

Referat afdelingsmøde den 13. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Torben Nielsen, Samuel Pedersen og Semir Nikontovic, medarbejdere i det boligsociale projekt Mit liv – mit sted – min fremtid Lene Berth Winther og Helle Nielsen 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 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.

Mit liv – mit sted – min fremtid

Den nye boligsociale helhedsplan i Lindholm, Mit liv – mit sted – min fremtid er i gang, og Lis Bentin bød derfor velkommen til de to nye boligsociale medarbejdere Lene Berth Winther og Helle Nielsen.

Formålet med helhedsplanen er at give et fagligt løft af børn og unge, herunder at flere bliver skoleparate og flere tager en uddannelse. Herudover at flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet, at børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, at flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet med fokus på helheden.

Der er i alt 4 indsatser

- Uddannelse og livschancer – unges trivsel og udvikling – fagligt og socialt
- Beskæftigelse – brobygge til jobcentrets muligheder / netværksskabelse
- Kriminalitetsforebyggelse – brobygning til fritids-, forenings- og idrætsliv
- Sammenhængskraft og medborgerskab – netværk for børn og unge – gør brug af de mange tilbud/projekter

Den boligsociale helhedsplan er et samarbejde mellem Guldborgsund kommune, Landsbyggefonden og Nykøbing F. Boligselskab.

Kontaktoplysninger til den nye boligsociale helhedsplan i Lindholm, Mit liv – mit sted – min fremtid:

Lene Berth Winther tlf. 51 14 11 85 lene@minhelhedsplan.dk

Helle Nielsen tlf. 51 14 11 86 helle@minhelhedsplan.dk

Adresse: Lindholmcentret, Vendsysselvej 13

Facebook: Lindholm Indefra

Kommende hjemmeside: www.minhelhedsplan.dk

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.

Salg af narkotika

Der sker desværre salg af narkotika fra afdelingen. Hvis der observeres salg, så kontakt politiet eller alternativt boligselskabet, hvis anonymitet ønskes. Giv så mange informationer, som muligt, herunder beskrivelse af bil (farve, model) og evt. nummerplade, personbeskrivelse, tidspunkt m.m.

Ifølge politiet foregår salg ofte i et mønster og flytter sig rundt. Politiet vil foretage ekstra patruljering efter henvendelser.

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 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.
- 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.

Carporte og skure

Der vil fra 1. januar 2023 blive varslet forhøjelse af lejen af carporte og skure.

Carporte stiger fra 125 kr. til 200 kr. og lejen er ikke reguleret siden 2001.
Skure stiger fra 75 kr. til 100 kr. og er ikke tidligere reguleret.

Carporte og skure udlejes efter erhvervslejeloven og ikke efter almenlejeloven - hvor udlejning sker efter markedslejeprincippet.

Boligorganisationen er underlagt egenkontrol, der blev indført tilbage til 2018, hvor organisationsbestyrelsen skal sikre, at der sker en tilbagevendende gennemgang af alle drifts- og forretningsområder. På den baggrund er bl.a. garager, carporte, skure etc. blevet gennemgået, hvor organisationsbestyrelsen kunne konstatere, at der var behov for regulering.

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

Ejendomsfunktionærerne Torben Nielsen, Samuel Pedersen og Semir Nikontovic samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Jesper Christensen 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

Klublokale

Det **ønskes**, at vores mødelokale i et begrænset omfang kan (efter aftale) blive **udlånt til mindre, etablerede klubber**, som defineret i reglerne nedenfor.

Det er forudsætningen, at den pågældende klub allerede er defineret/oprettet, da der ikke må være nogen form for "åbent hus" for at hverve flere medlemmer og lignende.

Eksempler på klubber der påtænkes brugen af lokalet (og lignende):

- Pétanque klubber
- Strikke klubber
- Bord rollespil klubber
- Skak klubber
- Bridge klubber

Der må medbringes/nydes:

- Kaffe, te, kakao, sodavand, med mere
- Brød, kager, sandwich med mere.

Det er forbudt/ikke tilladt:

- Rygning forbudt.
- Ingen fester, fødselsdage, familiearrangementer m.m.
- Ingen umådeholdende indtagelse af alkohol.
- Ingen religiøse arrangementer eller lignende.
- Ingen politiske arrangementer eller lignende.
- Det er ikke et "hang out" sted for uledsaget unge.
- Der må ikke forgå nogen form for handel i, eller i forbindelse med lokalet.

