

Referat afdelingsmøde den 28. august 2024

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, ejendomsfunktionærerne Flemming Hansen og Ulrik Starup samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Mødet blev holdt sammen med afdelingerne 21, Kirkegaardsvej og 54, Cypernparken.

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Direktør Dorte Jørgensen bød også velkommen og indledte mødet med en status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab. Erik Lagerberg supplerede under punktet Skærpet fokus på afdelingsbestyrelser.

Der er fortsat højt aktivitetsniveau i Nykøbing F. Boligselskab, hvor det overordnede fokus er at holde huslejerne nede, herudover hjælp til nye afdelingsbestyrelser, nye krav til GDPR – persondataforordningen samt den nye affaldsordning hos Refa med mere sortering.

Effektiviseringsprojekter

Der bliver løbende kikket på maskiner, som kan bidrage til effektiviseringen af driften, bl.a. har boligselskabet indført forsøg med robotplæneklippere for at lette ejendomsfunktionærernes arbejde især i sommerperioden.

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.

Ganske få beboere betaler pr. 1. januar 2024 mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013, men vi kan ikke blive ved at holde huslejerne i ro.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter i gang i afdelingerne 5, 6, 13 og 23. Vi løber stærkt - vi er fortsat en lille administration.

Skærpet fokus på afdelingsbestyrelser

Boligorganisationens bestyrelse har arbejdet med etablering af afdelingsbestyrelser i flere afdelinger, hvor afdelingsbestyrelser er en enestående mulighed for at styrke fællesskabet, som organisationsbestyrelsen ønsker skal blomstre i mange flere afdelinger. En afdelingsbestyrelse kan i mange tilfælde bidrage med bedre trivsel i boligafdelingen, være igangsætter til flere fællesarrangementer.

Organisationsbestyrelsen tilbyder hjælp til nye afdelingsbestyrelser, hvor de blandt andet gerne møder op og hjælper de nye afdelingsbestyrelser godt i gang, herudover at være synlige i videst muligt omfang på alle ordinære afdelingsmøder. Alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer modtager invitation til at deltage i kursus for nye i afdelingsbestyrelsen umiddelbart efter de ordinære afdelingsmøder er afsluttet.

Afdelingsbestyrelsens 5 bud:

1. Du er valgt til at træffe beslutninger og planlægge – ikke til at administrere
2. Du er tillidsmand for alle beboere – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle dine vælgeres interesser
3. Du er beboernes kontaktpunkt til organisationsbestyrelsen og administrationen
4. Du skal fungere som igangsætter – f.eks. af aktiviteter i afdelingen – ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal vide (og vise), at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen

GDPR – persondataforordningen

I kan læse nærmere om boligselskabets GDPR regler på vores hjemmeside. Vi skal blandt andet gøre opmærksom på følgende:

- Det er ikke længere muligt at være anonym i klagesager.
- Der er skærpede frister for, hvor længe vi må gemme oplysninger om beboerne
- Personoplysninger slettes efter fraflytning eller medlemskab ophører

Refa – ny affaldssortering

Den nye affaldssorteringsordning er ved at være rullet ud i alle afdelinger, hvor afdelingerne har modtaget nye beholdere til sortering i 10 fraktioner



Nykøbing F. Boligselskab har ikke haft indflydelse på tildelingen af affaldsbeholdere til de enkelte afdelinger, men vi holder øje med beholdertyper/-mængde samt placeringer og følger op med blandt andet uhensigtsmæssige placeringer eller beholdertyper.

Støttedyr/servicehunde

Boligselskabet kan se en stigning i antallet af ansøgninger på at anskaffelse af støttedyr, hvilket ikke er tilladt i afdelinger, hvor husdyrhold ikke er tilladt – heller ikke, når der er tale om støttedyr, hvor praktiserende læge har udskrevet attest om borgerens gavn af støttedyr.

Skal en beboer have tilladelse til husdyrhold i afdelinger, hvor det ikke er tilladt ifølge husordensreglerne, så skal der være tale om servicehunde, jf. driftsbekendtgørelsen §130 – altså hvor de skal gennemgå træning.

Der er i retten på Frederiksberg den 11. april 2024 faldet dom, hvor udlejer kunne opsiges lejeforholdet som følge af, at beboeren holdt hund i strid med husordensreglerne.

Snerydning

Boligselskabet skal ifølge loven rydde, salte og gruse i tidsrummet mandag til lørdag fra kl. 7.00 – 22.00 og søndag i tidsrummet fra kl. 8.00 – 22.00.

Boligselskabet har ikke pligt til at rydde, salte og gruse, hvis glatførebekæmpelsen ikke har noget effekt.

Vær tålmodig, inden du kontakter boligselskabet i forbindelse med snefald/isslag. Vi glatførebekæmper så snart, det har effekt.

