

Referat afdelingsmøde den 30. august 2023

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen, ejendomsfunktionær Thomas Romer 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 Conny Buch Laursen og Vagn Mortensen 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.

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

- Vindskeder samt kviste og udhæng er ikke blevet malet, og det trænger meget.
- Kvaliteten af maling af jernrækværk er meget ringe – og der blev ikke grundet inden maling, som blev rullet på.

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 uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Sammenlægning af afdeling 51 Christiansmindevej 1-19 og afdeling 53 Christiansmindevej 21-39

På sidste afdelingsmøde blev forslag om sammenlægning af afdeling 51 Christiansmindevej 1-19 og afdeling 53 Christiansmindevej 21-39 behandlet, og det blev besluttet at sende forslaget til urafstemning.

Resultatet af urafstemningen var 16 afgivne stemmer i afdeling 51 med 4 ja, 6 nej og 6 for udskydelse af beslutningen 1 år. I afdeling 53 var resultatet 18 afgivne stemmer med 8 ja, 6 nej og 4 for udskydelse af beslutningen 1 år. Organisationsbestyrelsen besluttede på den baggrund, at beslutningen blev udskudt 1 år til afdelingsmødet 2023.

Organisationsbestyrelsen anbefaler i forbindelse med krav om egenkontrol, hvor bl.a. eventuel sammenlægning af afdelinger skal vurderes, at de 2 boligafdelinger på hver 10 boliger sammenlægges til 1 boligafdeling med 20 boliger – gældende fra og med 2025.

På seneste afdelingsmøde blev der efterlyst mere oplysning om økonomiske fordele ved sammenlægning, og her kan vi nævne besparelser som udgifter til revision, hvor der kun skal revideres et regnskab for de to sammenlagte afdelinger. Derudover ét budget og én drifts- og vedligeholdelsesplan. Den sammenlagte afdeling vil være mindre sårbar ved fælles henlæggelser til hhv. vedligeholdelse samt istandsættelse og tab ved fraflytninger. Færre udgifter til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, opdatering af kun én hjemmeside, herunder fælles husordensregler m.m.

Derudover har der i november 2022 været gennemført en byggeteknisk screening af begge afdelinger, hvor Friis Andersen Arkitekter konkluderer, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for at igangsætte en større renoveringssag, da der er forholdsvis lang restlevetid på bygningsdelene. Friis Andersen Arkitekter opregner dog visse punkter, der ikke kan vente både i afdeling 51 og 53. I afdeling 51 drejer det sig bl.a. om reparation af maling på træværk, udskiftning af kældervinduer og etablering af fugtstyring i vaske- og tørrerum. Disse punkter vil blive taget med på de kommende Drifts- og vedligeholdelsesmøder.

Der er naturligt en del administrativt arbejde forbundet med at sammenlægge to boligafdelinger. Huslejen skal tilpasses i forhold til boligernes indbyrdes værdi, hvor henlæggelser skal tilpasses, så de er ens, der skal vurderes på vedligeholdelsesstand af de enkelte boliger m.m. Vi har beregnet den økonomiske konsekvens af huslejeudjævning for de første 10 år efter sammenlægningen – vi vedlægger bilag 1, hvor dette er gjort op.

Der vil blive givet en nærmere orientering på mødet.

Et flertal af beboerne i hver af de to afdelinger skal stemme for at sammenlægge de to boligafdelinger.

Forslagsstillere: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det nødvendige arbejde blive igangsat, så sammenlægningen kan blive en realitet fra og med 2025. Sagen skal bl.a. efterfølgende godkendes i diverse instanser, herunder organisationsbestyrelsen.

