

Referat afdelingsmøde den 8. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Thomas Romer 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.

Status i afdelingen

Afdelingen har fået anlagt boligselskabets flotteste petanquebane.

Der er 7 boliger, som har fået nyt køkken som individuel forbedring efter den "gamle" køkkenrenovering.

Boligselskabet nedlægger bed omkring sten ved Hospitalsvej, da bedet signalerer en gravplads.

Der vil i den kommende tid ske oprydning i beplantningen mod Colbjørnsensvej, efter der er modtaget en del klager fra parcelhusejerne. Oprydning vil gøre området meget åbent.

Haveudvalget nedlægges, når haveplanerne ud fra det konkrete haveprojekt er implementeret.

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.

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.
- Støt op om Ejegod Mølle, som er vores nabo – det er et fantastisk stykke kultur. Det koster kun 100 kr. om året at være medlem.

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

Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Thomas Romer 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 uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

Der var dog følgende bemærkninger:

- Garager trænger til at blive pudset op indvendig, hvor pudset falder af. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Gummilister ved garageporte smuldrer. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Beboer havde problemer med vindue i bad, som ikke kunne lukke. Ejendomsfunktionærerne følger op.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Ladestandere til biler og opladere el-scootere

Da el-bilen vinder frem - kan det på sigt blive et ønske fra afdelingens beboere og for at tiltrække nye, at det vil være muligt at oplade el-biler på afdelingens parkeringspladser.

Ligeledes ses et behov for at kunne lade el-scootere op. Er det muligt ?

Forslagsstiller: Kjeld Matthisson

Bemærkninger fra Administrationen: Ladestandere er et fokusområde, der kræver en nærmere undersøgelse af behovet, inden ladestandere etableres. Der vil blive givet en nærmere orientering på mødet.

Mht. muligheden for at kunne lade el-scootere op vil det i givet fald kræve, at der etableres stikkontakter ved opgange, hvor der er cykelparkering. Etablering af 1 stikkontakt vil koste mellem 4.000 kr. og 6.000 kr. pr. opgang. Beboerne skal i givet fald stemme ja til, at opladning sker via afdelingens fællesstrøm – det vil sige, at alle beboere betaler for, at nogle beboere kan lade el-scootere op.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Kalk i vandet

Vi oplever stigende problem med meget kalk i vandet på Ejegodvej 27. st. th. Her må vi ca. hver 14 dag skifte luftblanderne på vores vandhaner og vi må afkalke bruseren hver uge.

Dette er til stor gene, som vi håber, der kan findes en løsning på?

Forslagsstiller: Kjeld Matthisson

Bemærkninger fra Administrationen: Etablering af 8 stk. blødgøringsanlæg fra Aqua Danmark ved stikledningerne ved Ejegodvej 13, 19, 27 og Hospitalsvej 7, 19, 21, 31, 41 er efter modtagelse af tilbud beregnet til en etableringsudgift på 736.000 kr. Derudover en årlig tilbagevendende udgift til service, saltforbrug, vandforbrug og strømforbrug på 79.000 kr.

Formålet med at etablere blødgøringsanlæg er for at imødegå kalkaflejringer – også på rør, husholdningsartikler, porcelæn m.m. Beboerne skal dog være opmærksomme på, at smagen på vandet kan ændre sig. Derudover kan mindre indtag af magnesium og kalk, som er i

vandet, give flere huller i tænderne – ligesom mindre indtag af magnesium kan medføre flere hjerte-kar sygdomme.

Udgiften på 736.000 kr. til etablering – afskrevet over 3 år med en afskrivning på 245.333 kr. pr. år samt driftsudgifter på 79.000 kr. – i alt 324.333 kr. vil medføre en huslejestigning på 3,98%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	66,0	2.758	2.868	110
3 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	70,0	2.932	3.049	117
4 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	94,0	3.773	3.923	150
2 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	55,0	2.422	2.518	96
4 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	97,0	3.744	3.893	149

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

P-pladser

Kan det blive vedtaget, at der kun er 1 plads pr. husstand. Da der er nogle, som har 3 biler i husstanden, så der ikke er så mange, der kan parkere der.

Forslagsstiller: Lis Eintoft

Bemærkninger fra Administrationen: Der er truffet en principbeslutning i organisationsbestyrelsen om, at der ikke er nummererede pladser – det vil sige en plads pr. bil. De nummererede pladser, der fortsat er i afdelingen, bortfalder i forbindelse med fraflytning.

Forslag kan ikke behandles, og er dermed faldet, jf. administrationens bemærkning.

Forslag 4

Forslag om flere p-pladser

Vil ansøge om flere parkeringspladser, da der ikke er nok imellem blokkene. Der er mindst 10 biler, der slås om de 4 pladser, der er.

Forslagsstiller: Lis Eintoft og Eva Lauridsen

Bemærkninger fra Administrationen: Beboerne kan ikke forvente at kunne parkere lige ved blokken/hoveddøren. Derfor må beboerne søge hen, hvor der er ledige p-pladser. Derudover skal vi gøre opmærksom på, at de beboere, der lejer en garage, skal parkere i garagen – og dermed ikke optage en p-plads.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ejendomsfunktionærerne havde inden afdelingsmødet foretaget optælling af afdelingens ledige parkeringspladser:

Dato og tid	Hospitalsvej	Ejegodvej	I alt
26/8 kl. 7.30	20	13	33
26/8 kl. 12.00	31	15	46
29/8 kl. 7.30	23	6	29
29/8 kl. 15.00	21	13	34
30/8 kl. 7.30	24	9	33
30/8 kl. 15.00	28	13	42

Herudover ligger parkeringsplads mellem Møllebakken og Ejegodvej, hvor der er ledige parkeringspladser, heraf 34 med el-ladestander.