Husordensregler

Efterlev husordensreglerne, så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.

Respekter både vilde og tamme dyr på de grønne områder – lad dem være i fred

Ny hjemmeside

Nykøbing F. Boligselskab får ny hjemmeside i slutningen af 2024, som skulle være mere overskuelig og med flere selvbetjeningsmuligheder.

Nye åbningstider

Nykøbing F. Boligselskab skal have åbent, når beboere og ansøgere har brug for os, derfor får vi nye åbningstider fra mandag den 23. september 2024.

	Skranke ekspedition	Telefon ekspedition
Mandag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Tirsdag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Onsdag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Torsdag	9.30 – 15.00	8.00 – 15.00
Fredag	10.00 – 14.00	8.00 – 8.30 og 10.00 – 14.00

Der kan fortsat bookes tid om torsdagen i tidsrummet fra kl. 15.00 – 17.30 – det skal blot bookes senest fredag i ugen før.

Husk de gode råd

- Husk at lukke vinduer i opgangen efter udluftning
- 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.
- Papir er det eneste, som må komme i toiletterne. Fiberklude, bind m.v. stopper kloak.
- Papkasser skal ikke i dagrenovationen. Afdelingen kommer til at betale for kildesortering af affaldet, hvis ikke der er sorteret korrekt.
- 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 samt at få slukket komfuret, så der ikke sker tørkogning – det handler om alles sikkerhed.
- Søg altid tilladelse hos administrationen til forandringer i og omkring boligen på nfbo@nfbo.dk
- Vi har for mange vandskader - vær opmærksom. Husk at tegne en indboforsikring inkl. ansvar.
- 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.

Vi har et fantastisk boligselskab, vi alle kan være stolte af. Pas på det – hjælp os med at holde områderne rene.

Efter præsentationen spurgte beboere til mulighederne omkring at danne fælles afdelingsbestyrelse for de tre afdelinger. Forslag om fælles afdelingsbestyrelse skal stilles på et afdelingsmøde.

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 Inger Larsen og Tom Sørensen, ejendomsfunktionær Ulrik Starup samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2023 til august 2024

Erik Lagerberg fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2023

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2023.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2025, som viser en uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 16. september 2008 med senere ændringer den 30. november 2016 godkendt forretningsorden for afdelingsmødet, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afholdelse.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 6. august 2024 stillet følgende forslag til ændring af afdelingsmødets forretningsorden:

Nuværende §1, stk. 8:

Afdelingsmødet har besluttet, at afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer, og afdelingsmødet vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Ændres til:

§ 1, stk. 8. Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer, dog minimum 3 og evt. suppleanter, hvor det er afdelingsmødet, der vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Begrundelsen er, at det i stigende omfang er svært at få beboere til at deltage i beboerdemokratiet. Ved at sætte et minimumsantal til en afdelingsbestyrelsen og ikke forlange et bestemt antal bestyrelsesmedlemmer/suppleanter, er der mulighed for at vælge et mindre antal beboere til afdelingsbestyrelserne end hidtil, ligesom man kan vælge et større antal, hvis flere beboere skulle ønske at deltage i beboerdemokratiet.

Øvrige punkter i forretningsordenen for afdelingsmødet forbliver uændret.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Ingen bemærkninger

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Afkalker til afdelingen

Jeg vil gerne foreslå, at der, hvis det kan lade sig gøre, sættes en kalkknuser op på indgående vandrør, så vi slipper for kalk.

Forslagsstiller: Tom Sørensen

Bemærkninger fra administrationen: Udgift til etableringsudgift af kalkknuser fra AMtech inkl. etablering af strøm: 60.000 kr. Boligselskabet har ingen erfaring med etablering af kalkknuser.

Anslået udgift på etablering af kalkknuser inkl. strøm afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 1,22%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	63,9	3.290	3.330	40
3 rums bolig	Familieboliger	70,7	3.650	3.694	44
3 rums bolig	Familieboliger	76,8	3.974	4.022	48
4 rums bolig	Familieboliger	85,5	4.354	4.407	53

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Bede og fliserensning

Jeg ønsker bedene mod Enighedsvej ved blandt andet indgangspartier med mere ændret, idet mange steder står det sammengroet. Jeg ønsker det forenklet på en sådan facon, at enkelte buske med eventuelt sten eller træflis som bunddække og med eventuel fiberduk i bunden, som vil begrænse ukrudt.

De forskellige flisearealer trænger til rensning for alger samt ukrudt, dette gælder hele afdelingen, en eventuel slibning af fliserne, jeg har set en sådan maskine kørende på Holger Brodthagensvej.

Fliserne kan man, hvis ikke resultatet er acceptabelt udskifte, dette skal med i beregningerne.