Det er en forudsætning, i alle tilfælde, at der er en myndig (18 år mindst) økonomisk og juridisk ansvarlig, der er til stede under hele forløbet.

Lokalet udlånes, som det er og skal afleveres i mindst lige så pæn stand som ved udlånets begyndelse, klubben der låner lokalet er forpligtet til oprydning/rengøring og bortskaffelse af affald, for hver gang lokalet lånes.

Der er i forbindelse med lokalet ikke adgang til vand/toiletfaciliteter

Der vil blive låst op, af en fra afdelingsbestyrelsen, per gang.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Klublokalet vil i givet fald alene være for beboere i afdelingen – det vil sige, at der ikke er adgang for beboere, der ikke bor i afdelingen.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Skur til el-cykler, barnevogne mm.

Undertegnede tillader sig hermed at fremkomme med et forslag om bygning af skur til el-cykler, barnevogne, klapvogne m.m., der er vanskelige at få op og ned til kælder – i betragtning af, at afdelingen kun har få skure til udlejning, hvor der er lang venteliste på!

Det forlyder, at området ud for Lindevænget 8-indgang, hvor der på nuværende tidspunkt er græs, skal have lagt fliser samt bygget en mur som bagmur til de nuværende carporte. Det kunne være et egnet og fint sted at bygge ovenstående ønskede skur!

Vi håber, at forslaget vil blive imødekommet positivt!

Forslagsstiller: Janne og Helge Hansen

Bemærkninger fra Administrationen: Den foreslåede placering bliver flittigt brugt af beboerne i de nærliggende opgange. Derudover er der 182 boliger i afdeling 11, hvor et skur naturligt ikke vil kunne tilgodese alle beboer. Boligblokkene er opført med kælder til opbevaring af cykler, barnevogne, klapvogne m.m. Derudover, som det fremgår af forslaget, med få skure til udlejning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Dirigenten foreslog, at afdelingsbestyrelsen forholder sig til forslaget, herunder om der er behov for at opføre skur til cykler, barnevogne m.m., der kan tilgodese alle beboere i afdelingen.

Forslag 3

Flytning af pladsen foran Lindevænget 10

Renovering af frimærket (pladsen foran Lindevænget 10)

Pladsen er meget benyttet, så det vil være en fordel at den plads bliver flyttet. Det vil være en fordel at flytte det hele ned under træerne mellem Lindevænget 2 og P plads.

Ud over de 49 fliser og bord, sættes et ekstra bord og 49 fliser til
Man kan på denne plads altid øge til ekstra bordebænke.

Forslagsstiller: Frede Nielsen

Bemærkninger fra Administrationen: Inspektørerne har tilbage i juli måned aftalt med Charlotte Carstensen fra afdelingsbestyrelsen, at den nuværende plads bliver udvidet senere på året.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4

Træhegn ved petanquebanen

Er det mulig, at vi sætter et træ hegn op ved petanque banen, da det ser bedre ud end presenning. Der er mange, der bruger pladsen, og der kan godt komme lidt vind der nede, og det ser pænere ud end presenning.

Jeg har regnet ud, at det vil koste cirka 2.310 kr. Vi påtænker selv at stå for opførslen (og sparer derved en del omkostninger).

Forslagsstiller: Jens Tranholm

Bemærkninger fra Administrationen: Det giver god mening, at der etableres et træhegn ved petanquebanen. Derfor vil hegnet, der etableres med 1 på 2 hegn, blive udført af eget personale, og udgiften finansieres via afdelingens driftsbudget enten for 2022 eller 2023.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5

Overvågning

Vi i bestyrelsen kunne godt tænke os, at der kom overvågning op ved affaldsskuret, da der bliver efterladt meget skrald.

Det samme gør sig gældende i kælderen ved opgang nr. 2 i cykelkælderen, og det er noget griseri og brandfarligt.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Der gælder stramme regler for TV-overvågning, hvor det står klart, at der ikke må opsættes TV-overvågning, hvis formålet alene er at imødegå husordensovertrædelser, som det fremgår af forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget ud fra gældende regler på området.

Forslag 6

Små sten ved parkeringspladsen

Jeg kunne godt tænke mig, at vi får fjernet alle de små sten, der ligger ved kantstene, da der bliver smidt meget med dem, og de kan ramme vores biler.

Der kan lægge træflis, som ikke er så sjove at sparke rundt med.

