

Referat afdelingsmøde den 22. september 2021

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Rene Larsen samt Lis Bentin, Kristina Christiansen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lis Bentin

Velkomst

Formand Ingrid K. Nielsen 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.

Koldtvandsmålere

Der er varslet vandregnskab fra og med 1. januar 2021, efter der er opsat koldtvandsmålere i afdelingen. Udgiften til målerne beløber sig til 133.370 kr., som er finansieret via tilskud fra boligorganisationen.

Haveplaner

I forbindelse med udarbejdelse af haveplaner er der efterfølgende udført arbejder i afdelingen for 1.070.156 kr., som er dækket via afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Belægning parkeringsplads

Der er lagt ny belægning på parkeringsplads, som beløber sig til 165.000 kr., samt udført ekstra opstribning af yderligere parkeringspladser.

Parkeringspladsen er alene for afdeling 3's beboere og gæster.

Udskiftning af belysning

Udskiftning af belysning i alle kældre er afsluttet. Der er opsat ekstra armaturer i vaskerier og tørrerum med pir-sensorer, så lyset kun er tændt, når der er bevægelse i rummet.

Søsten

Der er lagt søsten langs soklen omkring bygningen, og kældervinduer er spulet.

Vilde katte

Der er taget kontakt til Kattens værn omkring vilde katte i området.

Ladestandere

El-ladestandere til biler er et fokusområde i boligselskabet, men det er en dyr investering med gravearbejde, der skal trækkes rør, der skal indkøbes ekstra ampere og selve ladestanderne m.v.

Det kræver en kortlægning med hensyn til antal nuværende elbiler samt forventede i fremtiden.

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
- Tekstilaffald

Opfordringen er:

- Efterlev husordensreglerne så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.
- 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, 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 Rene Larsen samt Kristina Christiansen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Formand Ingrid K. Nielsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for rådighedsbeløb for 2020

Ingrid K. Nielsen 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

Forslag – køkkenrenovering

På afdelingsmødet i 2020 var der forslag om køkkenrenovering, der krævede, at der som minimum var 40 beboere, der tilmeldte sig køkkenrenoveringen. Desværre viste det sig, at der kun var 11 beboere, der ønskede nyt køkken, derfor blev der ikke igangsat en køkkenrenovering.

Administrationen stiller på den baggrund forslag om, at de beboere, der har betalt deres "gamle" køkken, kan få et nyt køkken via den nuværende køkkenrenoveringsordning. Det vil sige, at beboerne skal stemme ja til, at afdelingen finansierer de ekstra køkkener mod nuværende huslejestigning på hhv. 440 kr. og 540 kr. pr. måned over 20 år.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis afdelingsmødet stemmer ja til forslaget, er de beboere, der har betalt nuværende køkken og ønsker et nyt køkken, velkomne til at kontakte administrationen med henblik på at igangsætte køkkenbestilling tilsvarende den nuværende køkkenrenoveringsordning, der dog – for at sikre tidssvarende boliger – er opgraderet med skuffer, hvor det er muligt.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Overdækkede cykelskurer

Vi har et stort ønske om dette, da det er meget besværligt/næsten umuligt at få en el-cykel op og ned af kælderens.

Et overdækket cykelskur vil også være til stor glæde for andre, bl.a. rollatorbrugerne.

Vi håber dette kan lade sig gøre.

Ønsket er – efter administrationens henvendelse til Susanne Hansen – at der kommer et cykelskur ud for hver opgang, der hvor der i dag er cykelstativer, med plads til 4 cykler (som det nuværende cykelstativ). Det vil sige en overdækning af cykelstativet. Med cykelskur menes et cykelstativ med tag og sider – lidt a la et busskur.

