

Referat afdelingsmøde den 26. august 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen, ejendomsfunktionærerne Henrik Pil og Bo Krøyer Jensen samt Dorte Jørgensen 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

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 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 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 vælgers 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 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.
- Papkasser skal ikke i dagrenovationen. Afdelingen kommer til at betale for kildesortering af affaldet, hvis ikke der er sorteret korrekt.
- Storskrældscontainer 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.

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

Beboer Lailaadea Stevnsvig, ejendomsfunktionærerne Henrik Pil og Bo Krøyer Jensen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Anders Enevoldsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var bemærkning til beretningen om, at gulve i vaskerier på Hospitalsvej trænger til reparation på grund af huller samt gulv i vaskeri på Ejegodvej, trænger til vedligeholdelse efter centrifuge er fjernet.

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 lejestigning på 1,78%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forslag / ønske om en ny hæk

Vores hæk omkring Hospitalsvej ser ud til at have aftjent sin værnepligt, den er meget affældig at se på og flere steder gået ud.

Mit forslag/ønske er, at vi kan få plantet en ny hæk, gerne en Perikonhæk, som der er på Ejegodvej.

Forslagsstiller: Kirsten Lund

Bemærkninger fra Administrationen: Den eksisterende hæk graves op og bortfjernes, hvorefter der plantes ny Perikonhæk. Anslået udgift til udskiftning af ny Perikonhæk: 160.000 kr.

Administrationen anbefaler ikke, at den eksisterende hæk på Hospitalsvej (ca. 450 m) udskiftes, da den eksisterende hæk ikke er udtjent.



Anslået udgift til udskiftning af hæk på Hospitalsvej på 160.000 kr. afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 1,91%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	66,0	2.893	2.948	55
3 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	70,0	3.075	3.134	59
4 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	94,0	3.957	4.032	75
2 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	55,0	2.540	2.588	48
4 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	97,0	3.927	4.002	75

Forslaget blev trukket på mødet.

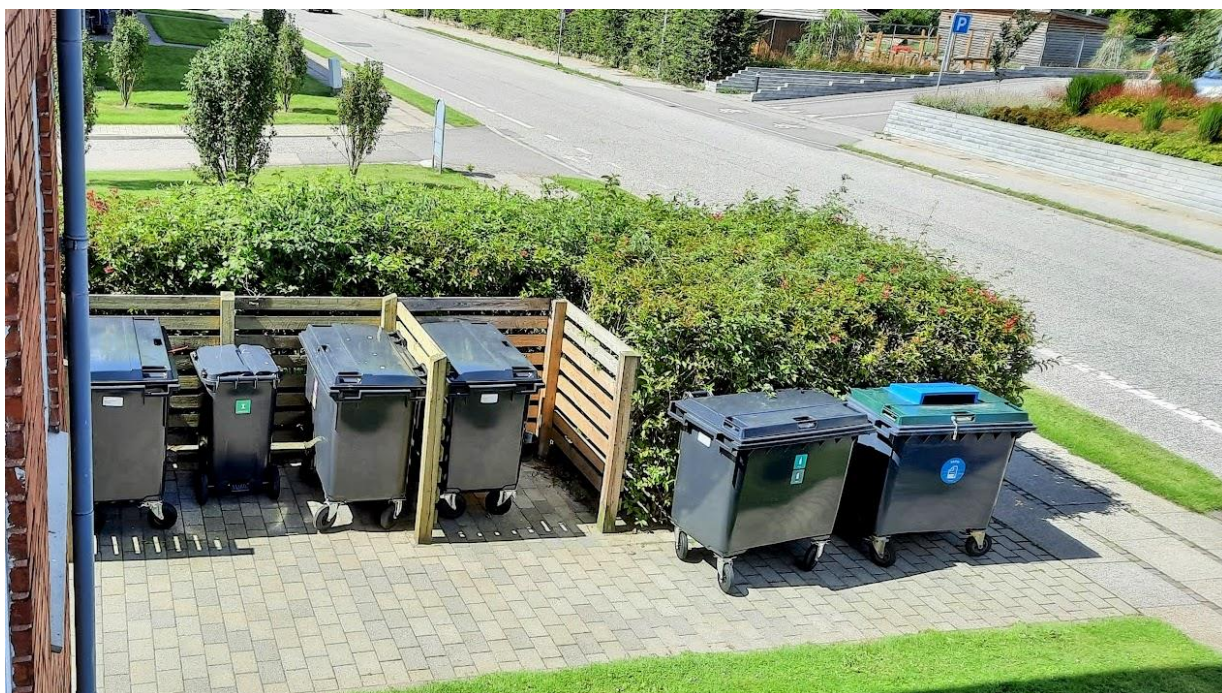
Forslag 2

Bedre placering af affaldscontainer ved Ejegodvej 17

Man tager et stykke af den meget brede hæk og flytter de sidste 2 container ind ved siden af de andre, så de ikke står på fortovet.

