

Referat afdelingsmøde den 11. september 2023

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Henrik Pil samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Næstformand for organisationsbestyrelsen og beboer i afdelingen 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.
- 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, 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 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

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 Knud Knudsen og Birthe Simonsen 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 lejestigning på 3,05%.

Budgettet blev herefter godkendt.

Vi har efter mødet konstateret i en fejl i det udsendte budgetmateriale, hvor der rettelig skulle have stået 1.450.500 kr. på konto 116 til planlagt vedligeholdelse samt dækkes af henlæggelser tidligere år. Budgetfejlen påvirker ikke det samlede underskud og dermed lejestigningen.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Skilte ved indkørslen til blokkene Ejegodvej

Mange bilister forstår ikke teksten på de nuværende skilte, da "uvedkommende" kan favne bredt. Taget i betragtning at mange beboere også vil have firmabilerne ind på p-pladserne, er der i forvejen ikke mange pladser til beboernes privatbiler!

Lad os dog få nogle skilte, der ikke er til at misforstå!

Forslag til tekst: *Privat boligområde. Parkering kun tilladt for ejendommens beboere.*

Forslagsstiller: Kim Hansen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, sørger ejendomsfunktionærerne for at bestille et nyt skilt og skifte det.

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Johanne Simonsen fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonen blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var en opfordring til at gennemgå afdelingens skiltning – der mangler blandt andet et indkørsel forbudt skilt langs blokkene. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var spørgsmål til nedlæggelse af storskraldscontaineren. Nedlæggelse af storskraldscontainer skal godkendes på et afdelingsmøde – med mindre lovgivningen om bortskaffelse af affald ændres, hvilket p.t. ikke er tilfældet.

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:	12.09.2023	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden september 2022 til september 2023

Beboerdemokratiet

I 2022 besluttede afdelingsmødet at vælge en afdelingsbestyrelse på 3 personer, da det ikke var muligt at finde 5 personer, der ønskede at stille op. Desværre flyttede det ene medlem af afdelingsbestyrelsen – Leif Stryhn - kort efter til afdeling 3 og efterfølgende ønskede Børge Larsen at fratræde – så eneste medlem af afdelingsbestyrelsen, der var tilbage, var Johanne Simonsen.

Den manglende bestyrelse/de manglende kontaktpersoner har betydet, at der ikke har været afholdt beboeraktiviteter som banko, fællesspisning m.m.

Afdelingsbestyrelsen har deltaget i det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 9. november 2022 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Sommertur

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

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.m.
- Beboere bemærkede, at pudsen falder af flere garager indvendigt – vores murer har efterfølgende repareret pudsen

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 24. februar 2023

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

- Beplantning langs skellet op mod børnehaven ryddes

Tak

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