

Referat afdelingsmøde den 18. september 2023

Deltagere fra boligselskabet	Næstformand for organisationsbestyrelsen John Nilsson, ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Næstformand for organisationsbestyrelsen John Nilsson bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Direktør Dorte Jørgensen bød også velkommen og indledte mødet med en kort præsentation af sig selv. Herudover en status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter enten i gang eller lige afsluttet 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 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 2022, hvor alle afdelingerne på nær 3 igen kommer ud med overskud.

Ganske få beboere betaler pr. 1. januar 2023 mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013.

Ny affaldssortering

Vi er ikke på nuværende tidspunkt vidende om, hvornår Refa påbegynder ny affaldssortering – afdelingerne bliver orienteret, så snart vi ved noget.

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.
- 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 dørgræb.
- 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, hvidevarer, jord etc. – 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. Pt. indkøbt 58 bord/bænkesæt (17 afdelinger)

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 huslejstigninger. 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

Dorte Jørgensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Beboerne Charlotte Rygaard Nagel, Hammerloddan 47, st. th. og Lene Meldgaard, Hammerloddan 45, st. th. samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2022 til september 2023

John Nilsson fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2022

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2022.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2024, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forslag om at fjerne basketbane

Da der er flere af os på Hammerloddan, der synes, at den asfaltbane er tudegrim, vil vi gerne have den fjernet, da den ikke bliver brugt til basket, men til bold og cykelræs. Det er jo farligt at gå ude på gaden, da de kommer hylende og skrigende som en flok indianere ud mellem bilerne og er ved at køre os ned. De små børn kan heller ikke være sikre på pladsen med det ræs.

Vi er flere, der gerne vil have vores område tilbage med buske og planter og måske en sandkasse til de små, som vi havde det inden I ødelagde det.

Der bliver sagt, at vi skal have grønt og miljøvenligt, men det er synd at sige med al det asfalt. Børnene legede da fint før, inden vi fik lavet den grimme bane, som ikke bliver brugt til det, den skal.

Jeg ved godt, at Kenn har lavet forslag til 14 træer og masser af blomster og planter, men det er da ikke her, men næsten det hele i Teglværksgade, og vi skal se på asfalt, og hans forslag koster også en formue. De bliver helt begravet i træer derovre. Så håber, at Hammerloddan vil støtte op på, at vi herovre også skal have det pænt, som det var før, og få

den bane gravet op. Før var der et stykke ved skel til teglværksgade, hvor børnene kunne lege.

Forslagsstiller: Joan Christensen, Hammerloddan 39, st. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis basketbanen skal fjernes kræver det, at de ca. 10 cm asfalt bankes op og bortkøres, derefter er der ca. 10-30 cm bærelag, som skal opgraves og bortkøres, hvorefter der skal køres ca. 20-40 cm jord på og sås græs. På basketbanen er der etableret regnvandsbrønde, som skal blændes af, hvis asfalten fjernes.

Anslået udgift til fjernelse af basketbane: 400.000 kr.

Bliver forslaget vedtaget, vil det medføre en huslejestigning på 9,19 pct., jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	54,0	3.567	3.895	328
2 rums bolig	Familieboliger	60,0	3.963	4.327	364
2 rums bolig	Familieboliger	66,0	4.359	4.760	401
2 rums bolig	Familieboliger	72,0	4.755	5.192	437
2 rums bolig	Familieboliger	78,0	5.152	5.625	473
3 rums bolig	Familieboliger	60,0	3.963	4.327	364
3 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.624	5.049	425
3 rums bolig	Familieboliger	87,0	5.746	6.274	528
3 rums bolig	Familieboliger	102,0	6.737	7.356	619

For at undgå cykelræs på basketbanen, så kunne man opsætte nogle skilte med teksten "cykling på basketbane ikke tilladt"

På afdelingsmødet den 19. september 2022 blev der sammensat et haveudvalg, som i samarbejde med en havearkitekt fra ETN Arkitekter og administrationen skulle finde ud af, hvad der skal etableres ude i afdelings fælles udearealer. Havearkitekten har tilbage i februar 2023 udarbejdet et forslag på, hvad der skal udføres, hvorefter afdelingens haveudvalg har sendt deres forslag og bemærkningen i april 2023. Det blev aftalt, at man udfører de forskellige arbejde løbende de næste par år og at man begynder i efteråret 2023 med etablering af plantekasser i cortenstål langs basketbanen og parkeringspladserne for at skåne bilerne for bolde, samt forskønne område med planter.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Herudover blev opsætning af skilte på basketbanen ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Der var ingen, som ønskede at opstille til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var debat omkring haveudvalgets beslutning om beplantning i afdelingen, herunder ønske om flere træer, grønt og blomster på Hammerlodden.
- Beboer gjorde opmærksom på den lange responstid fra beboerhenvendelser til igangsætning af tiltag, herunder ved skægkræ i lejlighed og fejlalarm ved udsugningen.
- Beboer spurgte til gamle gulve i boligerne. Gulve vurderes ved fraflytningssyn og udskiftes efter behov.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og John Nilsson afdelingsmødet for et godt møde.



John Nilsson
Næstformand for organisationsbestyrelsen



Dorte Jørgensen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Boligselskabet oplyser følgende:

- Hvis beboerne får brug for en låsesmed, tilbyder låsesmed Anders Jochumsen oplukning for 594 kr. inkl. moms. Efter kl. 17.00 vil der dog blive lagt 200 kr. oven i – det vil sige 794 kr. inkl. moms. Telefonnummer til Låsespecialisten er: 54 81 86 85.

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	19.09.2023	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 2022 til september 2023

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Lene Meldgaard blev i stedet valgt som kontaktperson.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til i den fælles sommerudflugt, der i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg.

Haveudvalg

På sidste afdelingsmøde blev der nedsat et haveudvalg, der sammen med ETB arkitekter den besigtigede havearealet den 8. november 2022.

Den 17. januar 2023 modtog boligselskabet et udkast fra arkitekterne, og den 8. februar 2023 var der møde med haveudvalget og havearkitekten for at gennemgå materialet.

Haveudvalget var meget tilfredse med udkastet og har efterfølgende gennemgået arkitektens ideer, og den 5. april 2023 sendte haveudvalget deres forslag til administrationen. Haveudvalget vil blive indkaldt til møde med fokus på, hvad der skal plantes til efteråret, så der ikke skal vandes henover sommeren.

I kan finde referater, tegninger og meget mere på afdelingens hjemmeside under "Haveudvalg".

Opfølgning fra afdelingsmødet 2022

- Beslutning om gradvis røgfrie boliger er indføjet i kontrakter efter den 1. januar 2023, ligesom det fremgår af tilbud, hjemmeside m.v.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 10. marts 2023

Af større drifts- og vedligeholdelsesopgaver er der i år planlagt følgende:

- Belægning på trapper i opgangene skrifies

Tak

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