

Referat af afdelingsmøde den 24. august 2021

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Winnie Hagstrøm, formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen 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 "Rigets tilstand" i Nykøbing F. Boligselskab. Det har været et specielt andet halvår af 2020 med Corona, men driften er opretholdt – dog med begrænset beboerservice og indførte forholdsregler. Fokus er: ét boligselskab, vi tænker helhed og har et fælles ansvar. Derudover fokus på omkostninger og holde huslejerne i ro.

Vi har mange større projekter i gang, herunder nybyggeri på Cypernparken, hvor der var indflytning 15. maj / 1. juni 2020, Bryghusparken, hvor der var indflytning 14. august / 1. september 2020 samt Sundbystræde med forventet indflytning primo 2022. Herudover 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 med fokus på administrationsbidraget.

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 2020, hvor afdelingerne igen kommer ud med overskud.

Alle kæmper en brav kamp i hverdagen. Vi har fokus på beboerne og på at gøre vores bedste.

Trappevask

Der er indgået aftale med ny leverandør fra 1. september, efter den nuværende leverandør ikke udførte trappevasken tilfredsstillende.

Afdelingsformand

Formanden for afdelingen trak sig den 29. juni 2021 af personlige årsager. Der er ikke afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med valg af ny formand, da vi var så tæt på det ordinære afdelingsmøde. Indtil afdelingsmødet har de øvrige bestyrelsesmedlemmer fungeret som kontaktpersoner, og organisationsbestyrelsen har fungeret som afdelingsbestyrelse.

Kommende renovering

Afdelingen skal have lagt nyt tag, opsat nye vinduer samt facadeplader.

Vaccinationscenter

Det har været udfordrende for afdelingen, at vaccinationscenter har ligget så tæt på afdelingen. Tidligere formand samt afdelingsbestyrelsen har gjort et stort stykke arbejde med at skabe acceptable forhold for afdelingen.

Udskiftning af spejllåger

Spejllåger på badeværelset skal udskiftes. Der har været afholdt syn og skøn, og Troels Jørgensen udskifter spejllågerne i ugerne 36 – 39. Beboerne modtager besked med 14 dages varsel.

Cykelstativer

Afdelingen har fået udskiftet cykelstativer. Boligselskabet har modtaget klager over, at de ikke er lige så gode som de gamle, men der blev også klaget over de gamle cykelstativer.

Storskraldscontainer

Der er kommet lås på storskraldscontaineren igen, så den kun benyttes af afdelingens beboere – så husk at låse containeren efter brug.

Husk, at storskraldscontaineren ikke er til madaffald eller øldåser m.v., som skal i de grønne containere beregnet til det, ligesom møbler m.v. heller ikke hører til i storskraldscontaineren. I skal selv bortskaffe gamle møbler på genbrugspladsen.

Genbrugsordning/Vaskekælder

Genbrugsordningen fungerer ikke. Der er meget rod, så husk kun at sætte genbrugsting, så det ikke bliver en skraldespand. Boligselskabet har modtaget klager over ordningen.

Refas fremtidige affaldssortering

Refa har fået udsættelse til ultimo 2022 med indførelse af ny affaldssortering, og vi ved ikke i øjeblikket, hvad den nye affaldssortering kommer til at indebære.

Refa indkalder senere boligselskaberne til individuelle møder med hensyn til kortlægning af materiel og behov.

Lovgivningsmæssigt er det besluttet, at der skal indføres affaldssortering i følgende fragmenter:

- Mad
- Papir
- Pap
- Metal
- Glas
- Plast
- Mad- og drikkekartoner
- Farligt affald
- Restaffald
- Tekstilaflald

Opfordringen er:

- Efterlev husordensreglerne så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet.
- Kontakt straks ejendomsfunktionærerne, hvis dit toilet løber.