Forslagsstillere: Susanne Hansen, Hans Peter Boye Petersen, Jane Jørgensen, Isabella Andersen, Petra Rejcic, Vibeke & Viggo Kabelmann, Britta Andersen, Joanna Jensen, Inger Reinhold, Bente Sivebæk, Sonja Nielsen, Lene Larsen, Ann Løsschenkohl, Goran Kovacic, Claus Boie, Sonny Nielsen, Lissi Thiim, Anette Jonassen, Aida Ademovic, Tarek Taha, Lis Njor,

Hanne D. Jørgensen, Niklas Holm, Sajma Hemic, Inge-Marie Bonde, Ole Rasmussen, Edith Rasmussen og Aase Eybye

Bemærkninger fra Administrationen: Afdelingen har 24 opgange, hvor der er anslået en pris på 24 stk. overdækninger i varmgalvaniseret stål med glas på tag og sider til en pris på 55.450 kr. pr. styk – svarende til 1.330.800 kr., der afskrives over 3 år.

Bliver forslaget vedtaget, vil det medføre en huslejestigning på 8,9 pct., jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	59,0	2.435	2.652	217
3 rums bolig	Familieboliger	69,0	2.795	3.044	249
3 rums bolig	Familieboliger	79,0	3.053	3.325	272
4 rums bolig	Familieboliger	90,0	3.331	3.627	296

Beboerne skal derudover påregne øget renholdelse, da der naturligt vil komme fugleklatte, alger m.m. på overdækningerne – ligesom udsigten fra stueboligerne vil blive påvirket af overdækningerne.

Med overdækningerne er der tale om en væsentlig ændring af afdelingens arkitektoniske udtryk, hvilket i givet fald, hvis forslaget bliver vedtaget, kræver en endelig godkendelse af organisationsbestyrelsen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Gelænder ved kældertrappe

Ved kældertrappen udenfor er et gelænder meget nødvendigt.

Forslagsstiller: Edith Rasmussen

Bemærkninger fra Administrationen: Der er 14 kældertrapper, der i givet fald skal have gelænder – enten i højre eller i venstre side. Afdelingsmødet skal dog være opmærksomme på, at gelænderet vil tage noget af pladsen for cykler på ned-/opkøringsrampen. Arbejdet kan udføres af eget personale, derfor kan udgiften finansieres via afdelingens driftsbudget for 2021/2022.

Forslaget blev ikke vedtaget, men der opsættes en prøve ved nedgangen i gavlen Fjordvej 33, hvorefter afdelingsbestyrelsen drøfter, om der er behov for gelænder ved de øvrige kældertrapper i afdelingen.

Forslag 4

Færdiggørelse af haveplan

Der er et ønske om for at givet haveanlægget et mere ensartet præg, at hækkene på Fjordvej 27, 29, 31, 45, 47 og 49 – ved i alt 6 opgange bliver fjernet, hvorefter der lægges

fliser th. for opgangen, som der er de øvrige steder. Derudover at der sås græs mellem opgangene – og plantes en hæk tv. for indgangen. Derudover ønskes der indkøbt yderligere 6 bænke.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Afdelingen har p.t. – uden huslejestigning – brugt et meget stort beløb på haveplanen, hvor der – ud over fjernelse af hæk, lægning af fliser, beplantning og indkøb af yderlige bænke – refterer udskiftning af svellekant ved legeplads, flytning af gyngestativ inkl. nyt faldsand og etablering af petanquebane. Dette beløber sig til anslået 300.000 kr., som ikke kan finansieres via afdelingens henlæggelser.

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det medføre en huslejestigning på 6,02%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	59,0	2.435	2.582	147
3 rums bolig	Familieboliger	69,0	2.795	2.963	168
3 rums bolig	Familieboliger	79,0	3.053	3.237	184
4 rums bolig	Familieboliger	90,0	3.331	3.531	200

Afdelingsbestyrelsen trak forslaget på mødet.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen

På valg var Ingrid K. Nielsen, som blev genvalgt.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Kirsten Petersen og Lars Lindkilde, som begge blev genvalgt.