Forslagsstiller: Marianne Sørensen

Bemærkninger fra administrationen: Bedene ved indgangssiden på Enighedsvej er beplantet med staudeplanter og i nogle bede laurbærbuske. Man kan ikke lægge flis eller sten som bunddække i staudebede, da stauderne vil blive "kvalt". Administrationen mener, at bedene fremstår pæne og anbefaler ikke, at der gøres yderligere ved dem.

Ejendomsfunktionærerne renser flisebelægningen i afdelingen løbende med algefjerner m.m. eller ved brug af en fliserenser. Administrationen mener, at flisebelægningen fremstår pæn i forhold til flisernes alder og anbefaler ikke, at flisebelægningen udskiftes.

Anslået udgift til udskiftning af afdelingens flisebelægning: 485.000 kr.

Udgiften på 485.000 kr. – afskrevet over 3 år med 161.667 kr. pr. år, vil medføre en huslejestigning på 3,28%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	63,9	3.290	3.398	108
3 rums bolig	Familieboliger	70,7	3.650	3.770	120
3 rums bolig	Familieboliger	76,8	3.974	4.104	130
4 rums bolig	Familieboliger	85,5	4.354	4.497	143

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslagsstiller ønskede på mødet, at et modificeret forslag bliver behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde. Ekstraordinært afdelingsmøde kan iflg. vedtægternes §15, stk. 6 afholdes, når mindst 25% af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet.

Forslag 4

Rengøring beboerhuset

Er personlig glad for vort beboerhus beliggende Enighedsvej 59 i afdeling 4, som jeg har benyttet flere gange til mine mærkedage og fødselsdage siden huset blev etableret.

Jeg har en positiv kritik, der mangler gulvvaskesæt således, at man kan aflevere lokalerne i pæn renlig og ryddelig stand.

En anden ting, boligselskabet burde etablere en ordning med et antal gange gulvvask i løbet af året, f.eks. med en aftale med det firma, der udfører trappevasken i afdelingen.

Forslagsstiller: Anny Nielsen

Bemærkninger fra administrationen: Der forefindes allerede et gulvvaskesæt i beboerhuset – det er placeret i skabet i kælderen.

I reglerne for brug af beboerhuset står der, at gulvene skal fejes efter brug og vaskes efter behov – og da beboerhuset ikke benyttes af alle beboere, er det ikke rimeligt, at alle beboere skal være med til at betale for gulvvask i beboerhuset, når det rettelig bør være brugerne, der udfører rengøringen, iflg. de regler, der er vedtaget for brug af lokalet.

Vi foreslår derfor, at reglerne rettes til: *Gulvene fejes og vaskes efter brug* – så er der ingen tvivl om, at gulvene skal vaskes efter endt brug.

Forslaget blev vedtaget.

Der var under mødet tvivl om gulvvaskesæt, kost samt fejebakke, hvilket alle er indkøbt i februar 2023 forbindelse med opstart af beboerhuset.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Bjarke Olsen blev valgt til kontaktperson i afdelingen.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Følgende ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt:

Marianne Sørensen, Bjarke Olsen og Lis Mogensen

Det var ikke muligt at vælge yderligere to repræsentanter for afdelingen til repræsentantskabet.

Valg af suppleanter til repræsentantskabet:

Det var ingen, som ønskede at opstille som suppleant.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var en opfordring til, at huske at slette reservationen, når man er færdig med at vaske, men fortsat har tid til rådighed, så det er muligt for andre at benytte vaskeriet, herudover at der kommer opslag i vaskeriet med opfordringen.
- Ejendomsfunktionærerne meddeler, at de røde miljøkasser er placeret i cykelkældrene.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Erik Lagerberg afdelingsmødet for et godt møde.

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	29.08.2024
	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 4

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Susanne Lund og Åse Kondrup blev i stedet genvalgt som kontaktpersoner. Derudover blev kontaktpersonerne og beboer David Noval valgt som repræsentantskabs-medlemmer. David Noval er efterfølgende fraflyttet afdelingen og nåede derfor ikke at deltage i repræsentantskabsmøderne.

Afdelingen har været repræsenteret i det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 31. januar 2024, og i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde samme dag – samt det ordinære repræsentantskabsmøde den 29. maj 2024.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 15 personer fra afdeling 4 i sommerturen sammen med 2 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- Beboerne besluttede på sidste års afdelingsmøde, at man kunne få tilladelse til maling eller udskiftning af indvendige døre og tilladelse til at male skabslåge. Dette er efterfølgende tilføjet i afdelingens lokale regler.
- Beboerne ønskede rengøring af beboerhuset. Det blev aftalt, at ejendomsfunktionærerne bestiller rengøring efter behov

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 23. februar 2024

- Der er ikke planlagt større drifts- og vedligeholdelsesopgaver i år.

Tak

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