

Referat afdelingsmøde den 25. august 2022

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Knud Weiss samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Robert Madsen 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. Bryghusparken har hovedmåler fra forsyningen opsat ved skel og bimålere fra forsyningen i hver lejlighed. Der står altid varme i rørene fra hovedmåleren og indtil bimålerne, så beboere kan få varmt vand og har mulighed for at tænde radiatorer året rundt (tilsvarende et parcelhus).

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 – 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.

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 Knud Weiss og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2020/2021

Robert Madsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2020/2021.

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

Lyskæder i forbindelse med jul

Lyskæder, som opsættes som juleudsmykning, må kun være ikke-blinkende lys i hvide og gule farver.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil teksten blive indføjet i afdelingens husordensregler under "Hensyn: Ejendommen".

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Markiser

Det er tilladt at opsætte markiser i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der tilføjes følgende i vores lokale regler:

Opsætning af markiser skal holdes i ensfarvede grålige eller sorte nuancer. Husk at søge administrationen om tilladelse, inden arbejdet igangsættes.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, indføres afsnittet i afdelingens lokale regler.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Husordensregler – fodring af dyr

Vi ønsker en generel indskærpelse af reglerne for fodring af dyr. Forslag til tekstændring:

Fra "Undlad at fodre dyr på ejendommens område" – til "Det er ikke tilladt at fodre dyr på ejendommens område".

Forslagsstiller: Bent Olsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, ændres teksten under "Hensyn: Orden" i husordensreglerne.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 21, 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 21 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	44 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	2 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen.

På valg var Robert Madsen, som blev genvalgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Jacob Andersen, som blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – følgende ønskede at opstille som suppleanter og blev valgt:

Dorthe Hansen blev valgt som 1. suppleant

Conni Deichmann blev valgt som 2. suppleant

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer opfordrede til, at der blev gennemført en cykelindsamling, da der står mange gamle cykler. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Lis Bentin opfordrede til ikke at spærre adgangsveje med cykler.
- Beboer opfordrede til, at boligselskabet tager kontakt til kommunen angående mange tidsler ved Stubbekøbingvej. Administrationen følger op.
- Beboer havde spørgsmål til at bruge algerens på altaner, hvilket er tilladt.
- Der var en bemærkning om, at der er meget kalk i vandet. Det er muligt at installere et blødgøringsanlæg.
- Beboer opfordrede til, at filter i ventilationsanlæg skiftes oftere end en gang årligt. Ventilationsanlæg blinker rødt, hvis filter skal skiftes, eller der er andet galt med ventilationsanlægget. Kontakt da ejendomsfunktionærerne, som i givet fald vil skifte filteret.

Herefter takkede Lis Bentin og Robert Madsen afdelingsmødet for et godt møde.

Robert Madsen
Formand

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:	26.08.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning 2022

Skiltning:

På sidste års afdelingsmøde blev det besluttet at opsætte 2 skilte med husnumre. Det ene ved Bryghusparken 1 med numrene 1 – 12, og det andet ved nedkørslen til parkeringspladserne ved blok 4 og 5 med husnumrene 16 – 35. Skiltene blev sat op i oktober.

Vinduespudsning:

Samarbejdet med vinduespudser Thomas Elers ophørte i september 2021, da han ikke overholdt aftalerne. I stedet har vi fået en aftale Jonas Worm Hansen, som startede den 28. oktober 2021.

Plankeværk:

Nykøbing F. Boligselskab var i oktober 2021 på besigtigelse af plankeværket, der var ind mod naboejendommen i blok 5. Plankeværket var i dårlig stand og det blev besluttet at udskifte det med et nyt. Arbejdet blev påbegyndt 1. november af vores ejendomsfunktionærer, og resultatet er blevet et rigtig pænt plankeværk.

Juletræ:

Den 14 november sidste år inviterede bestyrelsen beboerne til gløgg, æbleskiver og varm kakao i anledning af at juletræet var sat op. Der mødte 21 beboere op til arrangementet. De var glade og tilfredse med at der skete noget. Snakken gik livligt.

Drift- og vedligeholdelsesmøde:

Mødet blev afholdt 31 marts. Bestyrelsen havde forinden indsendt forslag til forbedringer:

1)

Hulrum mellem altaner, altanadgange og murværk ønskes tætnet. Der samler sig skidt, blade og lignende, som er svært at rengøre. En tætning vil også sætte en stopper for at det vand, som ikke løber i afløbsrøret på altanen havner hos underboen andre steder end netop ud af afløbsrøret. 1. års gennemgangen viste at der flere steder i bebyggelsen er en lunke midt på altanen, hvor regnvandet samler sig.

Inspektøren fra administrationen oplyser, at deres rådgiver stadig arbejder på at få det udbedret og afsluttet med entreprenør, samt at altan- og reposdæk er med som et generelt punkt for alle 1. sals lejemål.

2)

Indkøb af et lille rensébånd, som kan bruges, når de små afløbsrør stopper til. Det er sket nogle gange i afløbsrørene ud imod Stubbekøbingvej, og måske også andre steder i bebyggelsen. Rensébåndet er indkøbt og hængt op ved siden af afdelingens græsslåmaskine, så beboerne kan hente det der efter behov.

3)

Indkøb af en mindre skovl til de blå tønder på 1. sal, når der skal strøs imod frost, da det er vanskeligt at få det sidste op af tønden med de nuværende.

Skilte med Nykøbing F. Boligselskab:

I lighed med andre afdelinger har vi nu fået opsat skilte med oplysning om at bebyggelsen tilhører Nykøbing F. Boligselskab – det naturlige valg. Et skilt er placeret ved indkørslen til Bryghusparken og et andet ved grusstien.

Borde/bænkesæt:

Sidst i marts måned fik vi opsat 3 flotte borde/bænkesæt. Det mest benyttede er placeret ved petanquebanen.

Fælles udflugt:

Den 27. og 28. maj var der på initiativ af afd. 3 på Fjordvej arrangeret en Fælles udflugt for afdelingerne til Fransk forår i Præstø. Der deltog i alt 7 fra vores afdeling.

Petanque:

Vi begyndte at spille den 21. maj, hvor vi var seks fremmødte. Søndag den 29. maj var beboerne inviteret til petanqueturning, samt formiddagskaffe og kage. I alt 12 deltog i spillet og yderligere 7 beboere var mødt op for at deltage i fællesskabet. En god start på petanquebanen, hvor vi nu spiller mandag formiddag kl. 10.00 og onsdag eftermiddag kl. 14.00.

Skralderum:

Store papkasser og lignende skal på genbrugsplads. Vi oplever af og til at der sættes gamle ting i skralderummet, hvad det ikke er beregnet til. Beboerne må selv aflevere tingene til en genbrugsbutik eller køre det på genbrugsplads.

Til slut vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen for et rigtig godt samarbejde. En speciel tak til vores direktør for hendes kæmpeindsats for boligselskabet, og en stor tak administrationen, som altid er positive, når vi henvender os. Sidst men ikke mindst en tak til de ejendomsfunktionærer som kommer i afdelingen og er med til at holde vores område i pæn stand. Jeg vil bede Knud om at viderebringe takken til sine kolleger.

Tak for ordet.