Forslag 5

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 1, 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 1 til en gradvis røgfri boligafdeling bliver vedtaget, vil det blive oplyst, når der sendes boligtilbud til kommende beboere, oplyst på afdelingens hjemmeside og indføjjet i afdelingens lejekontrakt.

Der var skriftlig afstemning:	
Ja til gradvis røgfrie boliger	77 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	29 stemmer
Blanke	8 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen – følgende ønskede at opstille som formand og blev valgt:

Johanne Simonsen

Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – følgende ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen og blev valgt:

Leif Stryhn
Børge Larsen

Det var ikke muligt at vælge yderligere 2 til afdelingsbestyrelsen. Derfor vil bestyrelsen fremadrettet bestå af 3 medlemmer, hvilket vil blive tilrettet i forretningsordenen for afdelingsmødet.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Det var ikke muligt at vælge suppleanter.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer opfordrede til at huske at fjerne tøj fra tørrekælderens, efter det er tørt.
- Beboer opfordrede til at følge reglerne for garager, hvor det i kontrakt står, at garagen ikke må benyttes til oplagsplads, men kun til beboernes egne indregistrerede motorkøretøjer.
- Beboer spurgte ind til administrationens tanker om kommende affaldssortering og beholdere i boligerne. Administrationen afventer Refas udmelding omkring sortering.
- Beboer spurgte til boligselskabets holdning til gennemgang fra udefrakommende, når nu arealet mod Colbjørnsensvej bliver ryddet. Lis Bentin gav status på boligselskabets holdning – vi er et åbent boligselskab, hvor alle er velkomne til at gå igennem og nyde vores smukke boligområder. Det er efterfølgende blevet undersøgt, om afdelingen har servitut for gennemgang af området, hvilket ikke er tilfældet. Derfor kan gennemgang ikke forbydes.

- Beboer gjorde opmærksom på, at der færdes en mand på afdelingens område – han kikker ind af vinduer, tager ophold på fællesarealerne m.v. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Beboer opfordrede til, at flere benytter de nye petanquebaner. I øjeblikket spiller få beboere om torsdagen – alle er velkomne til at være med.
- Beboer spurgte til maling af opgangsdøre, her hvor opgangene er blevet malet. Tilbage melding fra inspektørerne er, at opgangsdøre males efter behov.
- Beboer gjorde opmærksom på, at legepladsen ikke er for større børn – f.eks. er ca. 10 årige for høje til rutchebane, hvor de støder hoved imod, hvilket ikke er tilfældet på boligselskabets legeplads på Møllebakken. Etablering/ændring af eksisterende legeplads kræver forslag på afdelingsmødet.

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

Linda Larsen

Formand for organisationsbestyrelsen

Lis Bentin

Dirigent

Kate Petersen

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 så blive 695 kr. inkl. moms. Telefonnummer til Låsespecialisten er: 54 81 86 85.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	09.09.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2021 til september 2022

Corona-epidemien

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

Afdelingsbestyrelsen

På afdelingsmødet 2021 blev Mona Holse genvalgt som formand for afdelingen, ligesom Birthe Jensen blev genvalgt til afdelingsbestyrelsen. Desværre stoppede Mona Holse som formand den 1. januar 2022 – ligesom Birthe Jensen og Niels Braae Larsen efterfølgende er fraflyttet afdelingen. Dermed var der 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter tilbage – og alle 4 har ageret som kontaktpersoner siden februar 2022 – de har bl.a. sørget for tilmeldinger, indsendelse af forslag og bestilling af bus til dagens møde – ligesom de har stået for indvielse af petanquebane med 20 deltagere, indbydelse til sommerudflugt og meget mere.

Fællesspisning blev gennemført i oktober 2021 med 50 deltagere, og julebanko og julearrangementet var også godt besøgt med ca. 30 deltagere. Tirsdagshyggen er begyndt igen i 2022 efter Corona.

Medlemmerne af afdelingsbestyrelsen/kontaktpersonerne har deltaget i møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 6. oktober 2021, de fælles afdelings-bestyrelsesmøder den 30. november 2021 og den 10. marts 2022, ligesom de har deltaget i repræsentantskabsmødet den 18. maj 2022 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Petanquebane

På afdelingsmødet i 2021 blev det besluttet at etablere en dobbelt petanquebane ved Hospitalsvej 1, og den 9. februar 2022 var banen etableret. Den 1. maj 2022 blev banen indviet – boligselskabets flotteste petanquebane.

Sommertur

Afdelingen deltog ligesom tidligere år i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Fransk forår i Præstø. Fra afdelingen deltog 17 beboere.

Fældning af træ

Det store gamle kastanjetræ på Hospitalsvej er desværre blevet sygt og kan ikke reddes. Derfor bliver træet fældet hurtigst muligt, så vi sikrer, at der ikke falder grene mv. ned over legepladsen lige ved siden af træet. Det er rigtigt ærgerligt at fælde så store træer, men desværre er det nødvendigt.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2021

- Tilføjelse til husordensreglerne, om at vaskemaskiner i egen bolig kun må bruges frem til kl. 21.00 er indført den 27. august 2021
- Vasketider ændret med tilføjelse af ny tid fra kl. 19.00 – 21.00 pr. 28. august 2021
- Storskraldscontaineren på Hospitalsvej kan være svær at få op. Ejendomsfunktionærerne har afhjulpet dette i september 2021
- Beboere bemærkede, at opgangsslys tænder, når man opholder sig i gangen i egen lejlighed, og der går lang tid, før sensorerne registrerer, når man træder ind i opgangen. Ejendomsfunktionærerne har efterfølgende fulgt op, men desværre er det et vilkår, da der er tale om et følsomt anlæg.

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til de 4 kontaktpersoner, til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, de generelt udfører i afdelingerne.