

Referat afdelingsmøde den 22. august 2023

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen, ejendomsfunktionærerne Ulrik Starup og Flemming Hansen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Direktør Dorte Jørgensen bød også velkommen og indledte mødet med en kort præsentation af sig selv. Herudover en status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter enten i gang eller lige afsluttet 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 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 2022, hvor alle afdelingerne på nær 3 igen kommer ud med overskud.

Ganske få beboere betaler pr. 1. januar 2023 mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013.

Ny affaldssortering

Vi er ikke på nuværende tidspunkt vidende om, hvornår Refa påbegynder ny affaldssortering – afdelingerne bliver orienteret, så snart vi ved noget.

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 opgangsdøre 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 papcontaineren.
- Storskralscontainer er ikke til elektronik, hvidevarer, jord etc. – det skal i stedet bortskaffes på Refas genbrugspladser.
- 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.
- 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. Pt. indkøbt 58 bord/bænkesæt (17 afdelinger)

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

Dorte Jørgensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Beboerne Åse Kondrup og Inger Larsen, samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2022 til august 2023

Ernst Jørgensen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2022

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2022.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2024, som viser en lejestigning på 2,98%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Etablering af fugtstyrning på fællesvaskeriets tørretumblere

For at belaste miljøet mindst muligt foreslås at der etableres fugtstyrning på afdelingens to tørretumblere i fællesvaskeriet.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: Nortecs tørretumbler i afdelingens vaskeri er på nuværende tidspunkt indstillet, så man kan vælge temperatur og tørretid på intervaller fra 15 minutter og opad med 5 minutters spring.

Nortecs tekniker har oplyst, at man kan ændre betalingssystemet, så man på tørretumblerne kan vælge, om tøjet skal være skabstørt eller strygetørt. Tørretumbleren måler temperaturen ved tromlen og finder der ud af, hvornår tøjet er tørt.

Fordele: Tørretumbleren vil kun køre, indtil tøjet er tørt efter det valgte program. Man vil kun betale for den tid, som tørretumbleren skal bruge på at tørre tøjet.

Ulempe: Man vil ikke kunne vide, hvornår tørretumbleren er færdig med at tørre tøjet, hvorimod man ved det, hvis man har sat den til at tørre i 25 min.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Udskiftning af badeværelser under den kollektive råderet

Da jeg forventer at chancen til at få støtte til renovering af badeværelser er passeret, foreslår jeg at administrationen kommer med oplæg til renovering af badeværelser under den kollektive råderet.

Denne renovering bør som minimum indeholde:

- Slibning af terrazzo eller lægning af klinker på gulv.
- Skift af klinker på vægge.
- Fugtstyret og lydsvag badeværelsesventilator.
- Lydisolering af faldstammer.
- Evt. udskiftning af rør samt indfræsning af disse i murværk.

En del af denne udgift bør tilfalde afdelingen, da en sådanne renovering tilfører afdelingen værdi.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: Da både brugsvandsinstallationer og afløbsinstallationer står til udskiftning, jf. tidligere udarbejdet tilstandsrapport (2018), er man nødt til at renovere minimum en side af en opgang af gangen. Derfor har vi udarbejdet et budget, hvor alle badeværelser renoveres. Bilag 1 med budget er vedlagt.

På afdelingsmødet i 2019 var der forslag om, at badeværelser og vinduer skulle have været renoveret i etape 2, og man besluttede på afdelingsmødet, at hele renoveringsforslaget skulle sendes til urafstemning.

Urafstemningen blev senere aflyst pga. fyldte ordrebøger hos entreprenørerne. I stedet vedtog man på afdelingsmødet i 2020, at renoveringen "blot" skulle omfatte tagudskiftning og hulmursisolering.

Jf. tilstandsrapporter trænger både badeværelser (1957) og vinduer (1993-1994) til at blive renoveret.

Administrationen anbefaler, at den påtrængende renovering gennemføres med vinduer og badeværelser samtidig, som på sigt vil være billigere, da der f.eks. ikke skal betales for 2 x byggeplads m.m.

Forslaget blev trukket på mødet.

Administrationen følger udviklingen i markedspriserne.

Forslag 3

Etablering af ladestandere til elbiler

For at medvirke til bedre miljø gennem nedbringelse af CO2 foreslås at der etableres et passende antal ladestandere på Enighedsvej.

Jeg har forespurgt en byrådspolitiker om hvordan byrådet ville forholde sig til at der etableres nogle standere på det meget brede fortov på Enighedsvej (på siden modsat købmanden) det kunne f.eks. være over for nr. 54 eller 60. Altså ikke på den side hvor de fleste holder. Byrådet vil til enhver tid indgå i et sådant samarbejde med boligselskaber.

Ladestanderne vil medvirke til at gøre afdelingen attraktiv for nye beboere. Samtidig vil afdelingen ved at tillade andre at lade deres biler, kunne få dækket en del af etableringsudgiften ind.