Dette vil også bevirke, at den brede hæk bliver nemmere at holde.

Se billede:



Forslagsstiller: John Nilsson

Bemærkninger fra Administrationen: Udvidelse af afdelingens 9 affaldsgårde vil kræve, at der ryddes buske/bede, at hegn udvides, og at der lægges nye flisebelægning.

Antallet af affaldsbeholdere er beregnet af Refa, men vi vil i den kommende tid vurdere, om der skal justeres på mængden af affaldsbeholdere. Derfor vil administrationen anbefale, at man venter med en evt. udvidelse af affaldsgårdene til vi kender det endelige antal affaldsbeholdere.

Anslået udgift til udvidelse af 9 affaldsgårde: 35.000 kr.

Anslået udgift til udvidelse af 9 affaldsgårde på 35.000 kr. afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,42%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	66,0	2.893	2.905	12
3 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	70,0	3.075	3.088	13
4 rums bolig, Hospitalsvej	Familieboliger	94,0	3.957	3.974	17
2 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	55,0	2.540	2.551	11
4 rums bolig, Ejegodvej	Familieboliger	97,0	3.927	3.943	16

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 15. september 2008 med efterfølgende ændringer den 8. september 2022 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 forretningsordens § 1, stk. 6:

Nuværende stk. 6:

Stk. 6. Afdelingsbestyrelsen består af minimum 3 medlemmer og evt. 2 suppleanter, hvor det er afdelingsmødet, der vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Ændres til:

Stk. 6. 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 der er mulighed for at vælge et større antal, hvis der er mange beboere, der ønsker at deltage i beboerdemokratiet.

Øvrige punkter i forretningsordenen for afdelingsmødet forbliver uændret.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen kommentarer.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – Johanne Simonsen ønskede at opstille som formand og blev valgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år – Lailaadea Stevnsvig ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 1 år og blev valgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år – Thomas Hansen ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 2 år og blev valgt.

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

Thomas Gudmundsen

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Følgende ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt:

Michael Jørgensen

Kirsten Lund

Johanne Simonsen

Thomas Hansen

Lailaadea Stevnsvig

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 ønske om, at boligselskabet tager kontakt til familie, hvor børnene leger på vejen, har boldspil op ad pergola, kaster med sten på parkeringsplads m.v. Klager over naboer i afdelingen skal ske til administrationen.
- Der var ønske om aktiviteter for større børn i forbindelse med legepladsen, f.eks. boldbane hvilket skal stilles som forslag forud for et afdelingsmøde.
- Beboer takkede ejendomsfunktionærerne for deres arbejde i afdelingen.
- Der var opfordring til at nedtage vasketøj i tørrekælder, når det er tørt og ikke lade det hænge i mange dage.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Anders Enevoldsen afdelingsmødet for et godt møde.

Kate

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	27.08.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 1

Beboerdemokratiet

På afdelingsmødet i 2023 var det ikke muligt at vælge en afdelingsbestyrelse, men mødet valgte Johanne Simonsen som kontaktperson. Efterfølgende har John Nilsson også meldt sig som kontaktperson for afdelingen.

Den manglende bestyrelse har betydet, at der ikke har været afholdt beboeraktiviteter som banko, fællesspisning m.m., da det ikke er muligt med så få aktive beboere.

Kontaktpersonerne 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 40 personer fra afdeling 1 i sommerturen sammen med 11 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- Beboerne bemærkede, at afdelingens skiltning især ved Ejegodvej var mangelfuld – der manglede bl.a. et indkørsel forbudt skilt langs blokkene. Der er i oktober 2023 etableret pile på asfalten for at afhjælpe problemet.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 20. februar 2024

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

- Maling af gulve i vaskerier, strygerum og tørrerum
- Reparationer af diverse murværk
- Vægge i vaskerier males, hvor der har siddet doseringsanlæg m.m.

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.