Forslagsstiller: Jens Tranholm

Bemærkninger fra Administrationen: Boligselskabet har i naboafdelingen tidligere udskiftet granitskærvene med flis langs Gedservej og Lindevænget. Derudover plantet nye laurbærbuske ved indkørslerne, hvilket vil give god mening – også at gøre i afdeling 11 langs Lindevænget. Udgiften finansieres via afdelingens driftsbudget for 2022 eller 2023.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 7

Opdeling af parkeringsplads

Jeg kunne godt tænke mig at vi fik delt M.C. parkeringspladsen (Lindevænget 12) op, så den blev til 1 bil og 1 M.C. Dette vil udvide vores parkeringskapacitet.



Forslagsstiller: Jens Tranholm

Bemærkninger fra Administrationen: Forslaget kan løses ved at flytte skiltet med teksten "kun for motorcykler" hen til højre, så det kun gælder pladsen til højre på billedet.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 8

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 11, 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 11 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	40 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	17 stemmer
Blanke	1 stemme

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Charlotte Carstensen og Conny Nilsson, som begge blev genvalgt.

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

Mark Nilsson blev 1. suppleant

Gyda Surrow blev 2. suppleant

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer spurgte til hunde i afdelingen. Det er ikke tilladt at holde hund i afdelingen – men dog tilladt at passe en hund i kortere perioder, hvis man har søgt boligselskabet om tilladelse til at passe en hund. Meld ind til administrationen, hvis I oplever, at beboere holder hund i afdelingen.

- Beboer gjorde opmærksom på, at afdelingens arrangementer ikke tager hensyn til, at beboere kan være på arbejdsmarkedet. Afdelingsbestyrelsen vil fremover tage hensyn til tidspunkt for afholdelse af arrangementer.
- Beboer spurgte til muligheden for at blive frivillig i forbindelse med det nye boligsociale projekt. Alle er velkomne til at rette henvendelse til Lene og Helle eller møde op på deres nye kontor i Lindholmcentret.
- Der var en opfordring til at støtte op om Lindholmcentrets 50 års jubilæumsarrangement, som bliver afholdt torsdag den 15. og fredag den 16. september.

Herefter takkede Lis Bentin og Linda Larsen afdelingsmødet for et godt møde.

Jesper Christensen
Formand

Lis Bentin
Dirigent

Kate Petersen

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:	14.09.2022	Referent: Kate Petersen

Nykøbing 13 september 2022

Afdeling 11 Formandens beretning

Tak for jeres (beboernes) deltagelse

Tak til afdelingsbestyrelsen, for god ro og orden

Tak til Kontoret, og ikke mindst Lis Bentin

Og en stor tak til ejdomsfunktionærende for deres store indsats, for at holde vores område i god stand, og ikke mindst haveudvalget.

Og hvad er der sket, og ikke sket, siden sidst...

Vi har som afdelingsbestyrelse bestræbt os på at lave nogle arrangementer for jer... desværre er nogle blevet aflyst på grund af smittefare, og senere på grund af for få tilmeldte deltagere (vi har et mindstetal at leve op til.)

Men nuvel, der kan nævnes::

Afdelingsbestyrelsens åbent hus/kontor en gang om måneden gennem et halvt år, hvor beboerne kunne møde os, få en snak og stille spørgsmål og komme med forslag. Dette tiltag blev husstandsomdelt. Det viste sig dog at dette tilbud ikke var nødvendigt eller ønskeligt, da der var ca. en besøgende per gang. Så dette er indtil videre lagt på is.

Af arrangementer kan nævnes:

Halloween, SØNDAG DEN 17.10.21. Kl. 11-14.

(afholdt af Afd.9 (takker))

Gløg, cacao og æbleskiver Den 14. december

(aflyst på grund af smitte fare)

Bustur (fransk forår) i præstø

(ingen tilmeldinger)

Grill og Petanque Den 24. maj

(aflyst, for få tilmeldte)

Pølsefest Torsdag den 25. august

(aflyst, for få tilmeldte)

Men vi giver ikke så let op... vi vil nu sadle om og henvende os til en bredere skare, og ikke kun den spisende, vi vil **lørdag den 15 Oktober (formiddag)**, afholde dragefestival, for børn, unge, voksne, hvor der skal laves og opsættes drager fra ""arealet ved siden af fodboldbanen""

Vi opfordre på afdelingsbestyrelsens vegne til, i som beboer, kommer med forslag til arrangementer for fællesskabet.

Jeg takker her i midtvejsvalget som formand for afdeling 11, for jeres opmærksomhed og

Og hermed slutter formandens beretning for 2021-2022

Tak