

Referat afdelingsmøde den 6. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Gitte Grejsgaard og Brian Hunderup Pedersen samt Lis Bentin og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Tina Dieu 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 laurbærrerne, 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.

Renovering

Vi er i gang med at udbyde opgaven som totalrådgiver på afdelingens forestående renovering. 5 firmaer er prækvalificerede. Det er Dan-projekt, Friis Andersen Arkitekter, MOE, Rambøll samt Sweco. Kontrakten forventes at blive indgået den 4. oktober 2022. Herefter skal vi i gang med en projektering, hvorefter hovedentreprenør skal findes via udbud. Byggeperioden forventes at blive fra sommeren 2023 og ca. 14 måneder frem, og at renoveringsudgiften vil ligge omkring 100 mio. kr. Den reelle udgift kender vi først efter endeligt hovedentreprenørudbud.

Løse hunde og katte

Løse hunde og katte er en kæmpe udfordring i afdelingen. Tilladelse til at holde hund eller kat vil blive tilbagekaldt, hvis ikke husordensreglerne følges.

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 enkelte af boligselskabets afdelinger. 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.
- Storskraldscontainer 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

Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Gitte Grejsgaard og Brian Hunderup Pedersen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Tina Dieu fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var følgende kommentarer til beretningen:

- Beboer opfordrede til, at afdelingsbestyrelsen bruger opslagstavlen mere.
- Der er mange løse katte i afdelingen – meld ind til administrationen, hvis I oplever, at beboere i afdelingen har løse katte.
- Der var spørgsmål til, hvem som skal vedligeholde antennekabel. YouSee har vedligeholdelsen frem til hovedstik i boligen.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2021

Lis Bentin 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 lejestigning på 2,82%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Farve på hegn

Forslag om at få lov til at male havehegn sorte, da vi synes, at det passer meget bedre til røde mursten og hvide vinduer.

Forslagsstiller: Kim og Jette Bertelsen

Bemærkninger fra Administrationen: *Følgende fremgår af afdelingens lokale regler: "Ved maling af flethegnslementerne omkring terrasserne har afdelingen valgt farver, som harmonerer med ejendommens øvrige nuancer – brun eller grøn".*

Sorte hegn vil naturligt skille sig ud fra de øvrige skure, carporte og affaldshuse, som i givet fald også bør males sorte.

Afdelingen skal i gang med en renovering, hvor evt. hegn vil indgå i renoveringen, da det ikke kan undgås, at hegn nogle steder skal demonteres for at få adgang til udskiftning af tag og vinduer. På den baggrund anbefales det, at der ikke p.t. træffes beslutninger om hegn.

Forslaget blev af forslagsstiller trukket på mødet.

Forslag 2

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 13, 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 13 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	94 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	59 stemmer
Blanke	13 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

Der var herudover afleveret 3 forslag anonymt. Anonyme forslag kan ikke behandles. Ønsker man at være anonym over for afdelingsmøde og administration kan forslag afleveres enten til formanden eller til administrationen, som dermed kender navn på forslagsstiller.

1. At cykelskuret er til cykler og ikke et opbevaringsrum.
2. Alle stikkontakter bliver fjernet eller spærret. Da nogle lader deres el-køretøj op der. Hvis det er ok, vil det også være i orden med en benzinstander til biler, der kører på benzin.

Der var enighed om at det fortsat ikke er tilladt at lade op på afdelingens fælles el – hverken elcykler, handicapscootere, støvsugning af bil og lign.

3. Uddele husorden f.eks. med nogle års mellemrum, for der er mange af dem, der ikke bliver overholdt. F.eks. hvordan man taler til hinanden. Beplantning i haven. Fodring af fugle. Tilgængelighed langs med boligen.

Husordensregler modtages sammen med lejekontrakten og ligger tilgængelig på afdelingens hjemmeside. Beboerne er velkomne til at kontakte enten administration eller ejendomsfunktionærerne for et eksemplar på papir.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen.

På valg var Tina Dieu, som blev genvalgt.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Britta Håkonsson, som ønskede genvalg og Stephan Thorsen, som ikke ønskede genvalg.

