

Referat af repræsentantskabsmøde onsdag den 28. maj 2025 kl. 17.00

Restaurant Kikko, Vendsysselvej 9, 4800 Nykøbing F.

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg indledte mødet med 1. punkt på dagsordenen – valg af dirigent.

1. Valg af dirigent

Dorte Jørgensen fra boligselskabet blev valgt og bød velkommen til mødet og konstaterede, at repræsentantskabsmødet var rettidigt og korrekt indkaldt.

Optælling af antal delegerede

65 delegerede, hvor der var mødt 38 stemmeberettigede delegerede.

Valg af stemmetællere

Pia Koch, afd. 13, Michele Nielsen, afd. 6 og Kate Petersen fra boligselskabet blev valgt.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for 2024 v/formand Erik Lagerberg

Erik Lagerberg fremlagde organisationsbestyrelsens beretning for 2024.

Beretningen, som vedlægges referatet, blev godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab for 2024 med tilhørende revisionsberetning, herunder oversigt over afdelingernes årsregnskaber for 2024

Dorte Jørgensen indledte med en gennemgang af boligselskabets statistikker omkring udlejning, klager, rykkere, fogedsager, tab ved fraflytning, tomgangsleje og opskrivninger i perioden fra 2015 til 2025, da dette er baggrunden for både tidligere års og dette års resultat.

Årsregnskab 2024

Dorte Jørgensen gennemgik herefter boligorganisationens årsregnskab for 2024.

Årets resultat viste et overskud på 1.025.819 kr. mod et budgetteret overskud på 28.982 kr.

Boligorganisationens årsregnskab, herunder afdelingernes årsregnskaber for 2024 blev godkendt.

4. Godkendelse af boligorganisationens budget 2026 med tilhørende prisblad

Dorte Jørgensen fremlagde forslag til budget for 2026 med tilhørende prisblad, hvor der var et par ændringer i forhold til prisbladet for 2025 – opkrivningsgebyret hæves fra 175 kr. pr. år til 200 kr. pr. år fra og med 1. januar 2026 – og fra 2026 genindføres en timepris for træk på administrationen ud over sædvanlig drift – dette vedrører primært vores ejerforeninger.

Der er ikke budgetteret med et overskud, og administrationsbidraget er sat op til 2.599 kr. pr. lejemålsenhed.

Budget 2026 med prisblad blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand

På valg var Erik Lagerberg afd. 49 Sophieholmen, der ønskede genvalg.

Der var ikke yderligere kandidater.

Erik Lagerberg blev enstemmigt valgt.

Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

På valg var Gerd Geertsen afd. 59 Sundbystræde og Lars Lindkilde afd. 3 Fjordvej mv. Der var ikke yderligere kandidater.

Gerd Geertsen og Lars Lindkilde blev valgt.

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen

Følgende stillede op som suppleanter:

Tina Dieu, afdeling 13 Holger Brodthagensvej
Johanne Simonsen, afdeling 1 Hospitalsvej/Ejegodvej

Tina Dieu og Johanne Simonsen blev enstemmigt valgt uden modkandidater med Tina Dieu som 1. suppleant og Johanne Simonsen som 2. suppleant.

7. Valg af revisor

RI (tidligere Revisionsinstituttet) blev valgt.

8. Eventuelt

Der var spørgsmål fra salen, om det ikke var muligt at få containere med mindre låg – de store låg er meget svære at åbne for ældre beboere – derudover, om det ikke var muligt at piktogrammerne kunne sættes på låget fremfor på siden – hvis de sidder på låget, er det meget nemmere at se, hvor tingene skal i.

Enkelte mente også, at det var en udfordring at en hel del af vores lejere ikke kan læse sorteringsvejledningen. I afdeling 9 og 11 forsøger vi nu med en krogsløsning, og så vil vi se på erfaringerne med det.

En opfordring fra salen om, at Refa stiller containerne i den samme rækkefølge, hver gang de tømmer – det vil formindske fejlsortering. Dorte vil tage alle udfordringerne omkring affaldssortering med på de kommende afdelingsmøder.

