

Referat afdelingsmøde den 22. august 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Frank Piatek og Michael Nielsen samt Lis Bentin, Kent van Heesch, Lotte Havn Andersen 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.

Præsentation af Nykøbing F. Boligselskab

Nykøbing F. Boligselskab er stiftet 19. november 1945. Den første afdeling på Hospitalsvej var færdig til indflytning i 1949. Vi har 2.230 lejemålsenheder fordelt på 31 afdelinger. Boligerne ligger primært i Nykøbing F., med der ligger også enkelte afdelinger i henholdsvis Nørre Alslev, Tingsted og Toreby på Lolland. Herudover administrerer vi 4 ejerforeninger samt 2 grundejerforeninger.

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. Tolbod 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.

Afdeling 59 – Sundbystræde

Afdelingen er en selvstændig juridisk enhed med eget regnskab og budget udarbejdet efter balancelejeprincippet, hvor udgifter og indtægter skal balancere (non profit). Forslag, der koster penge, er der kun beboerne i afdelingen til at betale – så beboerne bestemmer og beboerne betaler.

Afdelingen er opført med 52 boliger og anskaffelsessummen er opgjort til 86.136.600 kr.

Opmåling af boligerne

Boligerne er opmålt af landmåler inden byggeriets godkendelse af kommunen. Opmålingen er lovreguleret via bekendtgørelse om beregning af areal af boliger og erhvervslokaler, hvor fællesarealer som f.eks. adgangsveje skal fordeles mellem boligerne.

Da afdelingen er nyopført, skal vi lige finde vores ben

- Der er efterbestilt papcontainere
- Håndtag på altandøre er på vej
- Afskærmning på altanerne (glas) - skal retableres ved fraflytning - kan aftale, at ny lejer overtager
- Der er etableret rampe ved udkørsel til Stengade
- Anlæg af fortov vil oplyst af Guldborgsund Kommune ske i 2023
- Havemøbler på svalegange (med som forslag)
- Stikkontakt på altan er ikke muligt på grund af zinkfacade
- Solbeskyttelse - det er ikke muligt at bore i vinduer udvendigt
- Gennemgang er "offentlig" iflg. lokalplanen og generelt har vi åbne boligafdelinger
- Depotrum er små - desværre et vilkår
- Blomsterkummer på tagterrasserne og evt. opslagstavler i elevatorgange - afdelingsbestyrelse med ind over
- Dørpumper depotrum - afventer tilbagemelding fra dørproducent
- Gulve, der går fra hinanden - udbedring af 2 forsøgsboliger den 17. august 2022
- Udbedring af fejl- og mangler afventer tidsplan fra Bo-Hus. Skift af filter i ventilationsanlæg sker samtidig.
- 1 års gennemgang
- 5 års gennemgang
- Kontakt ejendomsfunktionærerne ved fejl og mangler

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.

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

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.
- 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.
- Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier, men med hensyn til smådyr i bur taler vi max. 1-2 dyr, og akvarier kræver indboforsikring.
- Vær opmærksom, når du ryger, har tændt stearinlys m.v., hvor der bruges ild – det handler om alles sikkerhed.
- 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.
- 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 dörgreb.
- Papir er det eneste, som må komme i toiletterne. Fiberklude, bind m.v. stopper kloak.
- Vi har 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. Det handler om at udvise alment samfundsansvar, som en del af vores DNA. Vi ønsker med en bæredygtighedspolitik at bidrage til at se jorden som et hele, og vi vil – hele tiden og i alt, hvad vi gør – have bæredygtigheden som mål – hvis vi alle hver især bliver klar over, hvad vores vaner betyder for det globale miljø, så kan vi tage stilling og ændre på dårlige vaner. Vi vil og **skal** udfordre vores vaner.

Boligselskabets bæredygtighedspolitik:

Socialt

- Vi vil skabe gode rammer for livet i og mellem boligerne – både i nye og ældre afdelinger. Hjemmet er mere end en bolig, hjemmet strækker sig ud i afdelingen, derfor er trivsel og det sociale fællesskab i afdelingerne højt prioriteret.

Miljø

- Miljøet er et fælles ansvar, og vi skal alle værne om det. Det er derfor vigtigt at vælge miljørigtige løsninger. Som boligselskab har vi mulighed for at gøre en mærkbar forskel – både med store og mange små tiltag.

