

Referat afdelingsmøde den 4. september 2023

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Michael Nielsen, Inspektør Mike Hergot (deltog kun i forbindelse med spørgsmål til byggesagen) samt Dorte Jørgensen og Anne-Mette Slorup fra administrationen
Øvrige	Søren Ipsen fra Friis Andersen (deltog kun i forbindelse med spørgsmål til byggesagen)
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Direktør Dorte Jørgensen bød også velkommen og indledte mødet med en kort præsentation af sig selv. Herudover en status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter enten i gang eller lige afsluttet 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 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 2022, hvor alle afdelingerne på nær 3 igen kommer ud med overskud.

Ganske få beboere betaler pr. 1. januar 2023 mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013.

Ny affaldssortering

Vi er ikke på nuværende tidspunkt vidende om, hvornår Refa påbegynder ny affaldssortering – afdelingerne bliver orienteret, så snart vi ved noget.

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.
- Storskralscontainer er ikke til elektronik, hvidevarer, jord etc. – 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.
- 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. Pt. indkøbt 58 bord/bænkesæt (17 afdelinger)

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 ☺

Byggesagen i afd. 5:

Inspektør Mike Hergot og rådgiver Søren Ipsen fra Friis Andersen deltog i forbindelse med den kommende byggesag.

Rådgiver orienterede om, at byggesagen pt. afventer kommunens godkendelse. Så snart godkendelsen er modtaget fra kommunen, påbegynder entreprenøren renoveringen som planlagt. Herudover orienterede rådgiver om, at licitationsresultatet er forholdsvis indenfor det vedtagne budget.

Der var følgende spørgsmål på mødet:

- Ifølge beboer er der ikke hulmursisolering på Gl. Toldbod? Rådgiver undersøger. Meldingen er, at der er hulmursisolering på Gl. Toldbod.
- Udskiftes hoveddøre til boligerne også i forbindelse med udskiftning af vinduer på Vestensborg Alle? Hoveddøre udskiftes ikke – kun indgangsdøre til opgangen.
- Har man overvejet, om indgangsdøre til Vestensborg Alle fremover skal være låst? Inspektør orienterede om, at det bliver samme type døre som nuværende, men vil undersøge muligheden for låsesystem. Meldingen efterfølgende er, at det ikke er vedtaget i projektet med låsesystemer, og etablering vil være omkostningstungt og kræve etablering af dørtelefonanlæg, så gæster kan ringe på.
- Hvornår kan man melde sig på køkkenrenovering? Inspektør gav status på, at der ca. indenfor den kommende måned vil blive udsendt tilmeldingsblanketter.
- Er de nye vinduer med 3-lagsglas? Inspektør følger op. Vinduer er med 3-lagsglas og er af energitypen A.
- I forbindelse med tomt lejemål Vestensborg Alle, som skal renoveres, kan beboere evt. besigtige lejemål, når nyt køkken er opsat? Inspektør vil undersøge muligheden for besigtigelse. Inspektør følger op.
- Er det fortsat samme rækkefølge man påbegynder renovering? Rådgiver oplyste, at det er uændret, men entreprenør kan af særlige grunde ændre rækkefølge.
- Vil man udskifte vinduer, hvis det fx stormer? Rådgiver oplyser, at man tager højde for vind og vejr, og ved udskiftning af vindue tager man et vindue ud (ca. 45 min) og sætter et nyt i (ca. 45 min).
- Har det opsatte stillads i Slotsgade noget med renoveringen at gøre, og hvornår vil det evt. blive nedtaget? Beboere oplever personer på stillads – særligt om natten. Inspektør oplyser, at det ikke har noget med renoveringen at gøre og oplyser, at vi har rykket for nedtagning, men stilladsfirma har endnu ikke haft tid. Vi har efterfølgende rykket igen og forventer snarlig nedtagning.
- Hvorfor vil der ikke blive opsat brandsikring mellem etager Vestensborg Alle? Rådgiver oplyser, at den sikring som vil blive opsat imellem opgangene, er brandteknisk godkendt.

