

Referat afdelingsmøde den 29. august 2022

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

Velkomst

Formand Erik Lagerberg 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.
- 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.
- 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 Frank Piatek og Anne-Mette Slorup fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Erik Lagerberg fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2021

Erik Lagerberg 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 uændret husleje.

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 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 indføjet i afdelingens lejekontrakt.

Der var skriftlig afstemning:

Ja til gradvis røgfrie boliger	18 stemmer
Nej til gradvis røgfrie boliger	2 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen.

På valg var Erik Lagerberg, som blev genvalgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Johnny Damgaard Hansen, som blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – der var kun en der ønskede at opstille som suppleant og blev valgt:

Leif Rasmussen

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt – herunder ønsker afdelingsbestyrelsen ideer og ønsker til fremtidige arrangementer i afdelingen

Der var følgende punkter fra forsamlingen under eventuelt:

- Generelt ønske om kulturelle arrangementer, herunder udflugt til Fuglsang kunstmuseum. Bestyrelsen meddelte, at der løbende kan meldes ind med ideer til afdelingsbestyrelsen om fremtidige arrangementer i afdelingen.
- Flere beboere oplevede fortsat udfordring med kloaklugt i opgangene pga. udtørret vandlås. Administrationen følger op med en seddel i postkassen om vejledning til påfyldning af vand i vandlåsen.
- Beboere var generelt glade og tilfredse med at bo på Sophieholmen.

Herefter takkede Lis Bentin og Erik Lagerberg afdelingsmødet for et godt møde.

Erik Lagerberg
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:	30.08.2022	Referent: Anne-Mette Slorup

Beretning 2022



Allerførst har jeg lyst til at konstatere, at Sophieholmen 6 og 8 - Afdeling 49 - er et formidabelt sted at bo. Vi nyder de dejlige lejligheder og vores altaner med den smukke og afvekslende udsigt over Lystbådehavnen og Sundet med livet, der udfolder sig der.

Det er bestemt også min opfattelse, at beboerne indbyrdes har det fint sammen, snakken går, når man mødes - og det gælder også lejere og ejere imellem.

Siden sidste Afdelingsmøde sidste år har der været afholdt 2 velbesøgte arrangementer i Afdelingen:

- En større spisesammenkomst d.9.9, hvor vi var 23 lejere og ejere til en dejlig og festlig aften med god mad, sang og snak...
- En gløggften d.9.12, hvor vi var 25 lejere og ejere, der hilste julemåneden og de mørke aftener velkommen
- I maj i år var der så fællesudflugt i hele Boligselskabet til Franske Dage i Præstø og spisning på Klintholm Havn. Der deltog kun 5 herfra, men jeg har hørt de havde en dejlig dag.

Begge vore lokale arrangementer blev afholdt i Motorbådsklubben i meget dejlige omgivelser, men efterfølgende fik vi den triste besked, de havde besluttet, at kun medlemmer af klubben fremover ville kunne leje lokalerne - desværre...

Og det er så grunden til, at vi i dag - takket være direktørens mellemkomst - har fået mulighed for at leje Domeas fælleslokaler her på Slotsbryggen, og jeg håber, vi finder os godt tilrette her, da det jo ligger tættere på Sophieholmen end de andre lokaler, vi har mulighed for at leje i Boligselskabet - og det er bestyrelsens håb, at vi vil kunne udnytte denne mulighed for at leje os ind til fremtidige fællesarrangementer.

Dette lokaleproblem, der opstod efter Bådklubbens udmelding medførte, at der ikke blev afholdt noget fællesarrangement i foråret, som vi havde planlagt... men det løses måske nu med denne nye mulighed...

Selvfølgelig har Strikke-/snakkeklubben mødtes een gang om måneden, hvor omkring 10 beboere mødes - indtil videre kun kvinder...

Under punktet Evt. vil vi fra bestyrelsens side for øvrigt bede jer fremsætte ønsker og forslag til aktiviteter i Afdelingen i løbet af det næste år.

På sidste Afdelingsmøde sidste år nævnte jeg nogle problemstillinger omkring ejendommen, som Boligselskabet på sædvanlig positiv og effektiv vis har behandlet:

- Et nyt affaldshus er opført, og det fungerer fint og pynter ovenikøbet på havnen
- Regnvandsproblemet efter opsætning af tagrender hos nogle af ejerne gav uhensigtsmæssigt meget vandsjaskeri på altanerne i stueetagen - det er nu afklaret med nedløbsrør, der leder vandet ud under altanerne i stueetagen til alles tilfredshed
- Vandspild ved toiletskyl - der er nu installeret nye toiletter, der minimerer vandspildet

Tak til direktøren og Boligselskabet for hurtig og effektiv indsats omkring disse 3 problemstillinger.

De tilbagevendende problemer omkring parkering er ikke løst, selvom det nu er gået op for mange besøgende på havnen, at der nu er mulighed for at parkere på Bådpladsen. Der er dog endnu noget tid til der kommer orden på cykelruterne foran nr.6 og 8. Der er for længe lovet opsat blomsterkummer og bænke, der vil forhindre cyklisterne i at køre foran de parkerede biler - samt en ekstra p-plads ved bænke. Men det tager tid i "det kommunale".

Til sidst vil jeg takke bestyrelsen for et godt, givtigt og hyggeligt samarbejde og lad os håbe, vi får mulighed for at stable nogle interessante arrangementer på benene for beboerne. Og tak til vore Ejendomsfunktionærer, der holder området fint og kæmper bravt med at holde liv i det grønne bælte ud mod havnen i denne sommertørke.

Endelig vil jeg takke Boligselskabets personale, som hjælper og svarer beredvilligt på spørgsmål om alt lige fra lovgivning til økonomi ... og en helt særlig tak til vores og min direktør, Lis Bentin, for uvurderlig støtte og inspiration til mig og for sin store omsorg for vores afdeling her på Sophieholmen.

Erik Lagerberg, afdelingsbestyrelsesformand