Økonomi

- Vi lægger vægt på at sikre gode og sunde boliger til rimelige priser. Alle løsninger skal være økonomisk forsvarlige for at være bæredygtige. Det er derfor vigtigt med totaløkonomiske beregninger for drift og vedligehold af såvel eksisterende som nye løsninger.

Eksempler på tiltag:

- Anvender bæredygtige materialer.
- Forbrugsmålere på vand – vandforbrug falder betragteligt ved opsætning af målere
- Opsætning af ledbelysning. Udendørsbelysning slukker som udgangspunkt samtidig med kommunens belysning.
- Udbrede tanken om deleøkonomi, herunder genbrug/byttecentraler/låneværktøj
- Afmeld reklamer – eller bestil kun dem, du læser. Det sparer papir, natur og papircontainere.
- Minimere brugen af plastic – beboere får udleveret indkøbsnet ved indflytning.
- Minimere papir og mapper.

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

Ejendomsfunktionærerne Frank Piatek og Michael Nielsen samt Kent van Heesch, Lotte Havn Andersen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2023, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet skal godkende forretningsordenen, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afholdelse.

Forretningsorden for afdelingsmødet er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Forretningsordenen for afdelingsmødet tager udgangspunkt i boligselskabets vedtægter og følger de normalt gældende forretningsordener.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Husordensregler for afdelingen

Afdelingsmødet skal formelt godkende afdelingens husordensregler, som er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Husordensreglerne indgår i lejlighedsmappen, som blev sendt til beboerne samtidig med lejekontrakten.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Regler for tagterrassen

Vi ønsker regler for brug af tagterrassen.

Forslagsstiller: Johnni og Birthe Olsen

Bemærkninger fra Administrationen: Regler for brug af tagterrassen er op til beboerne at beslutte. Derfor vil det være en naturlig opgave for en kommende afdelingsbestyrelse i samarbejde med beboerne at få drøftet og besluttet regler for brug af tagterrassen.

Forslaget blev vedtaget med administrationens bemærkninger.

Forslag 4

Passage svalegang

Er "svalegangene" privat område ud for egen dør? Hvis ikke vil vi foreslå, at der bliver fri passage fra og til elevator, trapper, biler, cykler og skraldespande.

Forslagsstiller: Johnni og Birthe Olsen

Bemærkninger fra Administrationen: Boligerne i stuen har ingen altan, derfor er det tilladt at inddrage arealet på svalegangene – med fokus på ikke at være til gene for passage. Svalegangene i stuen er bredere – netop for at give den nødvendige plads til et par stole og et lille bord – gerne placeret – hvis muligt ud mod rækværket, så det ikke hindrer passage for de øvrige beboere.

Forslaget blev vedtaget med administrationens bemærkninger.

Forslag 5

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 59, 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 59 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:

Ja til gradvis røgfrie boliger	58 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	12 stemmer
Blanke	2 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen

Kurt Ødegaard opstillede som formand og blev valgt.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – følgende opstillede og blev valgt:

Therese Starzynski blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 1 år.

Ivan Henriksen blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – følgende opstillede og blev valgt:

Gerd Geertsen blev valgt som 1. suppleant

Jens Møller blev valgt som 2. suppleant

6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens medlemmer til repræsentantskabet.

7. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer har oprettet facebookgruppen **sundbystræde (4800)**, som alle beboere er velkomne til at blive medlem af. Facebookgruppen er en lukket gruppe kun for beboerne.
- Beboer gjorde opmærksom på, at ting kan falde ud under altanen – kan evt. løses ved at opsætte et lille net i bunden af altanen.
- Beboer gjorde opmærksom på, at afdelingens fællesbelysning er tændt om natten, hvilket der er et ønske om, at det fortsætter, da der er meget mørkt på trapperne.
- Det er ikke muligt at lægge dørmåtte ved hoveddøren. Dette kan evt. meldes ind ved 1 års gennemgangen.
- Stålrister ved opgange larmer meget. Meld ind, når I oplever udfordringer i afdelingen.
- Beboer ønskede længere rist ved altandør. Ønsket kan evt. meldes ind ved 1 års gennemgangen.
- Tapet i hjørner revnet. Revner gennemgås ved 1 års gennemgang.
- Parkering af udefrakommende er ikke tilladt, da p-pladserne alene er til afdeling 59's beboere. Administrationen 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

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:	23.08.2022	Referent: Kate Petersen