

Referat afdelingsmøde den 3. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Direktør Dorte Jørgensen bød 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 vælgeres 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.

Støttdyr/servicehunde

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

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 Hiwa Mahdi, Hammerlodden 45, 2. th. og Charlotte Rygaard Nagel, Hammerlodden 47, st. th., ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Dorte Jørgensen 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 lejestigning på 3,65%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Regler for opsætning af drivhuse i haverne

Vi har modtaget flere henvendelser fra beboere, der ønskede at opsætte drivhus i haverne i afdelingen og stiller derfor forslag om, at følgende indføres i afdelingens lokale regler:

Drivhus

Det er tilladt at opsætte drivhus i haven efter ansøgning.

- Drivhuset, der skal være fritstående, må maksimalt fylde 2 x 3,5 m,
- Indkøb og opsætning er for beboerens egen regning, og
- Drivhuset skal tages ned ved fraflytning

Det er ikke tilladt at opsætte et drivhus, der fastgøres på facaden af bygningen.

Før opsætning skal ansøgning inkl. tegning sendes til inspektørerne i administrationen, der herefter giver tilladelsen på disse betingelser.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Reglerne er for at sikre, at der er enslydende regler for opsætning af drivhuse i haverne.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 17. 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 3

Udskiftning af affaldscontainer

Kan vi ikke få udskiftet den ene affaldscontainer til glas og metal? 1 stk. er nok. Vi vil gerne have en til haveaffald. Det er jo jer, der sagde, at vi skulle have hæk, og I klippede den, men nu skal vi selv klippe selv og det er jo ikke alle, der har mulighed for at komme på genbrugspladsen.

Forslagsstiller: Joan Christensen, Hammerloddan 39, st. th.

Bemærkninger fra Administrationen: Udgift til opstilling, 10 dages leje og afhentning af 1 stk. container til haveaffald: 4.000 kr.

I forhold til antallet af containere, så er det Refa, der har beregnet, hvor mange der skal være af de enkelte slags ud fra antallet af lejemaal. Når den nye indsamlingsordning er kommet rigtigt op at køre, og beboerne har vænnet sig til at sortere, vil boligselskabet vurdere, om der skal justeres på antallet af containere.

Anslået udgift på opstilling, leje og afhentning af container til haveaffald på 4.000 kr. vil medføre en huslejestigning på 0,09%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	54,0	3.697	3.700	3
2 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.107	4.111	4
2 rums bolig	Familieboliger	66,0	4.518	4.522	4
2 rums bolig	Familieboliger	72,0	4.928	4.933	5
2 rums bolig	Familieboliger	78,0	5.340	5.345	5
3 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.107	4.111	4
3 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.793	4.797	4
3 rums bolig	Familieboliger	87,0	5.956	5.961	5
3 rums bolig	Familieboliger	102,0	6.983	6.989	6

Forslaget blev trukket på mødet.

Forslag 4

Basketkurve eller fodboldmål

Forslag: 2 nye basketball mål eller 2 stk. små fodboldmål.

Forslagsstiller: Jan Gråkjær, Hammerloddan 41, 2. th.

Bemærkninger fra administrationen: Udgift til indkøb af 2 stk. "Tress" 5 mands fodboldmål: 13.000 kr.

Der er blevet begået hærværk på de eksisterende basketkurve – ejendomsfunktionær har planlagt at udskifte dem.

Anslået udgift til 2 fodboldmål på 13.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,3%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	54,0	3.697	3.708	11
2 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.107	4.119	12
2 rums bolig	Familieboliger	66,0	4.518	4.531	13
2 rums bolig	Familieboliger	72,0	4.928	4.943	15
2 rums bolig	Familieboliger	78,0	5.340	5.356	16
3 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.107	4.119	12
3 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.793	4.807	14
3 rums bolig	Familieboliger	87,0	5.956	5.974	18
3 rums bolig	Familieboliger	102,0	6.983	7.004	21

Der blev på mødet stillet ændringsforslag til at indkøbe anden type fodboldmål til max. 5.000 samt kun at udskifte en basket kurv og flytte hele basketballstanderen til Teglværksgade. Den anden basketballstander opbevares i skur, hvorefter behov vurderes senere.

