

Referat afdelingsmøde den 5. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Michael Nielsen 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

Afdelingens forestående renovering bliver delt i 2 etaper, da renoveringen ellers vil være for kompliceret på grund af meget forskellig bygningstype.

Etape 1 bliver Vestensborg Alle, Grønttorvet og Slotsgade 20. Etape 2 bliver Gl. Toldbod, Slotsgade 38, Bruunshaab, Staldgaarden og Søhusstræde.

Markedet er dog fortsat udfordret på pris, så boligselskabet venter med at udbyde opgaven til efteråret 2022.

Ny affaldssortering

Refa forventer at igangsætte ny affaldssortering for enfamilieshuse 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 enkelte af boligselskabets afdelinger. 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.

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 Michael Nielsen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 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 3,0% for familieboliger og 3,42% for ungdomsboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 5, 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 indeklimate
- 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 5 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:

Nej til gradvis røgfrie boliger	32 stemmer
Ja til gradvis røgfrie boliger	14 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Punktet udgår.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer gjorde opmærksom på udfordringen med elevator på Grønttorvet, som ofte ikke fungerer. Ejendomsfunktionærerne har fokus på det i samarbejde med Rask El.
- Der var et ønske om, at der i den kommende renovering også blev set på udskiftning af vinduer. Vinduesudskiftning indgår i renoveringen.
- Der var et ønske om at etablere fransk altan på Vestensborg Alle, når vinduer skal skiftes samt skifte store radiatorer ud med mindre. Inspektørerne følger op.
- Der kommer flere udefra kommende biler og parkerer på parkeringspladsen bag Vestensborg Alle 7E - primært i weekenden. De 8 parkeringspladser, som administrationen råder over, kan benyttes af beboere og gæster i afdeling 5, Vestensborg Alle/Grønttorvet/Slotsgade 20 og afdeling 24, Slotsgade 22, når administrationen ikke er på arbejde.
- Flere beboere spurgte til hunde i afdelingen. Det er ikke tilladt at holde hund i afdelingen - men dog tilladt at passe en hund i kortere perioder, hvis man har søgt boligselskabet om tilladelse til at passe en hund. Meld ind til administrationen, hvis I oplever, at beboere holder hund i afdelingen.
- Der er malet skure i Bruunshaab, Staldgaarden og Søhusstræde. Beboere var ikke varslet inden maling, og de havde derfor ikke haft mulighed for at åbne skur for maling af kanter. Inspektørerne følger op.

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

Linda Larsen
Formand for organisationsbestyrelsen

Lis Bentin
Dirigent

Kate Petersen
Referent

Afdeling 5 – Grønttorvet, Vestensborg Alle,
Slotsgade 20 og 38, Bruunshaab, Gl.
Toldbod, Staldgaarden og Søhusstræde

NYKØBING F. BOLIGSELSKAB
...det naturlige valg



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:	06.09.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 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 sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Annemarie Hagendam blev i stedet valgt som kontaktperson.

Fælles spiseaften

Afdelingens beboere har været inviteret til fælles spiseaften den 19. oktober 2021 – der blev aflyst pga. Corona.

Sommertur

Afdelingen deltog ligesom tidligere år i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Fransk forår i Præstø. Fra afdelingen deltog 2 beboere.

Renovering

Boligselskabet er fortsat udfordret af en branche, der har fyldte ordrebøger, hvilket har gjort, at boligselskabet igen har måttet udskyde at sende den påtænkte renovering af afdeling 5 i udbud.

Udbuddet blev i april 2021 udskudt yderligere 1 år – det vil sige til første kvartal 2022 i håb om, at der var entreprenører, der til den tid havde kapacitet til at byde på renoveringsopgaven.

Vi har holdt møde med Friis Andersen arkitekter den 19. august 2022, hvor det er aftalt, at vi arbejder videre med en opdelt renovering. Det vil sige Vestensborg Alle, Grønttorvet og Slotsgade 20 vil blive 1. etape. Vores rådgivere anbefaler, at det vil være en fordel at komme forbi sensommeren og hen i efteråret, før vi udbyder opgaven.

Vandskade

Afdelingen har igen i år været udsat for en meget stor vandskade. Derfor en opfordring til alle beboere om at være opmærksomme på vandforbruget og huske at melde ind med det samme, hvis f.eks. toilettet løber eller der trænger vand ind i boligen fra et ødelagt vandrør.

Tak

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