Der var skriftlig afstemning:

Nej til sammenlægning af afdelinger	8 stemmer
Ja til sammenlægning af afdelinger	2 stemmer
Blanke	4 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

Samtidig stemte afdeling 53, Christiansmindevej 21 – 39 om samme forslag, hvor afdeling 53 stemte for forslaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Jane Andreasen fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Conny Buch Laursen og Vagn Mortensen ønskede at opstille til repræsentantskabet, og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til, hvorfor varmemålere skal skiftes. Det er lovpligtigt at enten skifte varmemålere eller sende en andel til kontrol hvert 10. år, hvor det er billigst at udskifte målerne.
- Der blev ved forslag 1 nævnt følgende omkring afdelingens vedligeholdelse:
 - Døre i kælder er i ringe stand. Administrationen er opmærksom på dette, og tager det med i næste års drifts- og vedligeholdelsesplan.
 - Afdelingen har ingen sikring mod brand i hverken krybekælder eller loft. Administrationen gør efterfølgende opmærksom på, at afdelingen er opført i 1952 efter gældende bygningsreglement. Friis Andersen Arkitekter anbefaler i deres tilstandsrapport, at etablering af brandadskillelse skal ske ved en tagrenovering. Restlevetiden på taget er 15 år.
 - Der er ingen isolering i skunke ved badeværelser, hvor badeværelserne er meget kolde især ved østenvind. Eneste varmekilde er en håndklædetørrer. Administrationen gør efterfølgende opmærksom på, at Friis Andersen Arkitekter anbefaler i deres tilstandsrapport, at efterisolering af skunke m.m. skal ske ved en tagrenovering. Restlevetiden på taget er 15 år.
 - Rør i kælder er stærkt tæret, hvor der har været nogle vandskader i enkelte boliger. Administrationen gør efterfølgende opmærksom på, at Friis Andersen Arkitekter vurderer restlevetiden på rørene i kælderen til ca. 5 år. Administrationen arbejder videre på en renovering af rørene i kælderen.
 - Der er huller i asfalt ved parkeringsplads, hvor asfalt er af ringe stand. Herudover var der tvivl om, afdelingen har vedligeholdelsen af parkeringspladsen eller kommunen. P-pladsen bliver primært brugt til parkering i tilknytning til sygehuset. Administrationen gør efterfølgende opmærksom på, at parkeringspladsen over for afdelingen ikke omhandler afdelingens matrikel, så afdelingen har ingen vedligeholdelsespligt.
 - Træer i skel – især birketræer - har nået en størrelse, hvor de står for tæt. Der var derfor ønske om beskæring. Inspektører følger op.
 - Nabos hæk bliver ikke klippet på indersiden mod afdelingen. Inspektører følger op.
 - Beboer spurte til afdelingens hjemmeside, hvor det fremgår, at der ikke ligger tegninger. Boligselskabet har materialet fra tidligere administrator, herunder detailtegninger af afdelingen liggende – men ingen tegninger med opmåling af den enkelte boligs rum, som punktet på hjemmesiden vedrører.

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:	31.08.2023	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. Jane Andreasen blev i stedet valgt som kontaktperson.

Afdelingen har været repræsenteret på møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 12. oktober 2022.

Sommertur

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

Opfølgning fra afdelingsmødet 2022

- Forslag om sammenlægning med afdeling 53 har været til urafstemning – og det blev besluttet at udsætte beslutningen – mere om dette senere
- Beslutning om gradvis røgfrie boliger er indføjet i kontrakter efter den 1. januar 2023, ligesom det fremgår af tilbud, hjemmeside m.v.
- Forhaverne slås sammen med græsslåning af rabatterne fra og med september 2022

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 13. marts 2023

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

- Varmefordelingsmåler udskiftes i 2023
- Jernrækværk inkl. træstolper ved hoveddørene males

Byggeteknisk screening

Der har været udført en byggeteknisk screening af afdelingen i november 2022 af Friis Andersen A/S, der vurderede, at der ikke på nuværende tidspunkt igangsættes en større renoveringssag, da der fortsat er forholdsvis lang restlevetid på bygningsdelene. Enkelte punkter – bl.a. reparation af maling på træværk, udskiftning af kældervinduer og etablering af fugtstyring i vaske- og tørrerum vil blive taget med på de kommende Drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Tak

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