

## Referat afdelingsmøde den 22. september 2022

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Rene Larsen samt Lis Bentin 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 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 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](mailto:nfbo@nfbo.dk)
- Brug hjemmesiden [nfbo.dk](http://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.
- Støt op om Ejegod Mølle, som er vores nabo – det er et fantastisk stykke kultur. Det koster kun 100 kr. om året at være medlem.

#### *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 Rene Larsen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

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

Der var ros til formanden og efterfølgende applaus.

Der var bemærkning til hække mellem hoveddøre, som er store og skygger for kældervinduer. Haveudvalget har fokus på hækkene.

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 4,4%.

Budgettet blev herefter godkendt.

## **6. Behandling af eventuelt indkomne forslag**

### **Forslag 1**

*Loftventilator i alle store tørrerum*

Dette vil give cirkulation i vores kælder, især om vinteren, hvor der ikke må åbnes vinduer af hensyn til rotter. Tøjet vil tørre hurtigere, og de findes fuldstændig støjsvage. Måske findes de med tidsindstillinger også, så de ikke bare kører i døgndrift? Der har været en sådan mølle for mange år siden, men de var meget støjende.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Ud over, at tøjet tørrer hurtigere, vil en fugtstyret ventilator også give kælderen et bedre indeklima – ligesom risikoen for indbrud og/eller rotter i kældrene minimeres.

Etablering af 1 stk. fugtstyret ventilator i 16 tørrerum er beregnet til 80.000 kr. Udgiften kan eventuelt finansieres ved at "låne" fra afdelingens henlæggelsesbudget for 2023. Beboerne skal ud over etableringsudgiften påregne en årlig udgift til strøm på anslået 3.000 kr.

Forslaget blev vedtaget.

## Forslag 2

### *LED-lys i kældergangene*

LED-lys i kældergangene, som i vask og tørrerum således, at de tænder, der hvor der er bevægelse, og ikke tænder, hvor ingen har brug for lys.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Den nemmeste og billigste løsning er at udskifte lamperne til lamper med indbygget censorer. Prisen for at udskifte lamper i kældergange inkl. cykelrum m.m. til lamper med indbygget censorer er anslået 157.000 kr. Hvis vi regner ud fra, at hver lampe er tændt 3 timer om dagen alle årets 365 dage, vil denne udskiftning kunne reducere el-forbruget til ca. en tredjedel. Det vil sige, at det i givet fald vil give en besparelse på ca. 900 kr. pr. år – og en tilbagebetalingstid på over 160 år. Den nuværende belysning i kældergangene er fra 2017 med LED-pærer. Derfor anbefaler administrationen ikke, at lamperne udskiftes allerede nu – også i relation til bæredygtighed og FN's verdensmål.

Forslaget blev trukket på mødet.

## Forslag 3

### *Gradvis røgfrie boligafdelinger*

Afdelingsmødet kan beslutte at gøre boliger, der fremadrettet bliver ledige i afdeling 3, 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 3 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	58 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	7 stemmer
Blanke	1 stemme

Forslaget blev vedtaget.

## 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Kathrine S. Jacobsen, som ønsker genvalg og Henning Jensen, som ikke ønsker genvalg.

Herudover ønskede Claus Jensen at opstille til afdelingsbestyrelsen.

Valgt til afdelingsbestyrelsen blev:  
Kathrine S. Jacobsen  
Claus Jensen

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

Randi Brunk blev valgt som 1. suppleant  
Annette Hansen 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 gerigter omkring opgangens vinduer bliver mere og mere beskidte. Ifølge rengøringsaftale skal gerigter (rammer og lysninger) aftørres hver anden måned. Herudover skal pletter efter fingre og andre afmærkninger fjernes partielt. Ejendomsfunktionærene følger op.
- Beboer gjorde opmærksom på, at rengøringen går stærkt og ikke er nær så god efter rengøringsfirma har skiftet medarbejder. Eventuelle klager over rengøringen skal meldes til ejendomsfunktionærene.
- Beboer gjorde opmærksom på, at det ikke er klogt at skrue op og ned for varmen bl.a. om natten. Ifølge Ista " Selvfølgelig kan du skrue ned for varmen om natten og om dagen, hvis du ikke er hjemme - men ikke for meget. Er vægge og møbler først gennemkolde, koster det ekstra at varme op". Link til sparetips ligger på boligselskabets hjemmeside under Beboere\Når du bor i boligen\Forbrugsafregninger.
- Beboer spurgte til udskiftning af gamle radiatorer. Radiatorer udskiftes, hvis de ikke virker. Hvis ikke termostaten virker, kontakt gerne ejendomsfunktionærene for udbedring.
- Beboer gjorde opmærksom på udfordringer med bortskaffelse af affald fra udefrakommende i afdelingens containere og opfordrede til, at containere bliver aflåst i den nye ordning.

