

Referat af afdelingsmøde den 17. august 2021

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionærerne Rene Larsen og Thomas Romer samt Lis Bentin, Lotte Pedersen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Ernst Jørgensen, tidligere formand for Guldborgsund Boligselskab 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 fusionen med Guldborgsund Boligselskab pr. 1. januar 2021, hvor mange del elementer skulle gennemføres, herunder blandt andet:

- Leverandøraftaler
- Forsikringer
- Medlemmer/venteliste
- Kontrakter på lejere – oprettelse i vores systemer
- Huslejer pr. 1/1-2021
- Tegningsmaterialer på bygninger/bygningsdele m.m.
- Lejlighedstyper, tegninger af boligtyperne
- D&V-planer
- Regler i afdelingen – husordensregler, vedligeholdelsesregler m.m.
- Referater fra bestyrelsesmøder m.m.
- Budget, kontoplan, regnskab, maskiner/materiel m.m.
- Underretning af myndigheder – kommunen, CVR., skøde, LBF, huslejeregister m.m.
- Hjemmeside
- Skilte (mangler)

Ud over fusionen har vi gang i mange større projekter, herunder nybyggeri på Cypersparken, 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 køb af Gl. Toldbod 29 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.

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.

Vaskerier

Det er ikke boligselskabets kerneområde at drive vaskerier – det er Nortec dygtigere til. Derfor overtager Nortec driften af vaskerierne ultimo året.

Nortec sørger for

- Stiller maskiner og udstyr til rådighed
- Servicerer og vedligeholder maskinerne
- Udskifter maskiner, når det skønnes nødvendigt
- Holder udstyret forsikret
- Afholder udgifter til doseringsanlæg og vaskemidler

- Afholder udgift til etablering af internetforbindelse
- Beboerne fylder selv penge på vaskechip via app, PC eller bankoverførsel

Afdelingen

- Vi stiller lokaler og installationer til rådighed
- Vi afholder udgifter til el og vand
- Ejendomsfunktionærer udskifter dunke med vaskemidler
- Ejendomsfunktionærer koder og udleverer vaskebrikker ved indflytning
- Åbent for fri brugersupport alle ugens 7 dage fra 08.00 – 20.00 året rundt
- Servicebesøg sker indenfor 8 arbejdstimer
- Akutservice udføres samme dag
- Der anvendes kun originale reservedele
- E-vaskeri udviklet til både smartphone og PC
- På E-vaskeri er der mulighed for at:
 - Booke vasketider
 - Tjekke saldo og forbrug
 - Se ledige maskiner og evt. restvasketid på de maskiner, der kører
 - Se priser og åbningstider
 - Fejlmelde og bestille service

Afdeling 51's ændringer i vaskeriet:

- Fremover vil der være brugerbetaling i vaskeriet, hvor det i dag er gratis at vaske
 - Ny vaskemaskine til 8 kg. tøj
 - Vaskepris 10 kr.
 - Tromlevolumen 70 liter
 - Ny tørretumbler
 - Fuld tørring ca. 7 kr.
 - Tromlevolumen 150 liter
 - Ny betalingsenhed/Flextouch
 - Brugere skanner brik, når de skal vaske eller tørre
 - Brugerbetaling indføres fordi:
 - Når tingene er "gratis" ser vi et uforholdsmæssigt højt forbrug
 - Typisk ligger forbruget 2-3 gange højere pr. husstand
 - Ved at prissætte vaske og tørringer vil brugere være mere opmærksomme på deres forbrug
 - Reducerer ressourcspild i forhold til el og vand
 - Brugerbetaling er mest fair over for naboen
 - Indtægten for vask og tørring tilfalder afdelingen
 - Der betales pr. måned 1.595 kr. til Nortec
 - Beregninger viser tæt på en 0-løsning
 - Afdelingen er en lille enhed – 10 boliger
 - Vi kender p.t. ikke antallet af vaske
 - Afdelingen "sparer" at sætte penge af til indkøb af nye maskiner

Nærmere information følger senere.

