

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.

Garager og skure

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

Garager stiger fra 200 kr. til 250 kr. og lejen er ikke reguleret siden 2005.
Skure stiger fra 75 kr. til 100 kr. og er ikke tidligere reguleret.

Garager 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

Afdelingens beretning, som er skrevet af afdelingens kontaktperson Mia Jensen, blev fremlagt af Linda Larsen. Afdelingens beretning 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

Videoovervågning af opgange

Jeg oplever flere gange om ugen, at der er sat/smidt papkasser fra onlinepakker, tom emballage fra alt muligt. Aviser og reklamer, som bliver smidt ovenpå postkasserne. Møbler og andre ting, som man ikke lige gider have mere.

Jeg kan forstå, at det også er et problem i andre opgange. Den udgift til opsætning af det, mener jeg kan tjenes hjem igen på sparet mandetimer.

Forslagsstiller: Michael Søeballe Olsen

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 2

Problem med måger

Her i lejligheden er vi ved at blive vanvittige af alle de måger, der holder til her.

Både formiddag og eftermiddag er der mågeskrig så voldsomt, at det ikke er til at holde ud. Så stiller forslag om at mågerne bliver reguleret.

Forslagsstiller: Michael Søeballe Olsen

Bemærkninger fra Administrationen: Bekæmpelse af måger (nedskydning, fjernelse af unger/æg) kræver tilladelse fra Naturstyrelsen. Den bedste måde at fjerne måger på er at fjerne deres fødekilder – det vil sige at sørge for, at mulige madvarer er gemt godt af vejen, og at affaldsspande og affaldsposer er godt lukkede – og ikke efterlades i det fri, da måger har skarpe næb, som nemt kan åbne affaldsposer – alternativt at fjerne adgangen til redepladser. Desværre oplever vi fortsat en del beboere, der smider mad ud over altanen, hvilket er en overtrædelse af husordensreglerne, der kan medføre ophævelse af lejemålet. Hvis beboere overholder denne simple regel om ikke at smide mad i det fri, vil antallet af måger i afdelingen blive væsentligt mindre.

Forslaget blev ikke vedtaget ud fra gældende regler på området.

Forslag 3

Internet

Forslag til et bedre og andet net (internet). Måske skulle der installeres nyt netværk i blokkene, for det gamle kan ikke følge med.

Forslagsstiller: Lars Rosleff

Bemærkninger fra Administrationen: Beboere er velkomne til at kontakte fiberselskaber for at få lagt fibernet ind i boligerne. Det kræver blot, at beboeren søger boligselskabet om tilladelse, der bl.a. skal indeholde oplysninger fra fiberselskabet om, hvor der i givet fald skal graves kabler ned. Beboerne skal samtidig være indstillet på de gener et eventuelt gravearbejde på området vil give – ligesom beboerne skal være opmærksomme på, at

boligselskabet ikke indgår eksklusivaftaler med fiberselskaber. Det vil sige, at boligselskabet ikke via en eksklusivaftale kan udelukke andre fiberselskaber for at lægge fiber ind i afdelingen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Der var flere beboere, der gav udtryk for, at de havde gode internetforbindelser via forskellige udbydere.

Forslag 4

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 9, 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 9 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 22 stemmer

Nej til gradvis røgfrie boliger 2 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

Mia Jensen og Mia Mølager-Kjæp blev valgt til afdelingens kontaktpersoner.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonerne blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer gjorde opmærksom på, at han havde haft besøg af YouSee, hvor YouSee skiftede boligens boks uden beregning, hvilket nu giver beboeren mulighed for at få internet med op til 1000 mbit. Der var 2 andre, der nævnte tilsvarende.
- Beboer spurgte til hunde og katte i afdelingen. Det er ikke tilladt at holde hund eller kat i afdelingen - men dog tilladt at passe en hund eller kat i kortere perioder, hvis man har søgt boligselskabet om tilladelse til at passe en hund eller kat – både hund og kat skal holdes i snor ved færdsel på afdelingens område. Meld ind til ejendomsfunktionærerne, hvis I oplever, at beboere holder hund eller kat i afdelingen.
- Beboer gjorde opmærksom på, at gelænder ikke bliver gjort rent og at det trænger til maling. Gelænder skal aftørres hver uge. Meld ind til ejendomsfunktionærerne, hvis I oplever, at gelænder ikke bliver nedfejlet og aftørret.
- Der var ønske om en batterispand ved affaldshusene. Beboer fra afdeling 11 gjorde opmærksom på, at de havde haft batterispand ved affaldshuse, som er blevet nedtaget igen, da batterierne blev brugt til at kaste rundt med. Der er mulighed for at aflevere batterier ved afdelingens genbrugsordning.
- 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.

