

Referat afdelingsmøde den 22. august 2023

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Ernst Jørgensen, ejendomsfunktionærerne Ulrik Starup og Flemming Hansen 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 Käte Svensson og Lissi Nielsen 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 lejestigning på 3,56%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Anlæg af fliser til venstre for hoveddøre

Lejere i afdeling 21 ønsker at få lov til at lægge 12 fliser af 50x50 cm til venstre for vores hoveddør. Fliserne koster ca. 25 kr. pr. stk.

Hvis ejendomsfunktionærerne i NF Bo ikke vil/kan udføre anlæggelse af fliserne, skal det selvfølgelig lægges professionelt og godkendes af ejendomsfunktionærerne.

Det vil betyde, at vi kan gå lidt mere stabilt, små cafeborde og stole kan stå mere stabilt, hvilket ikke kan lade sig gøre nu pga. de meget forskellige størrelse strandsten.

Disse små områder betyder, at vi har et mere socialt miljø, hvor vi får hilst på hinanden og får vendt verdenssituationen, og samtidig holder lidt øje med hinanden/passer på hinanden.

Vi vedlægger billede med et eksempel.



Forslagsstillere: Sandie Martinsen, Angelica Pulishuk, Jonna Knudsen, Beata Basiak, Jeanette Jervild, Kate Svensson, Hanne H. Larsen, Tim Pedersen, Marianne Bytinsky, Marianne Henriksen, Lissi Nielsen, Birte Hinzmann, Kirsten Jensen og Maria Karsbæk

Bemærkninger fra Administrationen: Det er muligt at etablere fliseterrasser ved hoveddøren, men det kræver, at der etableres afvanding, så regnvandet ledes væk fra bygningen, så bygningen ikke skades.

Hvis den enkelte beboer ønsker at etablere en fliseterrasse ved hoveddøren, skal vedkommende ansøge om tilladelse til at anlægge denne. Tilladelse vil indeholde betingelser for etablering af terrassen, der **skal** overholdes. Terrassen anlægges for beboerens egen regning.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Etablering af legeredskaber

Vi søger hermed om, at der bliver etableret følgende legeredskaber:

- Et gyngestativ
- Et bordtennisbord

Forslagsstillere: Lissi Nielsen og Sandie Martinsen

Bemærkninger fra Administrationen: Prisen på etablering af 1 gyngestativ inkl. faldunderlag i ramme af træ er anslået til 75.000 kr., mens udgift til bordtennisbord inkl. etablering af fliseareal på 3x7 meter er anslået til 35.000 kr., hvilket medfører en samlet udgift på i alt 110.000 kr. med følgende huslejekonsekvens:

Udgiften på 110.000 kr. til etablering – afskrevet over 3 år med en afskrivning på 36.667 kr. pr. år vil medføre en huslejestigning på 4,14%, jf. følgende:

Bolig		m2	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	61,0	4.282	4.459	177
3 rums bolig	Familieboliger	76,0	5.038	5.246	208
3 rums bolig	Familieboliger	77,0	5.063	5.272	209

Generelt opfordrer vi afdelingen til at vurdere behovet for nuværende og fremtidige legepladser.

Forslaget blev trukket på mødet.

Forslag 3

Etablering af ekstra tørrestativ

Vi søger hermed om, at der pga. de stigende el-afgifter bliver etableret et ekstra tørrestativ, evt. ved området ud for nr. 35.

Forslagsstillere: Lissi Nielsen og Sandie Martinsen

Bemærkninger fra Administrationen: Den anslåede udgift til indkøb af paraply tørrestativ og støbning af holder er 2.500 kr.

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det være en opgave eget personale kan udføre inden for afdelingens driftsbudget 2023.

Der blev stillet modforslag om at flytte et af de eksisterende tørrestativer i stedet. Kontaktpersoner finder placering i samarbejde med ejendomsfunktionærer.

Modforslag blev vedtaget.

Forslag 4

Indkøb af bladstøvsuger

Vi søger hermed om, at der bliver indkøbt en bladstøvsuger, eller at de to små træer, der taber og spreder en masse visne blade hvert efterår, bliver fældet.

Forslagsstillere: Lissi Nielsen og Sandie Martinsen

Bemærkninger fra Administrationen: Vi er i administrationen gået ud fra, at der er tale om en bladsuger, der opbevares i afdelingen, og som den enkelte beboer kan benytte, hvis man føler, at der ligger for mange visne blade på fællesarealet. En løvsuger, der kan benyttes på den måde koster ca. 1.500 kr., og kan indkøbes på afdelingens driftsbudget for 2023.

Organisationsbestyrelsen har i forbindelse med FN Verdensmål besluttet, at vi i boligorganisationen ikke fælder vi raske træer med fokus på bæredygtighed og Co2 udledning.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Beata Basiak, Lissi Nielsen og Sandie Martinsen fortsætter som afdelingens kontaktpersoner.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Der var ingen, som ønskede at opstille til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til hvilke selskabslokaler, som afdelingen kan leje. Det fremgår af afdelingens lejlighedsmappe hvilke selskabslokaler, beboere kan leje – herudover kan selskabslokaler inkl. priser ses på afdelingens hjemmeside <https://nfbo.dk/afdeling21/selskabslokale>. Lokalerne er oplistet herunder:
 - Afdeling 3, Fjordvej 43 med plads til 20 personer
 - Afdeling 5, Grønttorvet med plads til 30 personer
 - Afdeling 13, Holger Brodthagensvej 163 med plads til 130 personer
 - Afdeling 17, Frisegade 33 med plads til 42 personer
- Beboer gjorde opmærksom på, at der er hunde, som besørger på afdelingens område. I tilladelsen til at holde hund skriver hundeejere bl.a. under på, at efterladenskaber (afføring m.v.), som hunden har efterladt ved færdsel på udvendige arealer, øjeblikkeligt bliver fjernet.

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

Ernst Jørgensen
Formand 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:	23.08.2023	Referent: Kate Petersen

Beretning for perioden august 2022 til august 2023

Afdelingsbestyrelse

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Beata Basiak, Lissi Nielsen og Sandie Martinsen blev i stedet valgt som kontaktpersoner.

Afdelingen har været repræsenteret på det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 22. marts 2023.

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.v.
- Parkeringspladsen ved siden af storskraldscontaineren opmærkes med 4 pladser + containerpladsen. Ejendomsfunktionærerne har meldt dette udført i 2022
- "Parkeringsplads ikke tilladt" er opsat på "ambulancepladsen" i 2022, jf. ejendomsfunktionærerne

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 9 marts 2023

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

- Carporte, hegn og tagkonstruktion males

Tak

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