Robert Madsen afd. 58 Bryghusparken spurgte til de tidligere møder for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Møderne havde været rigtig gode, og Robert mente, at det var ærgerligt, at møderne var sløjfet. Erik Lagerberg fortalte, at det

var blevet besluttet i organisationsbestyrelsen, at man ville holde et udvidet møde i efteråret for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer inkl. de nyvalgte fra årets afdelingsmøder – men at organisationsbestyrelsen naturligvis ville drøfte det igen, når det var et ønske at der kom flere møder for afdelingsbestyrelserne.

Erik Lagerberg takkede for valget og glædede sig til samarbejdet i bestyrelsen.

Dorte Jørgensen og Erik Lagerberg takkede herefter for et godt møde.


Dorte Jørgensen, dirigent


Lotte Pedersen, referent


Erik Lagerberg, formand

ORGANISATIONSBESTYRELSENS BERETNING FOR 2024

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Organisationsbestyrelsen har fundet en ualmindelig god samarbejdsform, hvor strukturen er flad og ligeværdig, hvor der er fælles beslutningstagen.

Beslutningerne tages på et oplyst grundlag og i et konstruktivt samarbejde, hvor der grundlæggende er en positiv – og harmonisk tilgang til udfordringerne og beslutningerne.

Der hersker et forbilledligt samarbejde med direktøren med respekt for hinandens ansvarsområder. Sagerne og/ eller udfordringerne bliver lagt åbent og grundigt udarbejdet frem til diskussion og evt. beslutning i bestyrelsen.

Skelsættende har været vores seminar i samarbejde med BL i juni '24. Her var organisationsbestyrelsens roller og ansvar i fokus, og det var en meget positiv oplevelse for den enkeltes og hele bestyrelsens arbejde.

Herudover fik vi en grundig præsentation af mulighederne i den ny investeringsstrategi for almene boligselskaber, som der nu gives mulighed for. Endelig blev vi præsenteret for RI revisors opgaver i forbindelse med Boligselskabets dispositioner, der altid skal være i overensstemmelse med gældende lovgivning. Alt i alt et par meget vellykkede og udbytterige dage.

Desuden trådte en ny medarbejderrepræsentant, Ulrik Starup, ind i organisationsbestyrelsen. Ulrik er til daglig ejendomsfunktionær i afd. 4 på Østerbro og en del af synsteamet. Ulrik er faldet meget fint ind i samarbejdet.

Af vigtige beslutninger og stillingtagen i årets løb skal nævnes følgende:

- Der blev udarbejdet en ny helhedsplan for afd. 13 – mere senere
- Bestyrelsen så sig desværre nødsaget til at sætte en stopper for udlejningen til festlige og larmende sammenkomster i festlokale i afd. 6. Efter flere klager over støj og høj musik til sent på aftenen, besluttede vi, at hensynet til beboerne, der bor tæt på lokalet vejede tungest og at udlejning af boliger er vores primære opgave
- Og så har Boligselskabet fået ny hjemmeside. Det blev besluttet i 2024 men er først kommet i drift for nyligt efter et meget stort forarbejde i administration. Den er blevet moderniseret og tilpasset GDPR-reglerne, og så vil den fremadrettet kunne tilbyde flere selvbetjeningsløsninger.

- 2024 var også året, hvor bestyrelsen besluttede at tage yderligere skridt til at styrke beboerdemokratiet og forsøge at få flere afdelingsbestyrelser valgt. Mere herom senere.
- Sommerudflugten gik igen til Bakken, hvor der var fin tilslutning, godt humør og stor tilfredshed fra alle parter. Vi siger fra bestyrelsens side stor tak for det store forarbejde fra arrangørernes side.
Det bør lige nævnes, at sommerturen 2025 går til Egeskov Slot på Fyn, som I jo allerede er blevet orienteret om.
- Til de beboere, der ikke har mulighed for at deltage i sommerudflugten af forskellige grunde, besluttede bestyrelsen i stedet at afholde et par julesammenkomster i december. Det blev til 2 arrangementer i henholdsvis afd. 17 - Frisegade og i afd. 25 – Fjordbakken 3 – 77 og 6 - 8, hvor der blev serveret gløgg og æbleskiver, sunget julesange, spillet banko og hygget igennem.
Vi har besluttet at gentage disse to arrangementer igen til december i år.

