

Referat afdelingsmøde den 17. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Britta Håkonsson og Anders Enevoldsen, ejendomsfunktionær Rene Larsen samt Dorte Jørgensen, Stine Ottosen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Medlem af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen 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 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 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 opsigte 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 Vagn Mortensen og Connie Buch Laursen, medlem af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen samt Stine Ottosen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Anders Enevoldsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var følgende fra beboerne til beretningen:

- Træer om afdeling 3 hænger nu ned over bilerne og bør beskæres snarest
- Det er ikke tilfredsstillende, at det ikke er muligt at åbne vinduer, uden at birketræernes frø finder vej ind i vores boliger – det er heller ikke godt for allergikere
- Afdeling 3 har et træ, som er sygt, og derfor delvist gået ud, og hvor der falder grene ned. Træet bør fældes

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 uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 17. august 2021 godkendt forretningsorden 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.

Forslag 2

Ændring af affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner

I forbindelse med den nye affaldssortering er alle boliger overgået til individuel affaldssortering, og i den forbindelse har man modtaget 240 L plastsække til plast/mad- & drikkekartoner, som afhentes hver 4. uge. For at undgå, at plastsækkene ligger og "flyder" i afdelingen foreslår administrationen, at der indkøbes affaldsbeholdere i stedet for plastsækkene. For at mindske antallet af affaldsbeholdere, kan man vælge større affaldsbeholdere, som beboerne kan anvende i fællesskab.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra administrationen: Anslået udgift til bestilling af affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner:

Antal boliger:	Affaldsbeholder:	Antal liter:	Årlig tillægspris:	Bemærkninger:
10	10 stk. 240 L plastsække	2400 L	0 kr.	Sækkene skal stilles frem på afhentningsdatoen. Sækkene er ikke kønne
10	10 stk. 240 L affaldsbeholdere	2400 L	3.000 kr.	Hver bolig har sin egen affaldsbeholder, men de fylder meget
10	3 stk. 660 L affaldsbeholdere	1980 L	2.250 kr.	Ca. 3 boliger deles om en 660 L affaldsbeholder, men det er ikke sikkert, at der er nok kapacitet til affaldet og beholderne vil ikke stå tæt på boligerne
10	4 stk. 660 L affaldsbeholdere	2640 L	3.000 kr.	Der bestilles flere 660 L affaldsbeholdere, så der er en større kapacitet til affaldet, men beholderne vil ikke stå tæt på boligerne

Anslået udgift på 10 stk. 240 l. affaldsbeholdere ved hver bolig eller 4 stk. 660 l. affaldsbeholdere på 3.000 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,51%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
5 rums bolig	Familieboliger	116,0	4.876	4.901	25

Forslaget blev ikke vedtaget.

Det blev besluttet, at fortsætte med nuværende ordning for at danne sig erfaring med sækkene, og så tage forslaget op igen på næste ordinære afdelingsmøde.

Forslag 3

Køkkenrenovering

Administrationen har modtaget en henvendelse om at igangsætte en kollektiv råderetssag ang. tilbud om en køkkenrenovering.

De oprindelige køkkener er fra afdelingens opførsel, hvor nogle beboere løbende selv har udskiftet dele af køkkenerne, og flere køkkener er i dag meget slidte. På den baggrund ønsker administrationen til afstemning, om der er et ønske fra beboerne om at igangsætte et nyt køkkenrenoveringsprojekt, hvor det er op til den enkelte beboer at bestemme, om man ønsker et nyt køkken mod en huslejestigning.

Hvis afdelingsmødet siger ja, vil administrationen arbejde videre med et køkkenrenoveringsprojekt, der efterfølgende vil blive forelagt beboerne mht. pris, kvalitet, finansiering m.m. inden endelig stillingtagen. Vi gør dog opmærksom på, at der ved en køkkenrenoveringssag vil være tale om et standardkøkken. Hvidevarer vil blive genbrugt i det omfang, det er muligt, og nye hvidevarer skal finansieres via henlæggelser i budgettet og

henlæggelserne vil blive forøget, hvis der er stor tilslutning til nye køkkener på kollektiv råderet.

Et meget løseligt overslag – baseret på køkkenrenovering i øvrige afdelinger – er en pris på ca. 600 kr. pr. måned med en løbetid på 20 år. Denne – meget foreløbige pris – er også baseret på, at der ikke i forbindelse med køkkenrenoveringen skal udskiftes rørføring i hele afdelingen eller andre uforudsete arbejder der må opstå i forbindelse med køkkenrenoveringen.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: For at opnå den billigste pris på køkkenrenoveringen er det en fordel, at så mange lejermål som muligt skal dele udgiften til lånefinansiering. Derudover vil prisen også afhænge af antallet køkkener, der skal leveres.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4

Fælles affaldsordning

Jeg vil gerne have en behandling af muligheden for fælles affaldsordning/-sortering (containere) i stedet for, at hvert rækkehus har flere spande stående foran husene.

