

Referat afdelingsmøde den 23. august 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Flemming Hansen og Ulrik Starup 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.

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.

Vand og varme

Guldborgsund Forsyning forventer ikke større prisstigninger på vand og varme i 2022.

Haveudvalg

Haveudvalg nedlægges, efter haveplanerne ud fra det konkrete haveprojekt er implementeret.

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 containeren.
- Storskralscontainer 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 et 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

Ejendomsfunktionærerne Flemming Hansen og Ulrik Starup samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tilladelse til indendørs kat

Forslag om tilladelse til at have indendørs kat.

Forslagsstiller: Cecilie S. Andersen

Bemærkninger fra Administrationen: Ifølge husordensreglerne er det ikke tilladt at holde hund og kat i afdelingen. Hvis forslaget om at holde kat bliver vedtaget, skal beboerne inden anskaffelsen indhente tilladelse hos boligselskabet. Katten skal være øremærket eller chippet, vaccineret i fornødent omfang og forsikret, jf. gældende lovgivning. Katten må kun færdes uden for boligen, hvis katten føres i snor og under hensyntagen til øvriges færden i området m.m., jf. ansøgning om tilladelse til at holde kat.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Manglende hulmursisolering

I forbindelse med renovering af tag og isolering af hulmur, har vi erfaret fra isolatøren, at stuelejlighederne kan ikke isoleres på grund af massiv hulmur.

Har boligselskabets rådgivere nogle forslag til, hvordan stuelejlighederne kan isoleres f.eks. indvendig isolering, eller skal vi fortsat have kolde indervægge med forhøjede varme omkostninger i forhold til lejligheder, som er blevet isoleret i afdeling 4.

Forslagsstiller: Bjarke Olsen

Bemærkninger fra Administrationen: Der er foretaget hulmursisolering i de områder på facaderne, hvor der er hulmur – det vil sige, hvor det har kunnet lade sig gøre. Det er desværre et vilkår, der gælder for mange af vores boligafdelinger, da det afhænger af den bygningsmæssige konstruktion. Der er i renoveringen ikke taget højde for en evt. indvendig isolering. Der vil blive givet en nærmere orientering på mødet.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Forslag 3

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 4, 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 4 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 39 stemmer

Nej til gradvis røgfrie boliger 13 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.

Susanne Lund og Åse Kondrup, fortsætter som afdelingens kontaktpersoner.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonerne blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer gjorde opmærksom på, at der fortsat er udfordringer med emhætter i enkelte opgange efter tagrenoveringen. Meld ind til ejendomsfunktionærer, hvis emhætten ikke virker.
- Beboer ønskede, at alle vinduer blev pudset, når stillads blev taget ned. Vinduer vil blive pudset umiddelbart efter, alle stilladser er væk.
- Beboer ønskede, at de blev varslet tidspunktet for vinduespudsningen – evt. ved opslag i opgange. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Beboer gjorde opmærksom på, at tidspunkt for trappevask er ændret efter skift af medarbejder. Ejendomsfunktionærerne følger op med rengøringsfirmaet.
- Beboer takkede boligselskabet for hjælp med, at opkørsler er blevet etableret.

- Lyssensor i nr. 52 fungerer ikke. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var positiv stemning for at fortsætte med fælles afdelingsmøde for afdeling 4, 21 og 54.

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:	24.08.2022
	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2021 til august 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. Susanne Lund og Åse Kondrup blev i stedet valgt som kontaktpersoner.

Afdelingen har været repræsenteret på det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 30. november 2021 og repræsentantskabsmødet den 18. maj 2022.

Sommertur

Afdelingen deltog i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Fransk forår i Præstø. Fra afdelingen deltog 11 beboere.

Renovering

På afdelingsmødet 2020 var der forslag om renovering af tag og hulmursisolering efter den påtænkte totalrenovering ikke var mulig på grund af fyldte ordrebøger hos entreprenørerne. Forslaget blev vedtaget, og renoveringen gik i gang i april 2021.

Renoveringen er nu afsluttet – og de sidste stilladser er taget ned i august 2022.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2021

- Beboere ønskede at få vendt fodboldmålene over mod Gedservej – dette er udført i september 2021
- Beboerne ønskede at få opsat yderligere skilte med "Privat boligområde" og "Hundeluftning forbudt". Skiltene er opsat den 14. oktober 2021
- Det er aftalt, at afdelingens cykelstativer gennemgås og repareres/udskiftes. Der er indkøbt nye cykelstativer, der opsættes i 2022, når alle stilladser er væk
- Der var ønske om en papcontainer centralt i afdelingen. Papcontaineren er opsat i november 2021

Tak

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