Vandmålere

I afdeling 51 er der fælles vandafregning, og vandmålere til individuel måling af vand er på vej i afdelingen

- Beboerne vil herefter kun betale for eget vandforbrug
- Vandforbrug falder generelt med op til 30 procent, når der etableres vandmålere

Parkeringsplads ved afdeling 3 (Orupgaardvej 17)

Parkeringspladsen må alene benyttes af beboerne i afdeling 3 (Fjordvej/Parkvej)

- De er udfordret på antallet af parkeringspladser i afdelingen
- Anlæg og drift betales af afdeling 3's beboere
 - Ny slidbelægning på 200.000 kr. betales over huslejen i afdeling 3

FN's verdensmål

Boligselskabet har fokus på FN's verdensmål, herunder bæredygtighed – Almene boliger er født til at levere på verdensmålene. Det handler om at udvise alment samfundsansvar, som en del af vores DNA. Vi ønsker med en bæredygtighedspolitik at bidrage til at se jordkloden som et hele, og vi vil – hele tiden og i alt, hvad vi gør – have bæredygtigheden som mål – hvis vi alle hver især bliver klar over, hvad vores vaner betyder for det globale miljø, så kan vi tage stilling og ændre på dårlige vaner. Vi vil og **skal** udfordre vores vaner.

Boligselskabets bæredygtighedspolitik:

Socialt

- Vi vil skabe gode rammer for livet i og mellem boligerne – både i nye og ældre afdelinger. Hjemmet er mere end en bolig, hjemmet strækker sig ud i afdelingen, derfor er trivsel og det sociale fællesskab i afdelingerne højt prioriteret.

Miljø

- Miljøet er et fælles ansvar, og vi skal alle værne om det. Det er derfor vigtigt at vælge miljørigtige løsninger. Som boligselskab har vi mulighed for at gøre en mærkbar forskel – både med store og mange små tiltag.

Økonomi

- Vi lægger vægt på at sikre gode og sunde boliger til rimelige priser. Alle løsninger skal være økonomisk forsvarlige for at være bæredygtige. Det er derfor vigtigt med totaløkonomiske beregninger for drift og vedligehold af såvel eksisterende som nye løsninger.

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.

2. Valg af stemmetællere

Ejendomsfunktionærerne Rene Larsen og Thomas Romer samt Lotte Pedersen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden juni 2020 til august 2021

Ernst Jørgensen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2022, som viser lejenedsættelse på 8,05%.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingen har p.t. ikke en forretningsorden for afdelingsmødet. Derfor skal afdelingsmødet godkende en forretningsorden, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afdelingsmødets afholdelse.

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet er vedlagt.

Forslagsstillere: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Forretningsorden for afdelingsmødet tager udgangspunkt i boligselskabets vedtægter og følger de normalt gældende forretningsordner.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Forslag til husordensregler

Afdelingsmødet skal godkende afdelingens husordensregler, som tager udgangspunkt i afdeling 51s nuværende regler tilpasset det koncept, der er i Nykøbing F. Boligselskab.

Forslag til husordensregler er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen

Forslaget blev vedtaget med følgende ændringer:

- Reserveret vasketid ønskes ændret til f.eks. 2 måneder under punktet Hensyn: Ejendommen. Administrationen undersøger, hvilke muligheder Nortec har. Nortec har efterfølgende meddelt, at der ikke er begrænsning på, hvor langt ude i fremtiden, der kan bookes vasketider, der er dog en begrænsning på antallet af tider, der kan bookes.

Forslag 3

Ny husorden og nye vedligeholdelsesregler

Det foreslås, at husorden og vedligeholdelsesregler ajourføres, så de lever op til den nutidige standard, samt konkretiseres, så man undgår misfortolkninger. Dette kunne f.eks. påbegyndes af den "nye" bestyrelse med hjælp fra administrationen.

Forslagsstiller: Vagn Mortensen, Christiansmindevej 5

Bemærkninger fra Administrationen: Husordensregler og lokale regler er tilpasset det koncept for regler, der er i Nykøbing F. Boligselskab, jf. forslag 2. Alle, herunder den "nye" bestyrelse er velkomne til – og gerne i samarbejde med administrationen – at komme med forslag til ændringer, der efterfølgende forelægges til godkendelse på et kommende afdelingsmøde.

Forslaget blev trukket på mødet.

Forslag 4

Køkkenrenovering

Der har i tidligere regi været projekt med udskiftning af køkkener. Udskiftningen skulle være total, således at hele rummet skulle tømmes, og der skulle helt nyt køkken ind inkl. hvidevarer.

Da ledningsnettet er af stoftypen vil dette indebære, at der skal etableres ny el tavle samt nye kabler.

Forslaget går ud på, at HVIS der skal nye køkkener ind, skal det foregå i forbindelse med fraflytning.

