

Referat afdelingsmøde den 30. august 2023

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen, ejendomsfunktionær Thomas Romer samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen 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 Lizzi Kaufmann Lund og Susanne Henningsen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Ernst Jørgensen 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

Regler vedr. reservation af have-terrasse eller mødelokale

Afd. 52 vil gerne takke boligselskabet for opbakning og hjælp til at indrette vores lille mødelokale til et dejligt lokale med nye møbler, lamper og andet interiør. Det er blevet vældig hyggeligt og kan også reserveres til private sammenkomster.

Man kan reservere dag og tidspunkt på opslagstavlen i rummet. Ligesom man kan reservere terrassen i haven på tavlen i kælderen ved opgang C.

Forslag: Det foreslås at følgende indskrives i husordens reglerne:

“Planlagt reservation af have-terrasse eller mødelokale til privat brug skal respekteres, således at disse kun benyttes af pågældende lejer og dennes gæster i det reservede tidsrum.”

Forslagsstiller: Lizzi Lund

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, indføres reglerne i afdelingens husordensregler.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Ændring af husorden vedr. husdyrhold

Vi har et ønske at undersøge om der i vores afdeling er der stemning for ændring af husorden ang. tilladelse til at holde husdyr - en kat per lejemål. Vores nabobygning som vi deler baghave med har både tilladelse til hund og kat uden gener til øvrige beboere. Vi har hørt at der er en afdeling i NFBO hvor beboerne har vedtaget dette i deres husorden. Er det muligt under generalforsamlingen at få fremlagt en redegørelse om, hvordan det er gået? Har der været gode erfaringer med dette?

Forslagsstiller: Violeta Bostrup

Bemærkninger fra Administrationen: Administrationen vil på afdelingsmødet fortælle om de erfaringer, der er omkring henvendelser i de afdelinger, hvor husdyrhold er tilladt.

Hvis forslag om tilladelse til at holde 1 inde-kat bliver vedtaget, indføres reglerne i afdelingens husordensregler.

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.

Lizzi Kaufmann Lund fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Lizzi Kaufmann Lund og Helen Haslund ønskede at opstille til repræsentantskabet, og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer gjorde opmærksom på, at afdelingen trænger til vinduespudsning. Vinduer pudses 4 gange årligt. Ejendomsfunktionærene følger op.
- Beboer opfordrede til ikke at efterlade madaffald i affaldsbeholder i vaskekælder.
- Beboer spurgte til afdelingens gamle stofledninger. Administrationen gør efterfølgende opmærksom på, at boligernes elinstallationer vurderes ved fraflytning.
- Beboer spurgte til, at brandalarm i bolig gik i gang, selvom der ikke var røgudvikling i boligen. Ejendomsfunktionær Thomas Romer forklarede, at brandalarmerne er meget

sensitive, så selv små dyr kan aktivere alarmen. Brandalarmer bør støvsuges med jævne mellemrum.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Ernst Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

Ernst Jørgensen
Formand for organisationsbestyrelsen

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen

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:	31.08.2023	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2022 til august 2023

Afdelingsbestyrelsen

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

Afdelingen har været repræsenteret på møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 12. oktober 2022, de fælles afdelingsbestyrelsesmøder den 9. november 2022 og 22. marts 2023 samt på repræsentantskabsmødet den 24. maj 2023.

Mødelokalet i kælderen

På afdelingsmødet sidste år blev det oplyst, at Helen havde igangsat et forsøg med at samle afdelingens beboere til en hyggesnak eller div. spil. Det har efterfølgende vist sig at være en god ide, der er gennem vinteren blevet hygget, spillet og snakken er gået.

Da den tidligere, nu afdøet afdelingsbestyrelse havde "lovet", at der, hvis lokalet blev brugt, ville blive igangsat en opgradering.

Helen og Lizzi, vores afdelings kontaktperson, gik i gang med at undersøge, hvad der var af muligheder - tog kontakt til administrationen i boligselskabet for forhøre sig om hvordan med indkøb af nye borde, stole, lamper og gardiner. Der blev givet grønt lys, men man så gerne, at afdelingen selv skulle stå for samling af møbler m.v.

Så gik turen til IKEA i Tåstrup for ved selvsyn at undersøge, om de ønskede møbler også stod mål med den ønskede kvalitet, og med lidt forhindringer ankom møblerne til Fjordvej.

Lokket til med lidt øl og vand havde Helen og Lizzi fået samlet et håndværker team, Børge samlede stole, Michael og Hans Erik samlede borde, og en Lizzi kendte donerede gardiner, som blev klippet til og syet af Jonna.

Vores mødelokale - nu kaldet Hyggecafeen - står nu ny-indrettet med nye møbler, lamper og andet interiør.

Den 23 juli blev caféen indviet med bobler og efterfølgende frokost.

Lokalet kan af afdelingens beboere reserveres - med plads op til 24 personer til private sammenkomster - man reservere på opslagstavlen i rummet.

Sommertur

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

Kortlægning af forurennet jord

Afdelingens har modtaget den endelige rapport vedr. forurennet jord i afdelingen den 30. november 2022. Jordforureningen betegnes som vidensniveau 2 forurening, der ikke i øjeblikket har skadelig virkning på mennesker og miljø. Hele rapporten kan læses på afdelingens hjemmeside.

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.

- Postkasser ønskes vendt/placeret, så alle navne kan ses, når der kommer gæster - alternativt, at der igen sættes navnetavle i opgange. Efter undersøgelse viser det sig, at det ikke kan lade sig gøre at vende postkasserne, da de så vil fylde så meget, at man ikke kan komme ned i kælderen.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 13. marts 2023

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

- Strygerum, tørrerum og baldakiner over indgangsdøre males
- Toilet i kælderen males
- Beplantning foran vinduer skæres ned til 20 cm under vinduet

Tak

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