Nortec, der er leverandør til vores fællesvaskeri, kan også levere ladeløsninger til elbiler, hvor samme brik benyttes. Det vil derfor ikke medføre ekstra administration.

På afdelingsmødet sidste år blev det sagt at BL anbefaler at man venter med dette. Det er ikke tilfældet. De har udgivet et omfattende materiale inden for området med baggrund i både erfaringer og analyser.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: Ved etablering af ladestandere i selve afdelingen skal der indkøbes flere ampere, da afdelingen på nuværende tidspunkt ikke har tilstrækkeligt med ampere til at lade biler op.

Ved etablering af ladestandere på offentligt fortov/vej er det Guldborgsund Kommune, der kan foreslå etablering af ladestandere, da fortovet er på deres matrikel.

Nykøbing F. Boligselskab har på nuværende tidspunkt etableret 2 ladestandere med i alt 4 ladeudtag ved vores nyopførte afdeling 59 Sundbystræde. Her har vi indgået en aftale med firmaet Prostrøm, da de på daværende tidspunkt var det eneste firma, som kunne tilbyde en løsning, hvor de selv leverer strømmen til ladestanderne, så administrationen ikke har noget arbejde med strømforbrug m.m.

Som en del af aftalen skal afdelingen betale en leje på 625 kr. inkl. moms. pr. ladestander, hvis ikke der opnås et minimumsforbrug på 400 kWh pr. ladestander om måneden. Afdeling 59 Sundbystræde har siden den 1. juli 2022 betalt leje hver måned, da minimumsforbruget ikke er opnået en eneste måned siden etableringen.

På Østerbro er der på nuværende tidspunkt offentlig tilgængelige ladestandere på følgende adresser:

- Bispegade 5
- Kringelborg Alle 9
- Englandsvej 21

Forslaget blev trukket på mødet.

Forslag 4

Forslag til ændring af forretningsordenen for afdelingsmødet

Afdelingsmødet vælger medlemmer til selskabets repræsentantskab efter selskabets bestemmelser.

Alternativt – Hvis der ingen afdelingsbestyrelse er, vælger afdelingsmødet disse medlemmer efter selskabets bestemmelser.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: I forretningsordenen for afdelingsmødet fremgår det af § 1, stk. 10: *Afdelingsmødet vælger repræsentantskabsmedlemmer.* Punkt vedr. valg af repræsentantskabsmedlemmer er på dagsordenen for afdelingsmødet hvert år. Forretningsordenen er vedtaget i 2008. Dette er altså allerede gældende.

Forslaget kan ikke behandles, og er dermed faldet, jf. administrationens bemærkninger.

Forslag 5

Forslag om tilladelse til maling eller udskiftning af indvendige døre

For at gøre afdelingen lejemål mere tidssvarende, tillades det at indvendige døre males hvide eller udskiftes til hvide døre. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og skal godkendes af driftspersonalet efter udført arbejde. Hvis malingen senere skaller af, udføres malerarbejde eller udskiftning som mislighold (forkert udført vedligeholdelse) i forbindelse med fraflytning.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslag om maling af døre bliver vedtaget, indføres følgende i afdelingens lokale regler:

Beboeren skal søge om tilladelse til at male dørene hos inspektørerne, der vil give en tilladelse på følgende betingelser:

- *Malerarbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter de retningslinjer, der er angivet i tilladelsen*
- *Malerarbejdet udføres med maling i glans 40 i farven NCS s1000n*
- *Malerarbejdet udføres uden udgift for Nykøbing F. Boligselskab*
- *Vedligeholdelse i boperioden foretages for beboerens regning*
- *Hvis arbejdet udføres på disse vilkår, og arbejdet ved fraflytning bliver godkendt af synsmanden, vil arbejdet ikke blive forlangt tilbageført som oprindeligt*

Der tilføjes derudover i afdelingens lokale regler:

Det er derudover tilladt at udskifte de indvendige døre med hvidmalede døre og selv opbevare boligens oprindelige døre indtil fraflytning, hvor de oprindelige døre opsættes af beboeren selv. Udskiftning af indvendige døre sker for beboerens egen regning.

Begrundelsen for at beboeren selv skifter og opbevarer boligens oprindelige døre er, at beboeren kan vælge forskellige døre i forskellige kvalitet. På denne måde sikrer vi fortsat ensartet udtryk i afdelingen.

Det er på afdelingsmøde den 18. september 2014 besluttet, at beboere efter ansøgning til boligselskabet må male døre, bagside af hoveddøren og skabslåge i entreen. Forslag 5 her i 2023 er dog en udvidelse af det tidligere forslag.

Forslaget blev vedtaget med tilføjelsen, at skabslåger også må males.

Forslag 6

Opdatering af lejemål i forbindelse med fraflytning

I forbindelse med fraflytning opdateret lejemål, så der er HPFI relæ tilknyttet det enkelte lejemål. Samtidig etableres et passende antal stikkontakter, så fremtidige lejere ikke skal have metervis af forlængerledning og dermed større risiko for el-brande.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: Priserne nedenfor er beregnet ud fra, at vi i gennemsnit har 11 fraflytninger om året.