Forslagsstiller: Vagn Mortensen, Christiansmindevej 5

Bemærkninger fra Administrationen: Ved fraflytning vil boligselskabet altid vurdere, om der er behov for at udskifte det eksisterende køkken med fokus på, at boligen lever op til nutidens standard i forbindelse med genudlejning.

Forslaget blev trukket på mødet.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen ud over Vagn Mortensen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

Vagn Mortensen, Christiansmindevej 5 blev valgt til afdelingens kontaktperson.

7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

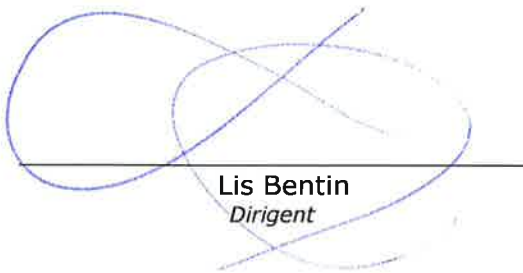
Kontaktpersonen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlem.

8. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Trykket på vandet er meget svagt tidligt på morgenen. Efterfølgende har Guldborgsund Forsyning oplyst, at de sænker trykket om natten.
- Toiletter i afdelingen skyller ikke hensigtsmæssigt, hvilket gør, at der skal bruges forholdsvis meget vand. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var opfordring fra beboer til at passe på ved brug af åben ild, da der ikke er brandmure mellem lejemålene i afdelingen.
- Der var tak til ejendomsfunktionærerne fra beboerne

Herefter takkede Lis Bentin og Ernst Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.



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:	20.08.2021	Referent: Kate Petersen

Årsberetning for Perioden fra den 25/6 - 2020 til 17/8 - 2021

Som de fleste ved fik vi ved det tidligere Guldborgsund Boligselskabs generalforsamling et mega stort flertal for en fusion med Nykøbing F. Boligselskab.

Det var derfor en meget lettet bestyrelse i de 3 afdelinger og afgjort også for direktør Lis Bentin og formand Robert Madsen i Nyk. F. Boligselskab da de havde brugt meget forberedelsestid samt også ved et lidt tidligere afholdt Repræsentantskabsmøde ved en afstemning, havde fået et stort flertal for en godkendelse med en fusionen med Guldborgsund Boligselskab.

Da fusionen og dermed overdragelsen blev sat til den 1. Januar 2021 så gik vi umiddelbart efter generalforsamlingen i gang med at aftale en køreplan for fusionen.

Da der er usigelig mange instanser der skal involveres og orienteres, blev det aftalt at Lis Bentin og Kate Petersen stod for gennemførelsen af fusionen og umiddelbart herefter mødtes de med administrator Morten Ammentorp for at få fordelt opgaverne så alt var klaret inden udgangen af 2020.

Jeg vil derfor her klart tilkendegive at bestyrelsen, Jette Vagn og jeg, er fuld af beundring og taknemmelighed for det kæmpe arbejde, som herefter viste sig at være langt størsteparten af opgaverne de to, Lis og Kate påtog sig og udførte for ikke at

tidsplanen skulle skride, samt ikke mindst, at omkostningerne for fusionen ikke skulle ende urimeligt højt.

Den 16/9 - 2020 blev der, som herefter skulle vise sig at være, det sidste afholdte bestyrelsesmøde i Guldborgsund Boligselskab.

Det blev aftalt, i samråd med Nyk. F. Boligselskab, at fortsætte i 2021 i alle afdelinger med samme huslejeniveau, at administrationsgebyret blev sænket til det fremtidige niveau i Nyk. F. Boligselskab, samt at vedligeholdsplanerne m. v. blev videreført med de samme satser, blot med ajourført procentvise fremskrivninger.

På grund af coronasituationen blev der ikke afholdt fysiske møder, men der var en livlig mailkorrespondance gennem efteråret og foråret 2021.

Først i april måned 2021 blev årsregnskabet 2020 med godkendte revisionspåtegninger tilsendt til alle de lovgivningsmæssige respektive parter, for de tre afdelinger i Guldborgsund Boligselskab. Det var hermed den endelige afslutning på boligselskabet.

Fra 1/1 - 2021 blev de tre afdelinger til tre selvstændige afdelinger i Nykøbing F. Boligselskab, nemlig nr. 51, 52, og 53. Hver af de tre formænd blev kontaktpersoner indtil der bliver afholdt et første afdelingsmøde hvor hver afdeling vælger en bestyrelse.

Dette sker i dag den 17/8 - 2021.

