

Referat afdelingsmøde den 23. august 2022

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Flemming Hansen og Ulrik Starup 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.

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.

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 containeren.
- 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 ejendomsfunktionærene 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

Ejendomsfunktionærerne Flemming Hansen og Ulrik Starup samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Linda Larsen 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

Opmærkning af parkeringspladser

På parkeringspladsen ved siden af stor-skrals-containeren er der plads til 4 biler (den 5. plads bruges til containeren). Ofte parkeres der skævt på denne parkeringsplads og det begrænser selvsagt parkeringsmulighederne, som der ikke er for mange af i forvejen. Derfor stilles forslaget om, at der males hvide streger på asfalten, så man kan se de 4 parkeringspladser.

Forslagsstillere: Kate Svensson og Henrik Larsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det være en opgave, eget personale kan udføre inden for afdelingens driftsbudget 2022.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Anvendelse af "ambulancepladsen"

På pladsen ved siden af garagen er der på nuværende tidspunkt opsat til basketnet til glæde for afdelingens børn.

På grund af manglende parkeringspladser i afdelingen bliver denne plads nogle gange brugt til parkering.

Der stilles forslag om, at der opsættes et parkering-forbudt-skilt, så der er mulighed for boldspil uden at skulle være bange for at ramme en bil.

Forslagsstillere: Kate Svensson og Henrik Larsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det være en opgave, eget personale kan udføre inden for afdelingens driftsbudget 2022.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Flag

På nuværende tidspunkt er det Kirkegårdsvej 19 der står for at hejse flaget. Dette er blevet en praktisk udfordring for os (og vi undskylder meget de 2 fødselsdage, hvor vi ikke fik hejst flaget).

Det foreslås, at der købes en kasse med lås (hvor vi evt. kan bruge vores hoveddørs-nøgler), hvor flaget opbevares i, så hver enkelt beboer har mulighed for at hejse flaget, når det ønskes. Denne kasse kunne evt. opsættes i pavillonen.

Dette forslag bortfalder, hvis der skulle være andre beboere, som ønsker at overtage flag-ordningen.

Forslagsstillere: Kate Svensson og Henrik Larsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslag om indkøb af kasse med lås bliver vedtaget, vil det være en opgave, eget personale kan udføre inden for afdelingens driftsbudget 2022.

Forslaget blev vedtaget med, at flaget lægges i cykelskur, der er aflåst.

Forslag 4

Gradvis røgfrie boligafdelinger

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 21, 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 21 til en gradvis røgfri boligafdeling bliver vedtaget, vil det blive oplyst, når der sendes boligtilbud til kommende beboere, oplyst på afdelingens hjemmeside og indføjjet i afdelingens lejekontrakt.

Der var skriftlig afstemning:

Ja til gradvis røgfrie boliger	8 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.

Beata Basiak, Lissi Nielsen og Sandie Martinsen blev valgt som afdelingens kontaktpersoner.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonerne blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer opfordrede til at rydde op i pavillonen, hvor der står flere private grill og tilbehør.
- Der var positiv stemning for at fortsætte med fælles afdelingsmøde for afdeling 4, 21 og 54.

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

Linda Larsen

Formand for organisationsbestyrelsen

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:	24.08.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2021 til august 2022

Corona-epidemien

2021 har fortsat været præget af Corona-epidemien, men den 31. januar 2022 blev alle restriktioner ophævet.

Afdelingsbestyrelse

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Beata Basiak og Lissi Nielsen blev i stedet valgt som kontaktpersoner.

Afdelingen har været repræsenteret på det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 30. november 2021.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2021:

- Der falder mos ned fra taget. *Mos er fjernet i oktober 2021.*
- Flere beboere ønsker, at deres hække fremadrettet bliver klippet mere ind – herudover udskiftning af hækplanter, hvor de er gået ud eller er grimme. *Hækken er klippet ind og en enkelt plante er udskiftet i 2022.*
- En beboer ønsker at så vilde blomster på område ved bunker. *Ejendomsfunktionærerne har sået vilde blomster på området i maj 2022 – uden held. De forsøger nu med forsåning i potter til sæsonen 2023.*

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til kontaktpersonerne, til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, de generelt udfører i afdelingerne.