AFDELINGSBESTYRELSE/ KONTAKTPERSONER

Som nævnt tidligere besluttede bestyrelsen at forsøge at få styrket beboerdemokratiet yderligere ved en ekstraordinær indsats – og den lykkedes, da der blev valgt i alt 9 afdelingsbestyrelser, og fra Organisationsbestyrelsens side står vi til stadighed parat til ved personligt fremmøde at støtte og hjælpe bestyrelserne med arbejdet – I skal bare række ud efter hjælp, hvis det er nødvendigt!

I oktober blev der så afholdt et velbesøgt møde for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner. Der var stor spørgelyst og stor aktivitet, og vi tilbyder et lignende til oktober i år.

Organisationsbestyrelsen besluttede i øvrigt, at der fremover kan vælges max 2 kontaktpersoner pr. afdeling. Ved flere interesserede bør der dannes en egentlig bestyrelse med de rettigheder og pligter som følger med.

Det er – og vil blive – vigtigt, at afdelingsbestyrelserne tager aktivt del i DV-møderne, som afholdes i foråret, og hvor man ser på vedligeholdelsesplaner for de næste 30 år. Der er kommet en ændring i driftsbekendtgørelsen, som bl.a. betyder, at visse bygningsdele ikke kan holdes ud af DV-planen. Det betyder at der fremover skal afsættes flere penge på afdelingernes budgetter, men nærmere om det på afdelingsmøderne i august og september i år.

Fra Organisationsbestyrelsen skal der lyde en stor tak for afdelingsbestyrelsernes og kontaktpersonernes indsats.

FOCUSOMRÅDER

Boligselskabet har i flere år haft fokus på FN's verdensmål, og i den forbindelse skal vi minde beboerne i selskabet om at være påpasselige og begrænse affald bl.a. ved at sige "nej tak" til for eksempel reklamer, hvis de bare smides ud, at man kan komme langt med "deleøkonomi", hvor man kan oprette "lånelister", avis- og ugebladebytning og måske oprette byttecentraler. Endelig har verdensmålene også fokus på "trivsel", så hvis bestyrelser eller beboere har ideer til, hvordan trivslen for alle beboere kan understøttes, er det bare at komme i gang.

Boligselskabet har stadig fokus på effektivisering, og ministeriets effektiviseringsrapport viser, at vi er særdeles dygtige og effektive, men vi skal fortsat have høj kvalitet til lavest mulig pris.

Der har i 2024 været forsøg med robotplæneklippere, der er faldet så positivt ud, at det er besluttet at udbrede klipning med disse effektive maskiner yderligere til de store græsområder.

Affald. Det blev umiddelbart inden sommerferien 2024, at vi i Boligselskabet blev præsenteret for den nye – og længe ventede – affaldsordning. Set i bakspejlet ville vi meget gerne have deltaget aktivt i planlægningen af denne. Containere af flere typer blev rullet ud og opsat/ uddelt.

Det krævede en stor indsats fra vores i forvejen hårdt arbejdende ejendomsfunktionærer – men de fik det hen ad vejen på plads.

Det har været – og vil sikkert i nogen tid endnu – en stor tilvænning at skulle sortere anderledes. De fleste har taget det til sig, mens andre er ligeglade, men det har den konsekvens, at der har været en del ekstrasømninger med efterfølgende udgift for de enkelte afdelinger.

Nybyggeri/ renovering

Der er ikke aktuelle planer om nybyggeri, men Nykøbing F. Boligselskab er hele tiden opmærksomme på nye muligheder. Det skal dog være attraktivt byggeri og attraktive beliggenheder, og gode langsigtede planer.

