

Referat afdelingsmøde den 27. september 2021

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Lis Bentin, Kent van Heesch 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 "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 nybyggeri på Cypernparken, 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 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 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.

Renoveringen

Renoveringen er endelig afsluttet og byggeregnskabet for de 75 boliger lyder på 98,2 mio. kr.

Det har været muligt at finde besparelser i budgettet primært ved, at fælles vand tages ud af budgettet, og der varsles aconto vand. Der varsles derfor ingen stigning af huslejen pr. 1. januar 2022.

Herudover stopper betaling til gammel køkkenrenovering pr. 1. januar 2022.

Udestående efter renoveringen

Der afholdes 1 års gennemgang for fejl og mangler den 27. september 2021, hvor der er input fra beboere, ejendomsfunktionærer og Rambøll.

Der mangler opsætning af belysning over kælderdørene ved kældertrapperne på Hammerlodden. Det udføres snarest muligt af el-installatør Ole Stage.

Der vil blive fuget omkring alle vinduer indvendigt, i lysninger, tilsætninger og under vinduesplader. Herudover fuges omkring lukning mellem overskab og lysning i stue og 1. sals boliger på Hammerlodden. Ligeledes vil der ske fastskruning af alukant på trin i stueboligerne på Hammerlodden.

Refas fremtidige affaldssortering

Refa har fået udsættelse til ultimo 2022 med indførelse af ny affaldssortering, og vi ved ikke i øjeblikket, hvad den nye affaldssortering kommer til at indebære.

Refa indkalder senere boligselskaberne til individuelle møder med hensyn til kortlægning af materiel og behov.

Lovgivningsmæssigt er det besluttet, at der skal indføres affaldssortering i følgende fragmenter:

- Mad
- Papir
- Pap
- Metal
- Glas
- Plast
- Mad- og drikkekartoner
- Farligt affald
- Restaffald
- Tekstilaffald

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, 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 ejendomsfunktionærene eller administrationen.

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

Ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Kent van Heesch og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2020 til september 2021

Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2020

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2020.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2022.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tilladelse til at opsætte havelåge

Opsætning af havelåge vil blive vurderet efter ansøgning til administrationen med fokus på ensretning. Havelågerne skal være udført i sort metal/træ – bredde tilpasses til havens indgang – højde fra 70 cm til 110 cm.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Indføres i de lokale regler.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Fjernelse af hæk og opsætning af hegn

Få fjernet hæk ved kældertrappe og få opsat hegn, da det er umuligt at klippe hækken, når den skal være så høj.

Få opsat (hegn) igen i egen have, som vi havde før, MEN alle hegn skal være ens.

Forslagsstiller: Josef Denis, Hammerloddan 41, st. tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Boligorganisationen har fokus på grønne boligområder med bl.a. levende hegn.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ejendomsfunktionærene klipper ydersiden og toppen af hækken.

Forslag 3

Ændring af afdelingens husordensregler

Forslag om, at afdelingshusordensregler for husdyr ændres til:

- Det er tilladt at holde 1 hund eller **2 indekatte** pr. lejemål i afdelingen. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 1 hund eller **2 indekatte**.

Forslagsstiller: Jacob Kristiansen, Hammerloddan 45, 2. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen

Følgende ønskede at opstille som formand for afdelingen og blev valgt:

Lene Meldgaard, Hammerloddan 45, st. tv.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Følgende ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen og blev valgt:

Linda Olsen, Hammerlodden 35, st. th. blev valgt for 2 år

Pernille Kolath-Møbjerg, Teglværksgade 10, st. tv. blev valgt for 1 år

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Følgende ønskede at opstille som suppleanter og blev valgt:

Jacob Kristiansen, Hammerlodden 45, 2. th. blev valgt som 1. suppleant

Simon Riber, Hammerlodden 35, 1. th. blev valgt som 2. suppleant

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

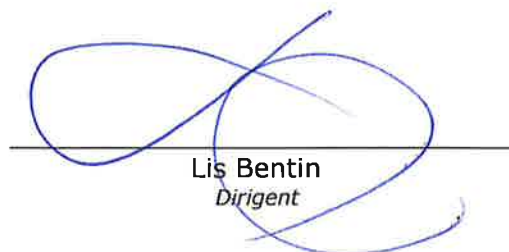
- Der var spørgsmål til, hvor høje hække må være. Det er besluttet, at hække skal være 1,6 meter. Afdelingsbestyrelsen blev opfordret til at udarbejde alternativt forslag til næste afdelingsmøde.
- Der var spørgsmål til, om boligerne generelt er meget kolde, og om ventilation kunne være årsag til kolde boliger. Inspektør Kent van Heesch forklarede, at ca. halvdelen af boligens luft blev udskiftet i timen med det nye ventilationsanlæg, og den udskiftede luft vil komme lidt koldere tilbage til boligen, men mere sandsynligt er, at det er træk fra vinduer, vil blive udbedret med fuger.
- Der var en opfordring til at lukke dørene til vaskerierne, da alle beboere i opgange med vaskerier ellers har glæde af lyden. Administrationen følger op med seddel i vaskeri og evt. opgange.
- Der var opfordring til selv at bortskaffe gamle møbler og papkasser i stedet for at stille affaldet ved siden af containere. Det er respektløst overfor ejendomsfunktionærerne, at de skal fjerne beboernes affald. Hvis det bliver opdaget, hvem som stiller affald, vil de modtage en regning for bortskaffelse af affaldet.
- Der var spørgsmål til boligselskabets hjemmeside, som ikke altid virker på en telefon, f.eks. kan man ikke se tegninger. Administrationen følger op.
- Der var spørgsmål til, om boligselskabet har fokus på ladestandere til elbiler. Lis Bentin orienterede om, at det er et fokusområde, men det kræver en kortlægning med hensyn til antal nuværende elbiler samt forventede i fremtiden.
- Der var spørgsmål til den nye beplantning i forbindelse med byggesagen – den er på vej.

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.
- 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:	28.09.2021	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 2020 til september 2021

Corona-epidemien

Det har været et specielt halvandet år – men Coronaen har ikke påvirket udviklingen i boligselskabet – tværtimod er der fortsat fokus på udviklingen.

Boligselskabets 75 års jubilæum

Den 19. november 2020 kunne boligselskabet fejre 75 år, men desværre blev det ikke til meget festivitas, men jubilæet blev markeret med en paraply til alle beboere, her hvor klimaforandringerne desværre både betyder mere og ikke mindst voldsommere nedbør. Med paraplyen fulgte en opfordring til alle beboere om at arbejde for en bæredygtig udvikling. Hvis indsatsen skal batte, kræver det, at alle bidrager. Miljøet er et fælles ansvar – det skal vi værne om bl.a. ved at vælge miljørigtige løsninger.

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde blev der valgt en afdelingsbestyrelse. Desværre valgte daværende formand Jan Gråkjær og bestyrelsesmedlem Kenn Trolle Larsen at trække sig fra afdelingsbestyrelsen i marts 2021. Dermed var der ingen afdelingsbestyrelse, men de øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer og suppleanter – Anni Hansen, Linda Olsen og Pernille Kolath-Møbjerg valgte at fortsætte som kontaktpersoner – hvorefter organisationsbestyrelsen har fungeret som afdelingsbestyrelse.

På grund af Corona-situationen har der ikke været afholdt fælles afdelingsbestyrelsesmøder i november 2020 og i marts 2021 som planlagt. Det var dog muligt at afholde repræsentantskabsmøde i maj 2021, hvor afdelingen var repræsenteret.

Renoveringen

Renoveringen af afdelingen er nu afsluttet - en renovering, der landede tæt på 100 mio. kr. Det har virkelig været en renovering, der på mange måder har trukket tænder ud – både arbejdsmæssigt – og ikke mindst beboermæssigt. Det har på mange fronter ikke været en helt nem opgave – men nu er vi landet – og kan glæde os over, at vores beboere nu har fået nogle tidssvarende boliger, som vi kun kan være tilfredse med – vel vidende, at der fortsat vil være mangler, der skal udbedres.

Drift 2021

Der har været afholdt drifts- og vedligeholdelsesmøde den 29. marts 2021 med hensyn til driften i 2022.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2020

På sidste afdelingsmøde blev det aftalt, at der skulle opsættes stormkroge på vinduerne i alle opgange mellem 1. og 2. sal – dette er udført.

Det blev også aftalt, at opsætning af skur/vindfang – herunder opsætning af udendørs vandhane – afventede færdiggørelsen af fællesarealerne. Aftalen var, at afdelingsbestyrelsen skulle arbejde videre med etablering af skur/vindfang, men pga. af afdelingsbestyrelsens opløsning er dette ikke sket.

I de lokale regler blev der i september 2020 tilføjet, at afskærmning på altaner/trapper til terrassedøre skal holdes i grålige eller sorte nuancer.

Slidte måtter ved opgangsdørene er skiftet, ligesom dørpumperne er tjekket og justeret. Nogle opgange er i linoleum og andre i træ. Opgange blev besigtiget ved drift- og vedligeholdelsesmødet. Afdelingens opgange er et kommende fokusområde, som inspektørerne vil arbejde videre med.

Tak

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