Ændringsforslag blev vedtaget.

Forslag 5

Forslag til skiltning af regler og bedre skiltning

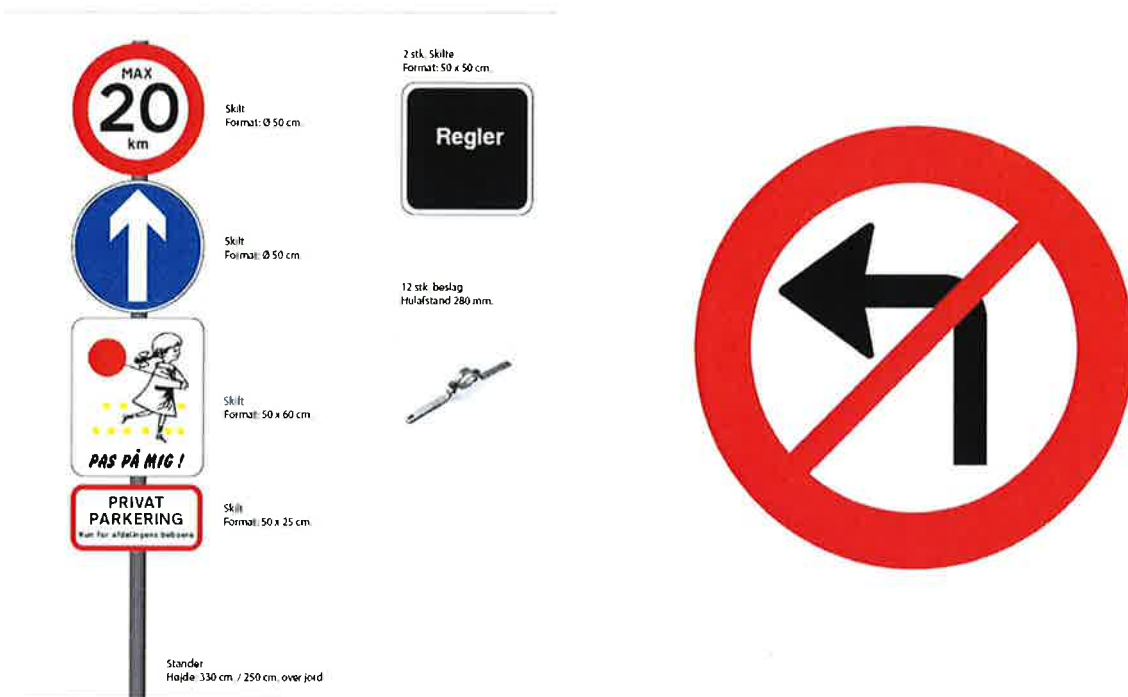
- Forslag til skiltning af regler og bedre skiltning af ensretning ved indkørsel fra Hammerlodden – og bedre skiltning med legende børn og farten 20 km. Der skal stå max. 20 km.
Al skiltning rykkes frem, så det er før, man kan dreje til venstre, samt optegning på asfalten med skrift og pile.
- Opsætning af skilte "Privat parkering – forbeholdt beboere".
- Opsætning af 2 skilte på lysstandere ind til legepladsen, med de regler, vi har omkring vores legeplads og tider – samt en henvisning af ophold på vores område sker under hensyntagen til vores materiel og regler.

Forslagsstiller: Kenn Trolle Larsen, Teglværksgade 13, st. th.

Bemærkninger fra administrationen: Der opsættes nye skilte med ved indkørslen fra Hammerlodden. Der males et venstresving forbudt skilt ved indkørslen fra Hammerlodden. Der opsættes 2 stk. skilte på lysstandere ved basket banen, hvor reglerne for boldspil m.m. står på.