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.

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	14.09.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for afd. 9 Gedservej.

Da der ingen bestyrelse var i afd. 9, blev der endelig valgt ny bestyrelse ind pr. September 2021. Det var meget glædeligt, og den nye bestyrelse havde et meget stort håb/ønske om at kunne samle beboerne i afd.9. til noget fælles aktivitet / hygge i forhåbning om, at man ville kunne blive bedre til at hjælpe området samt hinanden med diverse udfordringer, der kan være i daglig dagen samt i området. Men også samtidig så man kunne lærer hinanden eller ens nabo at kende. Derfor havde den nye bestyrelse stort fokus på beboerarrangement igennem denne tid, der har været til nu. Men til meget, meget stor ærgrelse så må man desværre erkende, at opbakningen ikke har været optimal. Men måske fordi man har været vant til bare at komme / møde op i "klubben " Lindholm indefra (kælderen), hvor man her, som noget nyt, skulle tilmelde sig, hvis man kom, for at holde økonomien nede, så man ikke købte / bestilte noget unødvendigt. Dette er til stor fordel til beboerne, så der kunne blive flere arrangementer og hygge på årsbasis, så man ikke selv skulle lægge en egenbetaling.

Så når man tænker på, at det første arrangement med græskar udskæring allerede blev lavet den 17.10.21 – og for to afdelinger, så også afdelingerne og beboerne imellem afdelinger kunne lære hinanden at kende - nemlig afd.9 (Gedservej) og afd. 11 (Lindevænget/ Vendsysselvej) - var der desværre kun 35 deltager og vi er bare i afd.9 120 lejemål. Men til trods for den lave tilmelding, så gik alle glade hjem med et græskar med lys og fyldte maver ☺ - og ventede spændt på næste arrangement, som de selv spurgte ind til.

Så allerede igen i november var der julearrangement den 28.11.21 (1.Advent). Vi måtte desværre aflyse arrangementet pga. Covid 19. ☹ Men de, som havde tilmeldt sig, der modtog alle børnene en chokoladejulekalender, der blev omdelt på adressen af bestyrelsen.

Så gik der lige et par mdr., hvor der var lidt stille i afdelingen, og så kom Fastelavn arrangement den 27.2.22, som vi havde samarbejde med endnu en afd. nemlig afd. 13 (Holger Brodthagensvej).

Der var desværre igen en lav opbakning. Der deltog 43, men taget i betragtning af, at det er to store afdelinger, var det meget få, men samtidig var dette også rigtigt hyggeligt. Der var indkøbt alt til tønderne, kaffe, te, kage, kattekonger og kattedronninger og tre tønder til aldersgrupper. Også vindergevinster til de andre konkurrencer, vi havde som bollespisning, stoledans mm. Kan bare sige, at der er MANGE, der er gået glip af den utrolig hygge/ fælles skab, der var igennem alle aldre i arrangementerne.

Så valgt vi den 22. Maj i afdeling 9 (Gedservej) at lave endnu et beboerarrangement, kun baseret på nærhed, men fælles hygge / snak med bål og snobrød i Mysseskov. Men ja, der var heller ikke den store opbakning, der var 3 voksne tilmeldte, så bestyrelsen valgte at aflyse det. Så ja, jeg vil opfordre jer alle beboer at bakke op, når der bliver lavet/ sker noget i afdelingen. Det er kun til fordel for jer selv. Der giver meget mere, end man skulle tro.

Mia Jensen