- 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.
- Vær opmærksom, når du ryger, har tændt stearinlys m.v., hvor der bruges ild – det handler om alles sikkerhed.
- Vær opmærksom på, at der ikke opstår vandskader i boligen. Det er beboeren, som skal dække udgift til udbedring, hvis vandskaden skyldes beboeradfærd. Derfor husk at tegne en indboforsikring inkl. ansvar.
- Hold opgangsdøre lukkede for at undgå rotter indendørs.
- Ring ikke til Falck, hvis du har mistet dine nøgler eller du har låst dig ude etc. Du skal i stedet kontakte låsesmed (kontaktoplysninger senere i referatet), hvilket er for egen regning.
- Boligselskabet indgår ikke foreningsaftaler angående indlæggelse af fibernet, men vi giver gerne gravetilladelse, hvis fiberselskaberne vil indlægge fibernet i vores boliger.
- Det er ikke tilladt at drive erhverv fra en almen bolig, da der er tale om støttede beboelseslejemål, der skal sikre gode boliger til fornuftige huslejer og boliger til den kommunale anvisningsret. Brug af almene boliger til delvis erhverv betragtes som misbrug af de almene boligorganisationers særlige position på udlejningsmarkedet.
- 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.

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

Ejendomsfunktionær Winnie Hagstrøm og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2020 til august 2021

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2020

Lis Bentin fremlagde regnskabet for rådighedsbeløb for 2020.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2022, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Udskiftning af hoveddøre

Udskiftning af hoveddøre. Således vi ikke har ubrugelige papdøre med brevsprækker, som det trækker kold luft ind af.

Bør udskiftes til hvide, brandsikre og især mere lydtætte døre.

Forslagsstiller: Maria Rytter

Bemærkninger fra Administrationen: Udskiftning af 188 hoveddøre til hvide, brandsikre hoveddøre vil medføre en udgift på anslået 3.760.000 kr., hvilket ved finansiering over 1 år vil give en huslejestigning på 49,9 pct. svarende til en månedlig huslejestigning i størrelsesordenen fra 1.184 kr. – 1.976 kr.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Maling af indvendige døre og skabslåger

Maling af de brune indvendige døre/skabslåger i lejlighederne. Samme grå/hvide farve som vores badeværelser og nogle skabe har.

Det ser bare gammelt og slidt ud.

Forslagsstiller: Maria Rytter

Bemærkninger fra Administrationen: Ifølge afdelingens lokale regler er det tilladt at male skabslåger i boligen efter ansøgning til administrationen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Opgradering af stikkontakter

Opgradering af vores gamle stikkontakter. Flere af dem falder næsten ud af væggen og er ustabile i funktion.

Ville give mening, at de kontakter, hvor der kun er lyskontakt på, blev skiftet til nogen med stik i, da der er meget begrænset stikkontakter, hvor man kan sætte apparater til.

Forslagsstiller: Maria Rytter

Bemærkninger fra Administrationen: Stikkontakter tjekkes ved fraflytning i forbindelse med syn af boligerne. Beboere, der har udfordringer med løse stikkontakter skal kontakte ejendomsfunktionærerne for udbedring. Beboere er altid velkomne til – for egen regning – at søge tilladelse i administrationen til at etablere/ændre stikkontakter etc. i boligen

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen

Følgende ønskede at opstille som formand for afdelingen og blev valgt.

Nikolaj Vorsholt

Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Følgende ønskede at opstille som medlemmer af afdelingsbestyrelsen og blev valgt.

Fie Andersen blev valgt for 2 år

Jesper Henriksen blev valgt for 1 år

Det var ikke muligt at vælge 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen, og afdelingsmødet besluttede, at afdelingsbestyrelsen indtil næste afdelingsmøde består af 3 medlemmer.