Anslået udgift til nye skilte: 10.500 kr.

Udkast til skilte:



Anslået udgift til nye skilte på 10.500 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,24%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	54,0	3.697	3.706	9
2 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.107	4.117	10
2 rums bolig	Familieboliger	66,0	4.518	4.529	11
2 rums bolig	Familieboliger	72,0	4.928	4.940	12
2 rums bolig	Familieboliger	78,0	5.340	5.353	13
3 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.107	4.117	10
3 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.793	4.805	12
3 rums bolig	Familieboliger	87,0	5.956	5.970	14
3 rums bolig	Familieboliger	102,0	6.983	7.000	17

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 6

Skiltning i området

Vil høre om det er muligt at få sat skilte op ved indgange til området, som de har på Ejegodvej og Hospitalsvej, hvorpå der står, det er privat område/hundeluftning forbudt/parkering er forbeholdt beboeren/hvor stærkt man må køre på området.

Jeg har gentagne gange været efter unge mennesker, som kommer udefra, som ikke behandler vores ting ordentligt. På trods af jeg nævner, at de ikke må sparke bold op af vores nye blomsterkasser, hvor der holder biler på den anden side, eller gavlen på blokken, så bliver der svaret frækt igen. (Det er unge mennesker, som ikke bor i afd. 35) Flere gange har bolde også ramt de parkerede biler!

Der er også mange, der kører for stærkt inde på vores område, (det er både gæster og beboere!) Især når man slipper det sidste bump udenfor havesiden af nr. 43 bliver farten sat op. (Og når det bliver mørkt, så tror mange åbenbart at fartgrænsen ikke gælder mere, jeg er tit blevet overrasket over, hvor hurtigt en bil er kørt, når jeg har været på vej ud af min have!)

Forslagsstiller: Vivi Møller, Hammerloddan 41, st. th.

Bemærkninger fra administrationen: Se venligst kommentarer ved forslag 5.

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.

Charlotte Rygaard Nagel, Hammerloddan 47, st. th. blev valgt til kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Pernille Kolath-Møbjerg, Teglværksgade 10, st. th., Katrine Rytter, Teglværksgade 8, st.tv. og Hiwa Mahdi, Hammerloddan 45, 2. th. ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Valg af suppleanter til repræsentantskabet:

Der var ingen, som ønskede at opstille som suppleanter.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der blev spurgt til etablering af ny sandkasse, som videregives til haveudvalget. Alternativt kan etablering af sandkasse stilles som forslag på næste afdelingsmøde.
- Det henstilles til, at beboere som tager indkøbsvogne med hjem, fjerner dem igen.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.


Dorte Jørgensen
Dirigent


Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	04.09.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 35

Afdelingsbestyrelse

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 5 personer fra afdeling 35 i sommerturen. I alt deltog 227 beboere i Nykøbing F. Boligselskab sammen med 51 gæster.

Haveudvalg

På forrige afdelingsmøde blev der nedsat et haveudvalg, der sammen med ETN arkitekter den besigtigede havearealet den 8. november 2022. I 2023 har haveudvalget arbejdet videre med diverse ideer.

I kan finde referater, tegninger og meget mere på afdelingens hjemmeside under "Haveudvalg".

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- Afdelingsmødet besluttede, at der på 2024 D&V møde blev drøftet mere grønt på området ved Hammerlodden – og inspektørerne sørger for dette i samarbejde med haveudvalget. Højbede er indkøbt, men mangler at blive plantet til. Yderligere beplantning i afdelingens udearealer pågår i løbet af 2025.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 14. marts 2023

- Der er ikke planlagt større opgaver i 2024
- Gammelt hegn bag Teglværksgade 8-10 fjernes
- Kvistenes flunker afrenses med algerens

Tak

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