

Referat afdelingsmøde den 10. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Britta Håkonsson, ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand 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.

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

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.

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.

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.

Skærpet fokus på hjælp til 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 igangsatte 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 lytte til beboerne og udvikle boligafdelingen – 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 vælgers interesser
3. Du er beboernes kontakttled 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.
- Storskraldscontainer er ikke til elektronik, hvidevarer, jord etc. – det skal i stedet bortskaffes på Refas genbrugspladser.
- 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.

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 Lene Hatt og Lona Walldén, ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Erik Lagerberg fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2023

Erik Lagerberg 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 uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 4. december 2018 godkendt forretningsordenen for afdelingsmødet, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afholdelse.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 6. august 2024 stillet følgende forslag til ændring af afdelingsmødernes 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.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – på valg var Erik Lagerberg, som blev genvalgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Johnny Damgaard Hansen, som blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – følgende ønskede at opstille som suppleanter og blev valgt:

Inge Lise Bay blev 1. suppleant.

Leif Rasmussen blev 2. suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Lene Hatt, Johnny Damgaard Hansen og Inge Lise Bay ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Valg af suppleanter til repræsentantskabet:

Leif Rasmussen ønskede at opstille som suppleant til repræsentantskabet og blev valgt

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Boligselskabet er blevet opmærksom på, at de opsatte klappstole i elevatorerne ikke er lovlige. Der må kun opsættes klapsæder opsat af elevatorfirma i elevator. Ejerforeningen Sophieholmens bestyrelse har derfor besluttet at fjerne de opsatte klapsæder, hvilket er sket umiddelbart inden afdelingsmødet. Ejerforeningens bestyrelse ser tiden an med behov for indkøb af klapsæder på grund af en bekostelig pris. Herudover opfordrer de brugerne af elevatorerne til at medbringe eventuelle rollatorer i elevatoren og gør opmærksom på, at de skal tages med ind i lejlighederne, da brandmyndigheder ikke tillader, at de står i opgangene
- Ejer på Sophieholmen har vandskade i bolig, hvor det regner ind, når det regner kraftigt og vinden står i bestemt retning. Vandskaden er forsøgt udbedret uden held. Derfor har ejerforeningens bestyrelse fået udarbejdet rapport, som viser, at der er fejl i den på taget opførte udestue samt terrasse. Ejerforeningens bestyrelse har derfor taget kontakt til advokat i entrepriseret for at anmelde krav overfor bygherren Sophieholmen Inderhavn ApS. Boligselskabet har herudover anmeldt skaden til Byggeskadefonden.
- Beboer gjorde opmærksom på de tunge branddøre i ejendommen med ønske om, ejerforeningen vil overveje at påsætte dørpumper eller lign.
- Erik Lagerberg overbragte en tak fra Ellen Bille for buketten, som afdelingen havde skænket ved Hans Erik Billes bisættelse.

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

Erik Lagerberg
Formand

Dorte Jørgensen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	11.09.2024	Referent: Kate Petersen

Afdelingsbestyrelsens formandsberetning 2024

Desværre har vi for nylig mistet en af vores beboere, Hans Erik Bille, som var en flittig og humørfyldt deltager i vores arrangementer. Det kommer vi – og ikke mindst Ellen – til at savne.

Atter i år må jeg konstatere, at Sophieholmen 6-8/ Afd. 49 i Nykøbing F Boligselskab er et uovertruffent dejligt sted at bo. Vi nyder hver dag de dejlige lyse lejligheder og altanerne med den smukkeste udsigt over lystbådehavn og sund.

Beboerne glædes over at bo her, og vi har det fint med hinanden – snakken går, når man mødes, og det gælder naturligvis både lejere og ejere.

Siden sidste års afdelingsmøde har der været afholdt 3 velbesøgte arrangementer i Afdelingen.

- 2 ”spisearrangementer” med 23-26 deltagere – lejere og ejere, der i festligt lag spiste god mad med megen snak og sang
- 1 julegløgg-arrangement med 25 lejere og ejere, der hilste julemåneden velkommen med gløgg, æbleskiver, sang og konkurrencer

Hertil var der udbudt en forårstur til Holmegård Glasværk og Villa Galina, hvor der desværre var for få tilmeldinger, men vi forsøger igen i foråret 2025.

Herudover har Strikkeklubben haft en månedlig komsammen, hvor ca 10 kvinder mødes på skift hos hinanden, og hvor snakken går om stort og småt, og ofte ender det ud i konstruktive forslag til alles bedste. Jeg fornemmer, at det på det sidste har været meget Airfryer, der har været på programmet.

Der er meget omsorg forbundet med disse møder vi holder øje med hinandens ve og vel.

Afdelingsbestyrelsen har afholdt 5 møder i løbet af året, herunder også en julefrokost og jeg vil sige Lene, Johnny, Leif og Ingelise tak for et godt og konstruktivt samarbejde, og jeg håber – og satser på – at vi igen i det kommende år får held til at gennemføre velbesøgte og interessante arrangementer til glæde for alle.

Jeg kan allerede nu afsløre, at der er spisesammenkomsten fredag den 25. oktober og gløgg og æbleskiver fredag den 6. december.

Af væsentlige emner, der er behandlet, gennemført eller drøftet i løbet af det sidste årstid er:

- 5 års gennemgang – enkelte forbedringer
- Aflåsning af kælderdøre ud til garagen er blevet ophævet
- De sidste hjørnelister er påsat i kælderetagen – ser fint ud
- Vinduespudsning har været diskuteret – den kører videre
- Udskiftning af varmemålere. Det var fint at inspektøren og vores 2 ejendomsfunktionærer kom ind over....
- Når der en gang om året skiftes filter vil ejendomsfunktionærerne samtidig støvsuge udsugningen på badeværelset – der hjælper forhåbentlig på støvproblemet
- Handicapplads mellem indgang 6 og 8 er etableret. Det er glædeligt samtidig med at vi har fået en ekstra p-plads på modsatte side. Den nye p-plads ved havnen har taget en god del af presset fra vores nære p-pladser
- Der er problemer med garageporten – vi håber, det nu er klaret, men den lever sit eget liv
- Og endelig – som et lyn fra en klar himmel - kom affaldssorteringen til Sophieholmen, og så var det om at komme i gang. Det er en udfordring, men jeg er sikker på, at vi nok skal lykkes... Afdelingsbestyrelsen vil gerne træde til, hvis der er usikkerhed om, hvordan affaldet

skal sorteres. Jeg vil også gerne anbefale app'en Perfect Waste, hvor man kan slå op og se, hvor affaldet skal hen. Enten ved at bruge stregkoden på emballagen eller på opslagsværket i app'en.

Og så skal vi holde øje med i hvilket omfang, de mange beholdere fyldes, så vi kan tilpasse det rigtige antal affaldscontainere til vores affaldsbehov

Endelig vil jeg takke vore 2 gode ejendomsfunktionærer Michael og Frank for et ualmindeligt godt samarbejde. I stiller jer altid villigt til rådighed for store og små problemer, der skal løses. Vi bor i en velholdt ejendom med lidt småskavanker, og I er med til at holde den og området omkring fint i orden.

Også administrationen i Slotsgade skal jeg sige tak til. Tak for støtte og åbenhed i store som i små sager og tillykke til Dorte med et flot overstået 1. år i direktørstolen – jeg ser frem til et fortsat godt samarbejde

Erik Lagerberg