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

Randi Brunk blev valgt som 1. suppleant

Jens Møller blev valgt som 2. suppleant

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt som afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer savnede "vildskab" i haven og opfordrede til, at haveudvalget gør sig tanker om biodiversiteten

- Sensorer på kældbelysning er meget følsomme – lyset tænder i tørrerum, når man går i kælderen. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Udebelysningen ved trapperne slukker ikke. Det blev oplyst, at udebelysningen følger facadebelysningen.

Herefter takkede Lis Bentin og Ingrid K. Nielsen afdelingsmødet for et godt møde.

Ingrid K. Nielsen
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.
- 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:	27.09.2021	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 2020 til september 2021

Ordinært afdelingsmøde onsdag den 22. september 2021 kl.17.00

i afdeling 3. Nykøbing F. Boligselskab

i restaurant KIKKO Vendsysselsvej 9, 4800 Nykøbing F.

Formandens beretning

Endnu engang velkommen til alle, og især velkommen til nye beboer

Dejligt at vi igen kan ses, uden at tænke på covid-19-pandemien

Jeg tænker vi får et godt og konstruktivt afdelingsmøde,
at alle føler de har fået svar på hvad der kan ligge éen på sinde, med hjem

Jeg er sikker på, at Lis Bentin kan hjælpe os igennem de spørgsmål der kan komme,
Til stor tilfredshed for os alle..

Som sådan har bestyrelsen ikke afholdt mange møder i året der er gået
det er blevet til to bestyrelsesmøder, ikke meget at prale af,
men covid 19, satte stopper for meget,
og også stopper for bestyrelsesmøder
Jeg vil ikke tærse langhalm på hvorfor dit og dat.

Bestyrelsen har deltaget i Repræsentantskabsmøde den 26. maj 2021
Der blev valgt en ny formand til Organisationsbestyrelsen,
da Robert Madsen har valgt at takke af,
Linda Larsen afd. 17, blev valgt til ny Formand for Organisationsbestyrelsen

Haveplan

Jeg syntes vores grønne områder er blevet så smukke at se på,
jeg frydes hver dag, jeg skuer ud over plænerne,
og Sø-sten er nu lagt omkring vores blokke,
jeg personligt syntes de pynter, og giver en fin kant
Ja, jeg kan næsten ikke huske hvordan der så ud, især ved en af de gl. legepladser,

Jeg glædes over udfaldet, og jeg ved, at I beboer også er glade for den fine forandring af de
grønne områder.

Sågar - bliver de små terrasser og bænke uden for hoveddøre også brugt mere og mere
rundt omkring,
der bliver skabt små miljøer, beboer mødes til lidt hygge og snak, det, er dejligt at se.

Jeg kan ikke lade være med at sige det, - så det gør jeg, - en idé jeg fik forleden—
Skulle der være beboere der har lyst til at gå og nusse omkring vores blomsterbed på vores grønne områder, ja - have lysten til det, så er det jeg tænkte,

om det er noget der skal arbejdes videre på, tage en snak med vores Ejendomsfunktionærer.
det kunne da godt være, at der kunne blive et lille hold - have pensionister,
- jeg melder mig.

Rollatorer

I takt med, at der er ældre der bliver dårlig gående, kommer der også flere Rollatorer
Vi ser de står i opgangene, det er ok,
hvis, de ikke står til gene for trafikken i opgangene.
Vi må alle vise lidt hensyn, om et par år, er det måske dig eller mig

Fællesrum Kælder/Vaskeri

Hvis der er beboere der hænger sedler op i fællesrum, så bedes de sætte deres initialer på skrivelserne
Det er ikke i orden, at være utilfreds, og ikke sætte sit navn på.

