

Referat afdelingsmøde den 21. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Lis Bentin og Anne-Mette Slorup fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand 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.

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. Toldebod 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.

Nyt hegn – Løyesgade

Resultatet er blevet super flot - trods udfordringer med fundament, hvor huller til stolper var svære at etablere. Hegnet kan klapre, når det blæser. Der er rykket for forklaring af leverandør.

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.
- 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

Ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Anne-Mette Slorup fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2021

Linda Larsen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2021.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023

Anne-Mette Slorup fremlagde budgettet for 2023, som viser en lejestigning på 2,51% for familieboliger og 2,52% for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 17, 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 17 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	15 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	17 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.

På valg var Camilla Eriksen, som blev genvalgt.

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

Gitte Løje blev valgt som 1. suppleant.

Lis Andersen blev valgt som 2. suppleant.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Elevator trænger til at blive rengjort. Ejendomsfunktionærerne følger op på rengøringsaftale.
- Der var spørgsmål til etablering af handicapparkeringspladser. Punktet skal stilles som forslag på et afdelingsmøde.
- Der mangler optegning af gul afmærkning foran indkørsel mellem Løyesgade 16-18. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var spørgsmål til opladning af el-scooter på fællesareal. Det er ikke muligt at oplade andre steder end i boligen.
- Der var spørgsmål til etablering af fælles opladerstation og parkering for el-scootere. Punktet skal stilles som forslag på et afdelingsmøde.
- Flere beboere oplever, at afdelingens beboere stiller storskrald. Beboerne skal selv sørge for at storskraldet bliver kørt til Refa. Hvis beboerne ved, hvem pågældende er, skal de melde det ind til administrationen.

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

Linda Larsen
Formand

Lis Bentin
Dirigent



Anne-Mette Slorup
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:	22.09.2022	Referent: Anne-Mette Slorup

Beretning for perioden september 2021 til september 2022

Beretning for afd. 17 for 2021, til fremlæggelse på ordinært afdelingsmøde
den 21.09.2022

Dejligt at se så mange.

2021 var ligesom året før præget af corona, men på besynderlig vis – og med rettidig omhu – kunne vi leve næsten som vi plejede, og de daglige opgaver blev varetaget på flotteste vis af vores ejendomsfunktionærer. I januar blev de sidste restriktioner fjernet, og vi trak alle vejret lettere.

Siden sidste afdelingsmøde, har der været afholdt
5 bestyrelsesmøder,
3 fællesspisning og
3 tirsdagshyggemøder.

Bestyrelsesmøderne har været afholdt hjemme hos mig (Linda Larsen), da det er så meget hyggeligere end i dette lokale, når vi ikke er flere.

Fællesspisningerne er en god aktivitet, der bliver snakket og grinet – og spist, og det er noget vi fortsætter med, med stor fornøjelse. Mia Knudsen har hver gang doneret kagen til kaffen – Tak for det... og der er blevet delt opskrifter og erfaringer til den store medalje.

Tirsdagshyggemøderne (bortset fra mødet i dec.) har været meget tyndt besøgt, og skal de tages op igen, skal det være med et andet koncept – jeg ved ikke lige nu hvordan, men vi har det fortsat i tankerne.

Vores fællesspisninger er jo med egenbetaling, og vi har næsten hver gang kunne holde budgettet.

I december valgte vi at lade rådighedsbeløbet dække gløgg og æbleskive-festen. Lis Andersen donerede (igen) æbleskiverne, tak for det - og vi havde valgt, at vi skulle at lege pakkeleg. Det blev en meget festlig eftermiddag, og det gentager vi helt sikkert.

I maj måned besluttede Mia Knudsen at træde ud af bestyrelsen, så på bestyrelsesmødet den 1.06 kunne vi byde suppleant Ditte Jensenvelkommen som bestyrelsesmedlem.

I Løyesgade er der blevet skiftet hegn. Det meget udskældte træhegn er blevet erstattet af et hegn, af vedligeholdelsesfrit materiale. Det ser godt ud og giver en ensartet indtryk af den del af afdelingen.

Vi har fået beboere i de 6 boliger i Frisegade, som tidligere var forbeholdt Guldborgsund Kommune. De 3 af dem er udlejet på de sædvanlige vilkår, de sidste 3 bliver i første omgang brugt som genhusningsboliger i forbindelse med totalrenoveringen af afdeling 7, Tietgensvej. Når renoveringen der er afsluttet, vil de blive lejet ud som alle andre boliger.

Vi har haft 14 udlejninger i selskabslokalet.. der var jo en del fester, der har været udskudt pga. coronaen.
Det er godt for regnskabet.

Jeg vil som altid slutte med at sige tak.

Tak til bestyrelsen for nogle fornøjelige bestyrelsesmøder,
tak til ejendomsfunktionærerne, som altid gør en flot indsats. Michael har i år fået selskab af Frank, og de er begge meget afholdte.

Tak til administrationen, som altid er klar med råd og vejledning og svar på vores spørgsmål og sidst men absolut ikke mindst stor tak til Lis Bentin, som fortsat viser vejen med hårdt og engageret arbejde, og masser af anerkendelse til alle.

Tak for ordet.