1. Valg af dirigent

Dorte Jørgensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Beboere Palle Schou og Annemarie Hagendam samt ejendomsfunktionær Michael Nielsen og Anne-Mette Slorup fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2022 til september 2023

Ernst Jørgensen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beboere i Søhusstræde gjorde opmærksomme på, de ikke var inviteret til sommerturen i 2023. Administrationen følger op.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2022

Anne-Mette Slorup fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2022.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024

Anne-Mette Slorup fremlagde budgettet for 2024, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tilladelse til husdyr på Vestensborg Alle

Jeg vil gerne have et forslag op omkring at have husdyr på Vestensborg Alle.

Forslagsstiller: Sarah Schneider

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslag om tilladelse til husdyr udvides til at omfatte Vestensborg Alle, vil det blive skrevet ind i afdelingens husordensregler.

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

Michael Petersen ønskede at opstille til repræsentantskabet, og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Ifølge beboer er gulvet i stuelejligheden Vestensborg Alle 7C st. tv. skævt, hvor blandt andet køleskab ikke kan justeres, ifølge beboer. Beboere, der har disse udfordringer, skal kontakte ejendomsfunktionærerne.
- En beboer ønskede gæsteparkeringspladser. Det skal stilles som forslag på næste års afdelingsmøde.
- En beboer spurgte til en manglende tagrende til cykelskuret ved Gl. Toldbod. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Ifølge flere beboere går elevator på Grønttorvet tit i stå eller er til reparation. Ifølge inspektører er elevator serviceret efter gældende regler, dog kan nedbrud ikke undgås uanset alder. Inspektørerne og ejendomsfunktionærerne vil holde øje med elevator fremadrettet.
- En beboer spørger til, hvorfor lyset er tændt på svalegangen ved Grønttorvet. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- En beboer spørger til manglende udsyn ved udkørsel fra Vestensborg Alle 7E, herunder opsætning af gadespejl eller reducering af hæk ved nabo. Gadespejl løser ikke oversigtsproblemerne, og er oftest en falsk tryghed, hvorimod reducering af hæk ved nabo er en mulighed. Ejendomsfunktionærerne og administrationen følger op.
- Skraldespand er fjernet ved nedgang til ejendomskontor ved Grønttorvet. Ejendomsfunktionærerne følger op.

Herefter takkede Ernst Jørgensen og Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

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

Ernst Jørgensen

Formand organisationsbestyrelsen

Dorte Jørgensen

Dirigent

Anne-Mette Slorup

Referent

Boligselskabet oplyser følgende:

- Hvis beboerne får brug for en låsesmed, tilbyder låsesmed Anders Jochumsen oplukning for 594 kr. inkl. moms. Efter kl. 17.00 vil der dog blive lagt 200 kr. oven i – det vil sige 794 kr. inkl. moms. Telefonnummer til Låsespecialisten er: 54 81 86 85.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	06.09.2023	Referent: Anne-Mette Slorup

Beretning afd. 5:

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Det var heller ikke muligt at vælge en kontaktperson, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg.

Renovering

Den 2. marts 2023 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen, hvor det reviderede renoveringsprojekt blev præsenteret. På grund af flere udfordringer – Corona, krig i Ukraine, inflation mv. - er projektet nu ændret til kun at omfatte klimaskærmen – vinduer, døre, terrændæk m.v.

Det reviderede projekt blev godkendt på mødet. 3. måneders varsel blev udsendt den 10. juli 2023. Renoveringen begynder den 4. september 2023 på Vestensborg Alle, Grønttorvet og Slotsgade 20 – den 25. september 2023 begyndes i den øvrige del af afdelingen. Der forventes aflevering af projektet ultimo august 2024.

Vandskader

Som tidligere år har afdelingen heller ikke i 2022/2023 været forskånet for diverse vandskader. I november 2022 konstaterede vi et brud på vandledningen under Slotsgade 20. Derudover har vi konstateret opstigende fugt i soklen på Slotsgade 20. Det er ved at blive udbedret.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 2. marts 2023

Der er i år ikke planlagt større drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

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.