: Administrationen

Forslaget blev ikke vedtaget.

Det blev aftalt, at synsfolkene på et tidspunkt kommer forbi Hanne Just og Mathias Nielsen og gennemgår de ting, der lægges vægt på ved et syn. Administrationen følger op.

Forslag 2*Gradvis røgfrie boligafdelinger*

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 20, røgfrie. Det vil sige, at beboere, der fremadrettet flytter ind i en bolig i afdelingen, ikke må ryge i boligen. Det vil dermed ikke gælde for de beboere, der allerede bor i afdelingen.

Røgfrie boligafdelinger giver:

- Bedre indeklima
- Renere luft fri for skadelige stoffer fra tobaksrøg
- Mindre risiko for brand

- Færre udgifter til vedligeholdelse, rengøring/maling
- Færre konflikter beboerne imellem om tobaksrygning
- Opgange, der ikke er befængt med røglugt, hvilket samtidig sender et dårligt signal – også overfor nye beboere

Derudover oplever boligselskabet, at røglugt kan være svært at få fjernet fra rygerboliger, selvom der bliver udført ekstra malerbehandling, rengøring m.m.

Røgfrie hjem er som udgangspunkt normen, hvor der ikke bliver røget indendørs i størstedelen af danskernes hjem. Samtidig er det ikke tilladt at ryge i boligselskabets opgange, kældre, selskabslokaler, indendørs fællesarealer etc.

Ved fra og med 1. januar 2023 at indføre gradvis røgfrie boligafdelinger er vi på vej til at følge normen om også på sigt at gøre vores boligafdelinger røgfrie – selvom det naturligt vil tage en del år.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget om at gøre afdeling 20 til en gradvis røgfri boligafdeling bliver vedtaget, vil det blive oplyst, når der sendes boligtilbud til kommende beboere, oplyst på afdelingens hjemmeside og indføjet i afdelingens lejekontrakt.

Der var skriftlig afstemning:

Ja til gradvis røgfrie boliger	2 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	4 stemmer
Blanke	2 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen.

På valg var Rudina Balliu, som blev genvalgt.

Der var ingen, der ønskede at stille op som suppleanter.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger.

Herefter takkede Lis Bentin afdelingsmødet for et godt møde.

Hanne Just
Formand

Lis Bentin
Dirigent



Lotte Pedersen
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.

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	14.09.2022	Referent: Lotte Pedersen

Beretning for perioden september 2021 til september 2022

D. 16/10 Sendte brev ud om, nogle var interesseret i julestue, 3 husstande svarede - 1 svarede nej tak, 3 svarede ja tak foruden mig.

Vi sendte endnu et brev rundt, tættere på jul, og stadig de samme der svarede.. Men vi 4 havde nogle hyggelige timer.

D. 10-3 Vejmøde kl.10

Vi talte bl.a. om maling under terrasseudhænget som var blevet vedtaget på et tidligere møde, d. 26/8-2014, men ikke malet, da vi fik malet skure, det ville inspektøren undersøge og vende tilbage, men vi har aldrig hørt noget.

Ligeledes talte vi om vand på gangstierne 2 steder, det skulle nok blive udbedret

Så spurgte jeg om storskrald, ingen vidste noget, så jeg skulle undersøge dette.

D. 10-3 afd. bestyrelses møde hos Kikko som sædvane, god orientering om boligselskabets liv og levned.

Vi faldt i snak med afd. 23 Nørre Alslev og aftalte at vi herfra bestyrelsen kom på besøg og så hvordan de havde det derovre. Vi aftalte at komme onsdag d. 16/3 kl. 13 og sådan blev det, vi blev taget godt imod hos Kate og Carl Åge.

Hold op et dejligt sted, vi blev inviteret ind hos formanden og frue og blev trakteret med kaffe og nybagte boller. Vi inviterer igen, på et tidspunkt.

D. 22/3 Ringede jeg til Refa og hørte om der var noget der hed Storskrald herude i afd. 20, det var der sørme, fik at vide at vi aldrig havde brugt denne ordning før. I første omgang fik jeg at vide at hver lejemål skulle tilmelde sig separat. Fordi vi kun var 8 lejemål. Jeg sagde, det var lettere for alle, hvis det var mig der tilmeldte alle. De ville undersøge om det kunne lade sig gøre, og ringe tilbage. Det gjorde de, og jeg måtte tilmelde.

Fik at vide at der var storskrald d. 13. juni, og aftalte at det var nede i svinget langs med kantstenen, tingene blev sat. Det var en beslutning jeg tog, så vi ikke skulle bruge tid på at diskutere dette. Fik at vide at man max. måtte sætte 5 ting pr. lejemål.

Sendte breve ud ca. 10 dage før om nogen havde storskrald. Tommy og Marianne gav besked, de havde intet, Mathias og mig havde storskrald. Ingen andre svarede.

D. 5/4 Spurgte formanden Mike, om der fandtes en vertikalklipper man kunne låne af boligselskabet, nu man selv skulle pleje græsplænerne, men sådan en havde boligselskabet ikke.

D. 23/5 Havde vi et lille møde, Hvor alle beboerne, kom med deres besyv omkring utrygheden ved skimmelsvamp og andet. Vi sendte som bekendt et brev til vores direktør Lis Bentin og glæder os i

dag til at hører en masse om dette.

Så er der ikke rigtigt sket noget.

Tak

Opfølgning på punkter i beretningen:

Maling under terrasseudhænget fremgår af referatet fra D&V-mødet den 10. marts 2022, der er sendt til formanden for afdelingsbestyrelsen den 15. marts 2022. Maling af udhæng vil blive udført første gang i 2023 og derefter hvert 15 år.

Af samme referat fremgår, at flisebelægningen rettes op de steder, hvor der står vand. Dette er planlagt udført her i efteråret.