Inden mødet havde Julie Koldvig trukket sig, så der skulle vælges 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Herudover ønskede følgende at opstille til afdelingsbestyrelsen:

Pia Koch

Lone Boesgaard

Grethe Rasmussen

Der var skriftlig afstemning:

Pia Koch	122 stemmer
Lone Boesgaard	93 stemmer
Britta Håkonsson	84 stemmer
Grethe Rasmussen	73 stemmer
Ugyldige	48 stemmer
Blanke	36 stemmer

Valgt til afdelingsbestyrelsen for 2 år blev:

Britta Håkonsson blev genvalgt.

Pia Koch

Valgt til afdelingsbestyrelsen for 1 år blev:

Lone Boesgaard

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

Grethe Rasmussen blev valgt som 1. suppleant.

Gitte Johansen blev valgt som 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer gjorde opmærksom på, at ældrerådet er i gang med at etablere fællesspisningsarrangement med opfordring til beboerne om at bakke op om spisearrangementet.
- Beboer opfordrede til, at ventilationsanlæg bliver renset. Gitte Grejsgaard gjorde opmærksom på, at det sker med faste intervaller.
- Beboer gjorde opmærksom på, at emhætter ikke virker flere steder. Ny ventilation er med i renoveringen.
- Der var ros til ejendomsfunktionærerne med stor tak for deres arbejde med at passe afdelingen.
- Der var en opfordring til at tale pænt til ejendomsfunktionærerne – de gør kun deres arbejde!

Herefter takkede Lis Bentin og Tina Dieu afdelingsmødet for et godt møde.

Tina Dieu
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:	07.09.2022	Referent: Kate Petersen

Formandens beretning 2022

Velkommen til beboermøde i afd 13 er glad for at se at der er så mange der er mødt op , og håber vi får en god aften .

Afdelingen:

Vi har det godt i afdeling 13 flotte og velholdte grønne områder , det er en fornøjelse at gå rundt i afdelingen og se hvor pænt ejendomsfunktionærene holder vores område . Bliver lidt ked af at se at der indimellem er beboere der ikke smider deres affald ind i den store container som alle beboere har nøgle til , da det er ekstra tid og arbejde som ejendomsfunktionærene skal bruge på at rydde op der . Det ser heller ikke pænt ud når andre udefra kommer forbi at der ligger skrald som hører til i containeren og den varme sommer vi har haft gør at det hurtigt begynder at lugte osv . Der er kommet nye plader på skurene i 161 det er blevet rigtig flot og der er kommet nye plader på sandkassen ved legepladsen . Vil gerne sige tusind tak til ejendomsfunktionærene for et godt samarbejde i det daglige , i holder vores område rigtig flot og er altid klar til at hjælpe når der er brug for det .

Beboerne:

Er rigtig glad for at i støtter op om de arrangementer vi holder i afdelingen , vi havde julefrokost i december , en rigtig hyggelig dag . Påskefrokost i april også en dejlig dag og sommerfest i august og igen en dejlig dag . Dejligt med glade beboere som støtter op om de ting vi laver i afdelingen . Det vil jeg gerne sige tak til jer for , det betyder rigtig meget at i viser jeres glæde ved at deltage i tingene . Og vi har et godt sammenhold i afdelingen .

Bestyrelsen :

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde vi har nogle gode møder hvor vi får talt om tingene . For det meste er vi enige og hvis ikke vi er ender vi som regel med at blive det . Der er altid plads til en god diskussion og altid med et smil på læben og plads til et godt grin .

Administrationen :

Tusind tak til direktøren Lis Bentin og de andre i administrationen for et rigtig godt samarbejde . I er altid klar til at hjælpe når der er brug for det , og det sætter vi i bestyrelsen stor pris på i det daglige . I er uanset hvor travlt der er altid venlige og imødekommende og klar til at lytte og hjælpe .

Sidst men ikke mindst Husk at hunde og katte skal føres i snor . Hvis der er problemer med beboerne i mellem skal vi huske at tale med hinanden så vidt det er muligt . Det kan ikke undgås i en så stor afdeling som vores at man ikke altid er enige med hinanden . Jeg tror at mange klager kunne undgås hvis vi blev bedre til at lytte til hinanden og respektere hinandens forskelligheder i det daglige .

Tina Dieu