

Referat afdelingsmøde den 1. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Torben Brinch Jespersen samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Lis Bentin bød også 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.

Renovering

Afdelingen har en forestående renovering af tag og bedre ventilation gennem udhæng, vinduer, hvor også facadeplader skal skiftes, for at vinduerne kan skiftes. Renoveringen er anslået til 80 – 100 mio. kr., hvor Landsbyggefonden er medfinansierende. I øjeblikket er markedet dog fortsat udfordret på især pris, så den politiske behandling af skema A er rykket til 2023. Når renoveringsomfang, tidspunkt samt huslejekonsekvens kendes, indkaldes der til afdelingsmøde, hvor projektet skal godkendes.

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.

Salg af narkotika

Der sker desværre salg af narkotika fra afdelingen. Hvis der observeres salg, så kontakt politiet eller alternativt boligselskabet, hvis anonymitet ønskes. Giv så mange informationer, som muligt, herunder beskrivelse af bil (farve, model) og evt. nummerplade, personbeskrivelse, tidspunkt m.m.

Ifølge politiet foregår salg ofte i et mønster og flytter sig rundt. Politiet vil foretage ekstra patruljering efter henvendelser.

Fællesarealer

Fællesarealer er ikke "privat eje", hvorfor private genstande, herunder billeder ikke må ophænges i opgange, ligesom sko, barne- og klapvogne ikke må stå i opgangene. De kan ved brand skabe røgudvikling – og opgangen er eneste vej ned ved eventuel brand.

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 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.
- Storskraldscontainer er ikke til elektronik – 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.
- 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

Ejendomsfunktionær Torben Brinch Jespersen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2021

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2021.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2023, som viser en lejestigning på 2,82%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Anlæg til afkalkning af vand

Da vicevært Torben under renoveringen foreslog dette, blev det afvist på grund af prisen på ca. 10.000 kr. på daværende tidspunkt.

Man vil opdage, at forbrug af sæber, rengøringsmidler og arbejde med afkalkning bliver et minimum, og hud og hår forandrer sig markant. Der er virkelig mange fordele, og det vil hurtigt betale sig.

Forslagsstiller: Karin Beck Andersen

Bemærkninger fra Administrationen: Etablering af 2 stk. blødgøringsanlæg fra Aqua Danmark ved stikledningerne på Parkvej 58 og Parkvej 68 er efter modtaget tilbud på en etableringsudgift på 230.000 kr. Derudover en årlig driftsudgift til service, saltforbrug, vandforbrug og strømforbrug på i alt 39.000 kr.

Formålet med at etablere blødgøringsanlæg er som beskrevet for at imødegå kalkaflejringer – også på rør, husholdningsartikler, porcelæn m.m. Beboerne skal dog være opmærksomme på, at smagen på vandet kan ændre sig.

Udgift til etablering på 230.000 kr. afskrevet over 3 år med en afskrivning på 76.667 kr. pr. år samt driftsudgifter på 39.000 kr. – i alt 115.667 kr. vil medføre en huslejestigning på 1,54%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	50,0	2.373	2.409	36
3 rums bolig	Familieboliger	70,0	3.250	3.300	50
3 rums bolig	Familieboliger	82,0	3.792	3.850	58
4 rums bolig	Familieboliger	85,0	3.960	4.021	61

Efter de 3 år vil den årlige driftsudgift på 39.000 kr. fortsat indgå i afdelingens budget.

Der var skriftlig afstemning:

Ja til anlæg til afkalkning af vand	30 stemmer
Nej til anlæg til afkalkning af vand	38 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Nedlæggelse af 3 sandkasser

I forbindelse med det årlige drifts- og vedligeholdelsesmøde blev sandkasserne ved Møllebakken 10, 24 og 42 drøftet, da erfaringen fra ejendomsfunktionærerne er, at de 3 sandkasserne primært bliver brugt som kattebakker. På den baggrund foreslås det, at de 3 sandkasser nedlægges, da det fortsat er muligt for børn at lege i sand ved afdelingens store legeplads.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Nedlæggelse af de 3 sandkasser kan finansieres via afdelingens driftsbudget for 2022.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 6, 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 6 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	48 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	20 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Nikolaj Vorsholt og Jesper Henriksen blev valgt som afdelingens kontaktpersoner.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonerne blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer opfordrede til at huske at lukke kældervinduer efter udluftning, da der er mange rotter i området. Alternativt, at der påsættes låse på vinduerne eller installeres ventilation.
- Beboer opfordrede til at bruge alle affaldscontainere - og ikke kun de forreste.
- Der var et ønske om, at der opsættes beholdere til brugte elpærer. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Beboer opfordrede til at huske, at husholdningsaffald skal i affaldscontaineren i lukkede poser.