Vedr. Vaskeri

Booking systemet fungerer godt, og i dag hvor beboerne kan vælge deres egen sæber, fungere det også godt.
Der har været en god INFO, og hjælp fra René når vi har haft brug for det, så tak René

Skrald

Jeg hører i min øresnegl, og ved selvsyn, at beboerne er blevet meget bedre til at sortere affaldet, således, at der ikke står store madrasser, møbler, papkasser o.m.a.. flyder ved de små affaldscontainer, det er da positivt, så skal vores Ejendomsfunktionærer ikke gå at rydde op efter os

Vores grimme container på P Pladsen, er blevet malet flot Miljø Grøn

Husk, det er Jeres hus nøgle I skal bruge, når I skal af med bl.a. store papstykker, ikke noget med at stille affald ved siden af, fordi man har glemt sin nøgle

Aktiviteter

Fælles tur til Langeland med andre afdelinger søndag den 8. august 2021

Vores Direktør Lis Bentin gav en hjælpende hånd, således, at det blev en meget billig tur, tak Lis, og tak til organisationen for donation til Busserne.

Nye afdelinger i boligselskabet blev inviteret med.

Det blev modtaget positivt, og de vil gerne med til næste år igen

Der var stor opbakning må jeg sige, så stor at vi måtte bestille en ekstra bus,
en dobbeltdækker oven i købet,
der blev fundet nye venskaber på tværs af afdelingerne, det er bare så skønt at se.

Desværre blev det måske en tynd kop eftermiddagskaffe ude i det fri
Regnen skulle absolut åbne for alle sluserne lige på det tidspunkt.
Alt i alt har jeg kun modtaget positive tilbagemeldinger, så lysten for at arrangerer tur igen i
2022 er der, så mon ikke vi kommer ud i det blå, igen til næste år.

Bestyrelsen har planlagt Fællesspisning her i efteråret 2021
samt Jule Banko, med Julehygge bagefter
Indbydelser vil blive hængt op i opgangene med datoerne.

Jeg er sikker på, der er mange beboere der har ventet på, vi kan være sammen igen, så
selvfølgelig forventer vi en stor opbakning "som det plejer"

Efterlysning af gode ideer til fælles arrangementer modtages,
og – Beboere er mere end velkommen til at være med,
Det sociale liv kommer ikke af sig selv, så ned af trappen, hen til bestyrelsen,
giv dit besyv med til at være aktiv i din afdeling, sammenhold gør bedst

Nu lysner det atter, Covid – 19 er blevet træt, så energien er ved at vende tilbage,
ja, jeg kan jo kun snakke for mig selv, men, det har været svært at komme i gang igen
syntes jeg,
så nu er der kun en vej
fremad i bussen, Chaufføren gir ´ bolcher

Jeg vil slutte af med, at takke administrationen for al den hjælp de yder, når vi beboere har
behov, aldrig er der sure miner, og har de ikke lige tid, så kommer de flaks tilbage når tid er,
de er altid rare imødekomende
også tak til Ejendomsfunktionærerne, der prøver på, at tilfredsstille og servicerer os alle,
helst, STRAKS
Tænker I mon på, de en gang imellem skal være blæksprutter, så hvis de glemmer dig, evt.
ved skiftning af en pakning, eller andet, så bær over med dem, de skal nok komme, giv dem
en chance, de har et job de skal passe.

Til slut kan jeg da ikke takke vores direktør Lis Bentin nok,
Lis, Boligselskabet er ikke bare et job for dig, det er et must for dig, at vi beboer skal have
det bedste af det bedste af ydelser, og helst ingen huslejestigninger
Jeg tror faktisk en gang imellem du har mareridt, over hvad vi beboer tror vi kan forlange,
og hvad du kan yde, men du gør det med et smil,
vi bør være dybt taknemmelig for, at vi har én som dig.
Jeg havde kapituleret for længst,

Jeg ved hvad du knokler med ved dit skrivebord
Jeg vil på egne vegne takke dig for hvad du gør for afd. 3.
Åh jo, der er mange beboere der ofte giver udtryk for, hvor heldige vi er med dig Lis,
og især når du dukker op på udflugten, det gav smil,
jeg tror du fik mange gode snakke den dag, i regnvejret
Må du blive hos os i mange mange år, om du har fortjent os, Hm ☺

Tak Lis

Jeg vil slutte med ordene

Livet handler om
at leve i nutiden
glæde sig til fremtiden
og lære af fortiden
Citat stjålet

Formand Ingrid K. Nielsen