Forslagsstiller: Susanne Boding

Bemærkninger fra Administrationen: Afdeling 51 er i BBR-meddelelsen kategoriseret som række, kæde- og klyngehuse, hvor man ved den nye affaldsordning skal have en individuel affaldsløsning. Vi har forsøgt at få en fælles affaldsløsning i jeres afdeling og andre tilsvarende afdelinger, men det har desværre ikke kunne lade sig gøre - med undtagelse af affaldsbeholdere til plast, mad- og drikkekartoner i stedet for plastsækkene. Dette er der i forvejen forslag om.

Forslaget kan ikke behandles.

Forslag 5

Cykelskur/overdækket cykelparkering

Jeg har følgende forslag til behandling på afdelingsmødet: At der indrettes cykelskur/overdækket cykelparkering på den tidligere affaldscontainerplads i afdeling 51.

Forslagsstiller: Jane Andreasen

Bemærkninger fra Administrationen: Anslået udgift til opførelse af halvtag til cykler: 40.000 kr. Administrationen tager forbehold for, at det ikke modstrider lokalplaner, byggelinjer m.m.

Anslået udgift på opførelse af halvtag til cykler på 40.000 kr. - afskrevet over 3 år med 13.333 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 2,28%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
5 rums bolig	Familieboliger	116,0	4.876	4.987	111

Forslaget blev rykket frem og behandlet før forslag 2 efter ønske fra beboer.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 6

Brandsikkerhed

I forbindelse med den byggetekniske gennemgang gjorde undertegnede opmærksom på, at der er en brandsikkerhedsmæssig udfordring – og jeg vil derfor bede administrationen undersøge prisen på en brandadskillelse mellem hver bolig på loft og kælder. Undertegnede ved, hvad der kræves – ud fra viden om brandteknik.

Forslagsstiller: Vagn Mortensen

Bemærkninger fra Administrationen: Anslået udgift til etablering af brandadskillelse på loft og kælder: 1.000.000 kr.

Administrationen anbefaler ligesom rådgiver, der har udarbejdet tilstandsrapport i 2023, ikke at udføre dette på nuværende tidspunkt, men i stedet vente til en tagrenovering inden for 10-15 år, når restlevetiden på tagsten er opbrugt.

Anslået udgift til etablering af brandadskillelse på 1.000.000 kr. - afskrevet over 5 år med 200.000 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 34,18%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
5 rums bolig	Familieboliger	116,0	4.876	6.543	1.667

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.

Jane Andreasen fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Vagn Mortensen og Connie Laursen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Det var ikke muligt at vælge yderligere en repræsentant for afdelingen til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer bemærkede stien bag haverne, som fortsat er høj, bred og bølger meget. Ejendomsfunktionærerne klipper stien indvendig og nabo står for modsatte side og toppen.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate 17

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	18.09.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 51

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Jane Andreasen blev i stedet valgt som kontaktperson. Organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

Mødet valgte derudover Conny Buch Laursen og Vagn Mortensen som repræsentantskabsmedlemmer.

Kontaktpersoner/repræsentantskabsmedlemmer har deltaget i det fælles afdelingsbestyrelsesmøder den 31. januar 2024, og i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde samme dag – samt det ordinære repræsentantskabsmøde den 29. maj 2024 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 2 personer fra afdeling 51 i sommerturen sammen med 1 gæst. I alt deltog 227 beboere i Nykøbing F. Boligselskab sammen med 51 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- **Vindskeder samt kviste og udhæng er ikke blevet malet, og det trænger meget.** Det var helt bevidst, idet det blev undersøgt, om der var potentiale til at påbegynde en byggesag – da det ikke er muligt er det behandlet på årets D&V møde og maling af vindskeder og kviste foretages i 2025
- **Kvaliteten af maling af jernrækværk er meget ringe – der blev ikke grundet inden maling, som blev rullet på.** Inspektørerne meddeler, at malerarbejdet er udført som beskrevet – malingen skal påføres med pensel eller rulle
- **Døre i kælderen er i ringe stand.** Klimadør til kældre og rør i kældre tages med i en byggesag om måske 5 år frem.
- **Rør i kælder er stærkt tæret.** Restlevetiden er iflg. Friis Andersen ca. 5 år og tages med i en byggesag om måske 5 år frem.
- **Træer i skel ønskes beskåret.** Træerne står i afdeling 3, er taget med i deres D&V møde 2024 – træerne beskæres løbende, hvis det vurderes nødvendigt
- **Naboens hæk bliver ikke klippet på indersiden.** Der var ønske om, at man tjekkede naboens hæk, og det blev den 6. november 2023, hvor hækken dog var klippet – der manglede lidt i højden og det er aftalt, at ejendomsfunktionæren studser det

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 18. marts 2024

Der er ikke planlagt større drifts- og vedligeholdelsesopgaver i 2024. Derudover er aftalt:

- Maling af vindskeder og kviste er flyttet til 2025

Tak

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