

Referat afdelingsmøde den 30. august 2022

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Henrik Pil samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand for afdeling 52 Ernst Jørgensen 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 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.

Bygningstekniske screeninger

Det blev besluttet på drift og vedligeholdelsesmøde, at der skal gennemføres en bygningsteknisk screening af afdelingen for at fastslå omfang af en kommende renovering.

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.

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 pap-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 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

Ejendomsfunktionærer Henrik Pil samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2021 til august 2022

Lis Bentin 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

Sammenlægning af afdeling 51 Christiansmindevej 1-19 og afdeling 53 Christiansmindevej 21-39

Organisationsbestyrelsen anbefaler i forbindelse med krav om egenkontrol, hvor bl.a. eventuel sammenlægning af afdelinger skal vurderes, at de 2 boligafdelinger på hver 10 boliger sammenlægges til 1 boligafdeling med 20 boliger – gældende fra og med 2024.

Fordelen ved sammenlægningen er blandt andet besparelse i økonomien, hvor der vil være flere til at betale de faste omkostninger.

Der er naturligt en del administrativt arbejde forbundet med at sammenlægge to boligafdelinger. Huslejen skal tilpasses i forhold til boligernes indbyrdes værdi, hvor henlæggelser skal tilpasses, så de er ens, der skal vurderes på vedligeholdelsesstand af de enkelte boliger m.m.

Der vil blive givet en nærmere orientering på mødet.

Et flertal af beboerne i hver af de to afdelinger skal stemme for at sammenlægge de to boligafdelinger.

Forslagsstillere: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det nødvendige arbejde blive igangsat, så sammenlægningen kan blive en realitet fra og med 2024.

Det blev besluttet at sende forslaget til urafstemning hos afdelingens beboere.

Forslag 2

Slåning af græs i forhaven

Administrationen har modtaget henvendelse fra kontaktperson Jette Mogensen i afdeling 53 om muligheden for, at ejendomsfunktionærerne slår boligernes græs i forhaven i forbindelse med græsslåning af rabatten. Denne henvendelse har ejendomsfunktionærerne bakket op om.

Forslagsstillere: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil ejendomsfunktionærerne slå boligernes græs i forhaven i forbindelse med græsslåning af rabatten umiddelbart efter afdelingsmødet. Derudover vil beslutningen blive skrevet ind i afdelingens lokale regler.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 51, 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 51 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	14 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	0 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.

Jane Andreasen blev valgt som afdelingens kontaktperson.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Fliser på fortov mellem Christiansmindevej og Ejegodvej ligger skævt. Flere beboere har meldt dette til Kommunen – herudover har kommunen app'en "Giv et præj", hvor f.eks. huller i vej og manglende gadebelysning nemt kan meldes ind.

Herefter takkede Lis Bentin og Ernst Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

Lis Bentin
Dirigent

Kate

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:	31.08.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2021 til august 2022

Corona-epidemien

2021 var 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. Vagn Mortensen blev i stedet valgt som kontaktperson.

Afdelingen har været repræsenteret på møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 6. oktober 2021, de fælles afdelingsbestyrelsesmøder den 30. november 2021 og den 10. marts 2022, ligesom Vagn har deltaget i repræsentantskabsmødet den 18. maj 2022 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2021

- Der er installeret vandmålere fra og med 1. januar 2022
- Vaskeriet overgår IKKE til Nortec, da der efter en nærmere undersøgelse/beregning er for få brugere
- Forretningsorden og husordensregler for afdelingen er godkendt på afdelingsmødet og ligger nu på afdelingens hjemmeside
- Toiletter skylder ikke hensigtsmæssigt og bruger for meget vand, hvor der har været enkelte toiletter, der løb og er blevet repareret i løbet af året. Mht. at få gjort stort skyl minde vil det medføre stoppede kloakker pga. de gamle kloakkers dårlige fald, men vil indgå i en kommende renovering.

Opfølgning fra D&V-mødet den 29. marts 2022

- Afbestilling af 1 stk. 660 liters container til dagrenovation er udført
- Byggeteknisk screening med henblik på en renoveringssag er sat i proces
- Frostsprængning ved betontrapper til boligerne er blevet gennemgået
- Fjernelse af stolper med gipsfald til de gamle porte er udført
- Afløbshul i vaskeri afdækkes med dørklade er udført
- Overligger på tørrestativer udskiftes – er planlagt
- Flytning af hegn ved tørregård m.m., herunder såning af græs på bagsiden – er planlagt

Tak

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