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.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	23.09.2022	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden 22. september 2021 til 22. september 2022

**Ordinært afdelingsmøde torsdag den 22. september 2022 kl. 17.00**

i afdeling 3. Nykøbing F. Boligselskab  
i Restaurant KIKKO Vendsysselsvej 9, 4800 Nykøbing F.

Formandens beretning for 2021/2022

Endnu engang velkommen til alle, især til nye beboer

Dejligt vi igen kan mødes, uden at tænke på covid-19 –pandemien, - endnu da.

Jeg tænker vi igen i år får et godt og konstruktivt afdelingsmøde,  
hvor alle føler de har fået svar på evt, spørgsmål de stiller,  
eller måske bare gerne vil vide, hvad der ligger Jer på sinde,  
at I føler I bliver hørt.

Det er her i aften I har muligheden, vi har den bedste ekspertise i vores Direktør Lis til at svare  
Jer. -☺

Bestyrelsen har afholdt tre møder, i 2021-2022 - Nej, det er ikke mange,  
det er ikke fordi vi ikke kan li' hinanden, - slet ikke,  
men vi holder ikke flere møder, end vi føler der er behov for.

6. oktober 2021 afholdt boligselskabet et Orienteringsmøde,  
for nye bestyrelsesmedlemmer, og suppl. her deltog Randi Brunk og jeg.  
Det er et møde jeg kun kan anbefale for alle nye bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har deltaget i  
Fællesmøde med andre afdelingsbestyrelser i Boligselskabets regi d. 31. november 2021  
Her er Lis Bentin på, med oplæg på hvad der er sket i vores Boligselskab i løbet af året,  
Og hvad der ellers sker fremadrettet.  
Vi afdelingsbestyrelser bliver altid klogere på sådanne møder, bliver klædt lidt på,  
og vi finder også ud af,  
at det ikke er, en lille slikbutik vi er medlem af.  
Lis er meget spændende og inspirerende at høre på.

Og afdelinger imellem, fortæller vi hvad vi har gang i for vores beboer,  
dette er også inspirerende, måske vi lige kan få en ide' med hjem sådan en aften.

Jeg føler mig altid lidt opstemt når jeg har været på dette møde, og været sammen med de  
andre afdelingsbestyrelser, det giver lidt energi, til at gøre noget for beboerne

Den 18. maj 2022, var bestyrelsen til Repræsentantskabsmøde

Her var den nye Formand Linda Larsen for Organisationen på.  
Hun kom omkring de arbejder boligselskabet udfører, dette vil jeg ikke trætte Jer med.  
Men der er nok at se til.  
Der var valg til Organisationsbestyrelsen  
Jeg indtrådte som 2.suppl.

### **Haverne**

Når jeg går en rundtur på stierne, og ser hvordan de nye planter og træer vokser,  
ja så er det jo en nydelse, i forhold til det vi havde.  
Derfor nyd vores dejlige haveanlæg.  
Gå bla. en tur omme i haven ved blokken 33.37, der er så mange dejlige spiseæbler.

Jeg gentager fra sidstes års beretning  
"I takt med, at der bliver flere dårlige gående beboere, som bruger Rollatorer, og disse står i  
opgangene.  
Må vi alle vise hensyn, og så længe Rollatorerne ikke står til gene for nogen, så går det nok

### **Aktiviteter**

Vores åle gilde den 19. november 2021 kan vi vist roligt sige om  
"det var et godt måltid", ingen gik sulten hjem  
så jeg tænker, det kan vi godt gentage.  
Måske flere tiltag til fællesspisning, men det kræver der kommer opbakning fra beboerne,  
og lidt ønsker til er da velkommen, beboer kan også her være med at give en hånd.  
Vi må se hvad fremtiden bringer

Jule arrangementet med bankospil, er altid et tilløbsstykke  
beboerne hygger sig, og de mange gevinster gør, at næsten alle får noget med hjem,  
samt, der er altid en god stemning, omkring kaffen og æbleskiverne  
Tak til beboer som bar, I er hele arbejdet værd.  
Så mon ikke der kommer et sådan udspil igen, når julen nærmer sig,

Jeg vil her gerne takke bestyrelsen for et godt samarbejde, så disse arrangementer bliver til  
noget,  
og ikke mindst vil jeg takke nogle beboere, Annette, Mogens, Grethe og Bent for det store stykke  
arbejde I lægger i afdelingens arrangementer, det er virkelig en stor hjælp,  
og I kan li' det, tak skal I have.