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

Jason Nicky Pedersen

Det var kun muligt at vælge en suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var ros til hegnet opsat af låsesmed ved Parkvej
- Der var ønske om, at der opsættes kosteskab i køkkener
- Der var ønske om opsætning af bord/bænksæt på den store græsplæne
Ejendomsfunktionærerne ser på mulighederne – evt. at flytte rundt på nuværende bord/bænksæt

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.
- Beboerne kan også få et godt tilbud ved køb af hårde hvidevarer hos El Centret, Næstvedvej 66, 4700 Vordingborg. El Centret har telefonnummer 55 34 56 36, hvor beboerne kan ringe til for tilbud.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	26.08.2021	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2020 til august 2021

Corona-epidemien

Det har været et specielt halvandet år – men Coronaen har ikke påvirket udviklingen i boligselskabet – tværtimod er der fortsat fokus på udviklingen.

Boligselskabets 75 års jubilæum

Den 19. november 2020 kunne boligselskabet fejre 75 år, men desværre blev det ikke til meget festivitas, men jubilæet blev markeret med en paraply til alle beboere, her hvor klimaforandringerne desværre både betyder mere og ikke mindst voldsommere nedbør. Med paraplyen fulgte en opfordring til alle beboere om at arbejde for en bæredygtig udvikling. Hvis indsatsen skal batte, kræver det, at alle bidrager. Miljøet er et fælles ansvar – det skal vi værne om bl.a. ved at vælge miljørigtige løsninger.

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde blev der valgt en afdelingsbestyrelse. Desværre blev formand Kim Vammen nødt til at trække sig pga. personlige årsager. Dermed er der ingen afdelingsbestyrelse, men de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer er fortsat som kontaktpersoner, og organisationsbestyrelsen har fungeret som afdelingsbestyrelse.

På grund af Corona-situationen har der ikke været afholdt fælles afdelingsbestyrelsesmøder i november 2020 og i marts 2021 som planlagt. Det var dog muligt at afholde repræsentantskabsmøde i maj 2021, hvor afdelingen var repræsenteret.

Syn og skøn

I afdeling 6 Møllebakken har der i 2020 været en syn og skønssag med 184 fejlbehæftede spejllåger – en sag, der har trukket tænder ud, selvom sagen faldt ud til boligselskabets fordel, så bruger administrationen en del energi på at rykke totalentreprenøren for nu at få udskiftet de 184 spejllåger. Aftalen er nu, at udskiftningen begynder i uge 36 (6. – 10. september 2021) og afsluttes i uge 39 (27. september – 1. oktober 2021). Beboerne vil blive varslet 14 dage før, arbejdet går i gang.

Kommende renovering

Der er i 2020 også arbejdet på en kommende renovering i afdeling 6 Møllebakken. En renovering, som Landsbyggefonden også er inde over – her taler vi nyt tag, nye vinduer og nye facadeplader.

Energimærkning

Organisationsbestyrelsen besluttede på møde den 18. december 2019, at energimærkning af afdelingen blev udført i 2020. Energimærkningsrapporten er modtaget den 21. oktober 2020. Bygningerne er blevet mærket med energimærke C – og rapporten kan ses på afdelingens hjemmeside.

Vaskeriet

I november 2020 har afdelingen i lighed med øvrige afdelinger fået nyt vaskeri fra firmaet Nortec, der stiller maskiner til rådighed, servicerer maskinerne og udskifter dem, når det er nødvendigt, ligesom det er Nortec, der står for al administration.

Tilbagemeldingen fra beboerne er, at de er tilfredse med vaskerierne.

Drift 2021

Der har været afholdt drifts- og vedligeholdelsesmøde den 17. marts 2021 med hensyn til driften i 2022.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2020

Administrationen skulle sammen med afdelingsbestyrelsen arbejde videre på at få udvidet åbningstiderne i vaskerierne, så de imødekom alle beboere. De nye åbningstider blev ændret fra og med den 16. november 2020, hvor der alle ugens 7 dage kan vaskes fra kl. 07.00 og frem til kl. 21.00.

Til slut en tak til ejendomsfunktionærerne, som holder afdelingen pæn og ren samt til administrationen, som altid står klar med råd og vejledning.