Hver af kontaktpersonerne blev i april 2021 indkaldt til et møde med boligselskabets inspektører hvor drift og

vedligeholdelsesplaner blev gennemgået og aftalt for året 2022 og fremefter til 2041. De bliver dog årligt gennemgået og tilrettet.

I 2020 fik afdelingen på Fjordvej et tilbud på efterisolering af tagrummet fra 200 til 400 mm isolering, prisen lød på ca. 150.000,00 kr.

Da entreprenøren havde meget travlt blev det aftalt til udførelse i 2021.

På mødet blev isoleringen drøftet med inspektør Kent van Heesch. Han foreslog at vi skulle rette henvendelse til et rådgivningsfirma for at få dem til at undersøge sagen og stå for projektet, da han tidligere havde hørt om dårlige resultater på lignende opgaver. Det viste sig at være et godt råd, for undersøgelsen viste at hvis det projektet var blevet udført som tilbuddet, kunne det medføre skimmelsvamp da der manglede en membran mellem betonloftet og isoleringen. Det nye overslag på projektet lød på ca. 950.000,00 kr. da alt gammel isolering skulle fjernes og membran samt helt ny isolering oplægges. Den årlige energimæssige besparelse blev beregnet til 5.000,00 kr. så det ville tage 170 år før det var tjent hjem, derfor er arbejdet endeligt opgivet.

Som jeg tidligere har nævnt har Covid-19 været årsagen til at mange arrangementer, orienteringsmøder o. lign. i afdelingerne som vi tidligere har afholdt været ikke eksisterende. Endelig fik vi mulighed for at samles igen.

I afdeling 52 fik vi dog den 4 juli i et fantastisk godt vejr afholdt den årlige sommerfest hvor alle, denne gang 22, medbragte mad og drikke og nød hinandens selskab og hvor bl. a. visen om Guldborgsund blev afsunget flere gange.

Denne gang blev vi samtidigt forkælet med at ibrugtage nogle helt nye lækre havemøbler opsat af vores søde ejendomsfunktionærer, som også samtidigt havde afrenset terrassefliserne.

Jeg må desværre ende min beretning med at oplyse at det er endeligt besluttet at lukke alle affaldsskakterne fra og med 1. september 2021.

Vi har i mange år, også i den tidligere formands tid haft problemer med at beboerne ikke kunde finde ud af at man altid skulle bruge affaldsposer og kun til køkkenaffald i skaktene. Utallige opslag om ikke at smide væske, glas, flasker og alt muligt andet har for mange åbenbart været ligegyldigt.

Da vi umiddelbart før årsskiftet havde gennemgang af alle arbejdsområder i afdelingen med ledere og ejendomsfunktionærer i Nyk. F. Boligselskab blev affaldsskakterne også drøftet, men da regeringen havde orienteret om en meget snarlig specificeret affaldssortering hvorved skaktene alligevel ikke længere kunne anvendes, lod vi dem leve lidt endnu.

Herefter har REFA meldt ud at der går mindst et måske to år før alt er klar til afhentning efter de nye sorteringsregler.

Derfor og ikke mindst fordi der, især i den sidste tid, flere gange er løbet mærkelige flerfarvede undefinerbare væsker ud på kældergangen, så jeg fatter ikke at ejendomsfunktionærerne tør bære rundt på affaldsposerne hvor det under transporten også løber ud på gangen. Derfor har vi besluttet at nu er det slut og alle skal fremover bære affaldsposerne ud til containerne - tilsvarende som alle også skal med flasker, metal, papir og pap. Så er det vel naturligt at man også selv tager sit køkkenaffald med, som i øvrigt alle 2100 andre lejemaal i Nykøbing F.

Boligselskab gør, derfor kan vores 36 lejemaal det vel også gøre det.

Der vil komme mere informationer herom senere.

Jeg vil slutte med en stor tak til den tidligere bestyrelse i de tre afdelinger i Guldborgsund Boligselskab for en fantastisk opbakning til fusionen.

Jeg kan næsten ikke finde ord for den kæmpe indsats som Lis Bentin, Kate Petersen og den øvrige administration har ydet før, under og efter fusionen og jeg ved at efter i dag ligger der specialopgaver for at de tre nye afdelinger er ligestillet med alle de øvrige, tusind tak til jer alle.

Til sidst men ikke mindst en stor tak til de tre ejendomsfunktionærer, Thomas, Henrik og Rene som altid møder op med store smil og hjælper os alle når der er behov, en tak på min og alle beboernes vegne.

Tak for ordet.

Ernst