Forskellen på HFI og HPFI er, at HPFI 'et kan frakoble ved pulserende fejlstrømme. Pulserende fejlstrømme er en type af fejlstrømme, som ses i forbindelse med anvendelse af elektronisk udstyr som computere, skærme osv.

Årlig udgift til etablering af HPFI relæ og 2 ekstra stikkontakter: 121.000 kr. for 11 boliger.

Årlig udgift til etablering af HPFI relæ og 3 ekstra stikkontakter: 418.000 kr. for 11 boliger.

Begrundelsen for prisen på f.eks. 3. ekstra stikkontakter er, at der er større krav til jordforbindelse, hvis man tilføjer mere end 2 ekstra stikkontakter – og dette medfører en meget stor merudgift.

Pris på etablering af HPFI relæ med 2 ekstra stikkontakter anslået 121.000 kr., hvilket vil give en huslejestigning på mellem 81 kr. til 107 kr. pr. lejemål pr. måned.

Pris på etablering af HPFI relæ med 3 ekstra stikkontakter anslået 418.000 kr., hvilket vil give en huslejestigning på mellem 279 kr. til 369 kr. pr. lejemål pr. måned.

Forslaget blev trukket på mødet.

Forslag 7

Nedsættelse af støj fra radiatorer

Administrationen skal afdække muligheden for at nedsætte støj fra radiatorer i afdelingen. Når en beboer åbner for varmen, suser det i alle rør som man er ved at blive vanvittig. Dette kan afhjælpes med rette udstyr og indstilling.

Hvis driften tager hånd om forslag 7 bortfalder det.

Forslagsstiller: David Noval

Bemærkninger fra Administrationen: Varmeinstallationerne i varmecentralen er udstyret med trykdifferenceregulator, motorventil og vejrkompenseringsanlæg, således at vandgennemstrømningen i varmerørene løbende reguleres alt efter behov.

Radiatorerne i boligen er med en termostatventil, hvor vandgennemstrømningen også kan indstilles. Hvis beboerne oplever, at deres radiatorer støjer, så kan de kontakte ejendomsfunktionærerne, som vil indstille termostatventilen, så støjen mindskes.

Forslaget kan ikke behandles, og er dermed faldet, jf. administrationens bemærkninger.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

Susanne Lund og Åse Kondrup fortsætter som afdelingens kontaktpersoner.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

David Noval, Susanne Lund og Åse Kondrup ønskede at opstille til repræsentantskabet, og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var en generel glæde over etableringen af beboerhuset, hvor 188 personer p.t. har været til arrangementer.
- Der var et ønske om, at beboerhuset får en gang rengøring. Ejendomsfunktionærerne følger op.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Ernst Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

Ernst Jørgensen
Formand for organisationsbestyrelsen

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen
Referent

Boligselskabet oplyser følgende:

- Hvis beboerne får brug for en låsesmed, tilbyder låsesmed Anders Jochumsen oplukning for 594 kr. inkl. moms. Efter kl. 17.00 vil der dog blive lagt 200 kr. oven i – det vil sige 794 kr. inkl. moms. Telefonnummer til Låsespecialisten er: 54 81 86 85.

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	23.08.2023	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2022 til august 2023

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Susanne Lund og Åse Kondrup blev i stedet valgt som kontaktpersoner.

Afdelingen har været repræsenteret på møde for nye afdelingsbestyrelser den 12. oktober 2022, de fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 9. november 2022 og 22. marts 2023 samt repræsentantskabsmødet den 24. maj 2023.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg.

Nyt lokale til beboeraktiviteter

I oktoberber 2022 blev det tidligere erhvervslejemål på Enighedsvej 59 opsagt. På den baggrund har organisationsbestyrelsen besluttet ikke at genudleje erhvervslejemålet, men at bruge lokalerne til beboeraktiviteter, som der efterspørges fra en del beboere.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe med kontaktpersonerne og beboere i afdelingen, og resultatet blev et dejligt lokale, der kan bruges til beboeraktiviteter for afdelingen og de omkringliggende afdelinger.

Lokalet blev indviet den 31. marts 2023, hvor der var et meget stort fremmøde fra beboernes side.

Regler for at benytte lokalet og kontaktoplysninger findes på afdelingens hjemmeside under "Beboerhus".

Opfølgning fra afdelingsmødet 2022

- Beslutning om gradvis røgfrie boliger er indføjet i kontrakter efter den 1. januar 2023, ligesom det fremgår af tilbud, hjemmeside mv.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 1. marts 2023

Af større drifts og vedligeholdelsesopgaver er der i år planlagt følgende:

- Garageporte males. Derudover males containergården og diverse hegn
- Der udlægges søsten rundt om beplantningen på græsplænerne
- Asfalten i tørregården i haven ved enighedsvej 50-52 fjernes og erstattes med slotsgrus

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til kontaktpersonerne, tak til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, I generelt udfører i afdelingerne.