Afd. 5 – Vestensborg Allé m.fl. startede renovering den 1. maj 2024 og forventes afsluttet i maj 2025

Afdelingen har fået skiftet klimaskærm – tag – døre og vinduer, samt andre dele afhængigt af de respektive adresser.

Derudover har beboerne fået tilbud om udskiftning af køkken på kollektiv råderet – altså nyt køkken mod tillæg i lejekontrakten og en månedlig merbetaling i 20 år. Det er der ca. 20 lejermål der har ønsket.

Afd. 13 – Holger Brodthagensvej. Den 16. april 2024 påbegyndte Bo-Hus etablering af byggeplads i afdelingen. Renoveringen forventes afslutte i løbet af 2026.

Afdelingen har asbesttag, der skal fjernes efter de nye gældende regler for håndtering af asbest. Taget erstattes af listetag med tagpap. Der udskiftes døre og vinduer, samt svalegangsdæk. Der er afholdt etapemøder for hver etape og tilbagemeldingerne fra beboerne har været og er positive.

Afd. 6 – Møllebakken skal have skiftet tag, facadeplader samt døre og vinduer. Projektet er omfattende økonomisk og derfor skal rådgiveropgaven i udbud. Det arbejde blev påbegyndt i slutningen af 2024 og forventes gennemført i foråret 2025, hvorefter renoveringen kan starte ultimo 2025.

Afd. 23 – Solvænget – Nørre Alslev. Afdelingen trænger til at få efterisoleret facaderne og tagkonstruktionen. Døre og vinduer skal udskiftes og varmforsyningen ændres fra el-varme/varmepumpe til fjernvarme. Rådgiver arbejder på projektet og forventer opstart oktober 2025.

Boligsocial helhedsplan i Lindholm – ”Mit liv – mit sted – min fremtid” (2022 – 2026)

Det boligsociale projekt flyttede til nye og meget større lokaler pr. 1. marts 2024. De daværende lokaler satte begrænsninger for udfoldelsesmulighederne og det har efterfølgende vist sig, at både antallet af aktiviteter samt antallet af deltagere er steget meget i forlængelse af flytningen.

Boligministeriet udsender hvert år den 1. december en liste over boligområdernes status.

Pr. 1. december 2023 skiftede Lindholm status fra at være et udsat boligområde til at være en boligområde på forebyggelseslisten – den status er fastholdt pr. 1. december 2024

Regnskab og budget

Dorte vil gennemgå regnskab og budget under punkt 3 og 4, men helt overordnet er der igen i år pæne overskud i langt de fleste afdelinger, hvilket skyldes at den nye affaldssorteringsordning fra Refa først blev udrullet i sommeren 2023. Der har været lavere udgifter til el end budgetteret, og renteindtægterne er steget og har alt sammen bidraget til øget overskud.

Organisationsbestyrelsen har kigget ind i muligheden for, at også vi på vores område kunne finde steder at spare, og vi har reduceret ”vores forbrug” på knapt 100.000 kr. bl.a. på et mindre forbrug på bestyrelsesudgifter til bestyrelsesmøder o.lign. Derudover er der sparet ca. 55.000 kr. på sponsorater og tilskud til eksterne organisationer.

Tak

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne sige tak for en på mange måder ekstraordinær indsats i årets løb til boligselskabets personale – både i administrationen og i ”marken”. Uden jer ville vi ikke have dette velfungerende boligselskab.

Administrationen holder styr på afdelingernes regnskaber og budgetter og hele udlejningssituationen. I er det daglige pulsslag, der bare kører.

Ejendomsfunktionærerne sørger for, at boligselskabets afdelinger fremstår pæne velholdte, samtidig med at de klarer en masse små og større praktiske problemer for beboerne i afdelingerne - altid med stor tjenstvillighed, humør og stolthed.

Og så vil jeg have lov til at sige en stor tak til bestyrelsens medlemmer for det gode, harmoniske og konstruktive samarbejde.

Endelig en stor tak til dig, Dorte, fra os her i bestyrelsen. Du har været helt central for arbejdskulturen i bestyrelsen, og vi glæder os til et fortsat godt og konstruktivt samarbejde.

TAK