Jeg vil her gøre opmærksom på, at det er meget vigtigt der er en bestyrelse i afdelingerne,  
elles sker der ikke noget for vore beboer, og hvis andre afdelinger vil indbyde os på fælles  
udflugter o.m.a. tja, så kommer budskabet ikke ud til afdelingen  
Det er da ærgerligt.



Der er arrangementer der ikke bliver til noget, når tilmelding er for lille, og sådan er det.

#### "TEATRET MASKEN"

MASKEN lånte vores gildesal og kælder, m.m. til at opfører en del af deres Egnstykke  
"Ejagod Krøniker"

Der var nok en del beboer der havde glæde af, at kunne følge med fra altanen og vinduerne.

Jeg skulle hilse fra "MASKEN" her skal lyde en stor tak til afd. 3 for det gode samarbejde  
Det var ikke altid vejret var med dem, men det var gået utroligt godt.  
dejligt, vi i afd. 3 kunne hjælpe

Igen i år var der fælles udflugt med andre afdelinger

Turen gik til Præstø "Fransk forår i Præstø"

Vi havde været der før, og denne gang fik vi en time længere at gå og nyde det, det var ok,  
måske vejret kunne have været bedre, hvis jeg skulle bestemme, havde der været højt solskin

Så kørte vi til Klintholm havn til frokost, den er altid lækker-

Selvfølgelig kan vi ikke gøre alle lige tilfreds, men vi tager højde for, at Rollator brugere kan  
komme med på vores udflugter, hvad der ligger mig stærkt på sinde.

Alt i alt en god tur.

Og vi var mange afdelinger der deltog, ca. 75 beboere

disse afdelinger var glade for indbydelsen og mulighed de fik for at komme med,

De vil med igen til næste år.

Det er da en fin Gestus at få.

Pt., er der i øjeblikket ikke noget i støbeskeen, men mon ikke der kommer en udflugt i 2023  
også,

vi ser, hvad sker.

#### **KROLF**

Der er stadig en lille gruppe der spiller Krolf, en gang om ugen

og Kathrine har prøvet at hive beboerne ud,

inviteret til at møde op, få undervisning, ja vise hvor hyggeligt det er at spille krolf,

Næsten alle kan være med til dette spil

Det var godt nok ikke mange der viste interesse, de der kom hyggede sig.

Bestyrelsen efterlyser ofte ideer/forslag til arrangementer hos beboerne, men der kommer aldrig  
nogen.

#### **Opfordring**

Vi har brug for forslag/Ideer, fra Jer beboer, kom nu med dem, det ville være dejligt med nye  
tiltag.

### Opråb

Når der fra Administrationen bliver hængt påmindelse op i opgangen, hvordan, man som beboer skal opfører sig for at alle kan trives.

Så er det ikke meningen disse sedler skal pilles ned, det er der åbenbart beboer der syntes er irrelevant, men de er nok ikke hængt op for sjov, så lad nu disse sedler, blive hængende. Tak

Jeg vil slutte af med at takke Administrationen for al den hjælp de yder når vi i bestyrelsen har brug for det,

og tak til vores Ejendomsfunktionærer for et godt samarbejde.

Jeg er ikke i tvivl, beboerne får en god behandling hos Jer alle.

Sluttelig, tak til Lis Bentin, for al den energi/arbejde du lægger i alle døgnets timer, jo – jeg ved du ikke nøjes med et 07-16.00 job, jeg ved du arbejder til langt ude på natten, for, at alle vi der bor i Nykøbing F, Boligselskab kan have det godt.

Alt er ikke lyserødt, der er mange problemer, når der er mange mennesker, det kan nok ikke undgås, men dette skal også tackles, og renoveringer m m. ja, der er mange ting at tage fat på, for at få den store forretning til at køre optimal

Fra afd. 3,s bestyrelse vil jeg gerne takke for det gode samarbejde, du er altid imødekommende, og hjælpsom

Det er ikke altid vi har samme mening om tingene i afdelingen,

”men hvem siger også vi skal være det.”

trods alt har du det store smil på ☺

Tak for hjælpen Lis

Jeg vil slutte med dette citat jeg har tyv stjålet fra en plakat jeg så forleden

**”Når alt er sagt, er det svært at sige noget nyt”**

Tak for ordet

Formand

Ingrid K. Nielsen