Herefter takkede Lis Bentin og Linda Larsen afdelingsmødet for et godt møde.

Linda Larsen
Formand for organisationsbestyrelsen

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.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	02.09.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2021 til september 2022

Corona-epidemien

2021 har fortsat været præget af Corona-epidemien, men den 31. januar 2022 blev alle restriktioner ophævet.

Afdelingsbestyrelsen

På afdelingsmødet 2021 blev der valgt en ny afdelingsbestyrelse bestående af formand Nikolaj Vorsholt, bestyrelsesmedlemmerne Fie Andersen og Jesper Henriksen og 1 suppleant Jason Nicky Peersen. Desværre trak Jason Pedersen og Fie Andersen sig fra bestyrelsen den 8. december 2022, og der var dermed ingen afdelingsbestyrelse. Jesper Henriksen og Nikolaj Vorsholt fortsatte som kontaktpersoner, og efter 15. marts 2022 har Nikolaj alene været kontaktperson. Nikolaj har sørget for tilmeldinger, indsendelse af forslag og bestilling af bus til dagens møde – ligesom han har stået for afholdelse af petanqueturning og indbydelse til sommerudflugt.

Der blev afholdt et julearrangement den 4. december 2021. Derudover spilles der petanque hver tirsdag i sæsonen.

Medlemmerne af afdelingsbestyrelsen/kontaktpersonerne har deltaget i møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 6. oktober 2021 og det fælles afdelings-bestyrelsesmøde den 30. november 2021 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Sommertur

Afdelingen deltog ligesom tidligere år i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Fransk forår i Præstø. Fra afdelingen deltog 6 beboere.

Renovering

Afdelingen har i flere år ventet på at vi kan udbyde renovering af:

- Facade – udskiftning af facadeplader og vinduer
 - Tag – taget skal udskiftes, og der skal oprettes en bedre ventilation gennem udhæng
- Efter nogle afklarende spørgsmål til vores rådgiver om økonomien i projektet, var boligselskabet egentlig klar til at udarbejde et forslag til et ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende renoveringen – men da vi undersøgte markedet, kunne vi se, at det fortsat var voldsomt presset, hvilket naturligt påvirker prisniveauet. Derfor meddelte vi Landsbyggefondens den 11. maj 2022, at vi gerne vil have rykket den kommunale godkendelse (skema A) til 2023.

Vi er p.t. udfordret på, at rygningssdelen på taget er meget slem, hvor tømrerfirmaet Bjarne Petersen er på opgaven, der desværre tager mere med sig, da tagpladerne brækker i takt med, at man tager fat i delene. Det er tvingende nødvendigt, at det bliver repareret, da det handler om sikkerhed, så der ikke falder tagdele ned på grunden.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2021

- Nogle beboere ønskede bord/bænkesæt på den store græsplæne. Efter at have undersøgt sagen, hvor det viser sig, at der står bord/bænkesæt 20 m fra den ønskede placering, er sagen sat i bero

Opfølgning fra D&V-mødet 2022

- Gennemgang af tørregårde for skæve fliser
- Udskiftning af fuger på garageporte ved Møllebakken 4-14-24-34

- *Maling af garageporte ved Møllebakken 4-13-24-34*
- *Reparation af riste ved indgangspartier*
- *Udsatte hjørner i vaskeri beklædes med stål*
- *Udskiftning af brædder på bord/bænke til komposit (bæredygtigt)*
- *Det er undersøgt, om loft i gildesal kan lydisoleres, hvor vi har konstateret, at loftet er lydisolert, derfor er det ikke muligt at gøre yderligere.*
- *Udskiftning af møbler i gildesal rykket fra 2021 til 2022.*

Tak

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