

Referat afdelingsmøde den 18. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Gerd Geertsen, ejendomsfunktionærerne Linda Hedengran og Samuel Pedersen 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 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 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.

- Storskralscontainer 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 Inge Rosenvold og Charlotte Gårdred, ejendomsfunktionær Linda Hedengran 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 en stigning i huslejen på 3,63% for familieboliger, 6,59% for enkeltværelser og 3,24% for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Afdelingens petanquebane

Afdelingen har en petanquebane, der tidligere blev brugt flittigt, men som i de senere år ikke længere bruges. Vedligeholdelsen af petanquebanen har været foretaget af afdelingsbestyrelsen.

Det er desværre ikke længere muligt, og afdelingsmødet skal derfor tage stilling til, om petanquebanen skal nedlægges eller om afdelingen vil overtage vedligeholdelsen.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: : Hvis afdelingsmødet beslutter at bevare petanquebanen, overtager afdelingen vedligeholdelsen, som fremadrettet udføres af ejendomsfunktionærerne. Omkostningerne dækkes af afdelingens driftsbudget.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 8. 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 afdelingsmødernes forretningsorden:

Nuværende §1, stk. 8:

Afdelingsmødet har besluttet, at afdelingsbestyrelsen består af 5 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

Etablering af blødgøringsanlæg

Da vi har så meget kalk i vandet vil jeg høre om det er muligt at få et blødgøringsanlæg sat op.

Forslagsstiller: Anette Madsen

Bemærkninger fra administrationen: Der skal ske en ombygning af koldt- og varmtvandsproduktionsanlægget på Vendsysselvej, for at det er teknisk muligt at påsætte blødgøringsanlæg, herudover forsyner varmtvandsproduktionsanlægget også afdelingerne 32 og 40, som derfor også skal godkende en eventuel ombygning.

Anslået pris for ombygning af anlæg og etablering af blødgøringsanlæg på både Vendsysselvej og Lindevænget på 1.000.000 – afskrevet over 3 år med 333.333 kr. pr. år samt årlige driftsudgifter på 60.000 kr. – i alt 393.333 kr. vil medføre en huslejestigning på 3,88% for familieboliger, 7,05% for enkeltværelser og 3,47% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Lindevænget	Familieboliger	54,3	3.998	4.153	155
2 rums bolig, Vends.	Familieboliger	54,0	3.850	4.000	150
3 rums bolig, Lindev.	Familieboliger	76,0	5.113	5.312	199
3 rums bolig, Vends.	Familieboliger	76,0	5.156	5.356	200
1 rums bolig	Ungdomsboliger	37,0	1.427	1.528	101
2 rums bolig, kollektiv	Ældreboliger	74,0	5.741	5.940	199

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4

Vask af facade

Jeg har et ønske/spørgsmål der ønskes behandlet:

Den ejendom jeg bor i, synes jeg trænger til at blive vasket på facaden ud mod Vendsysselvej. Bliver det gjort, og evt. hvor ofte?

Forslagsstiller: Gitte Kobbernagel

Bemærkninger fra administrationen: Rensning af facadeplader er på D&V-planen afsat med 6 års interval. Næste gang er i 2025.

Spørgsmålet er besvaret i administrators bemærkning.

Forslag 5

Bænk

Ønsker om en bænk rundt om det store træ på græsplænen ved parkeringspladsen ved Lindevænget.

Forslagsstiller: Hanne Vinther

Bemærkninger fra administrationen: Der indkøbes og opstilles en rund bænk, som går rundt om træet. Under bænken fjernes græsset, og der udlægges slotsgrus, så området kan vedligeholdes tilstrækkeligt.

Anslået udgift til indkøb og etablering af bænk rundt om træ: 6.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,06% for familieboliger, 0,11% for enkeltværelser og 0,05% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Lindevænget	Familieboliger	54,3	3.998	4.000	2
2 rums bolig, Vends.	Familieboliger	54,0	3.850	3.852	2
3 rums bolig, Lindev.	Familieboliger	76,0	5.113	5.116	3
3 rums bolig, Vends.	Familieboliger	76,0	5.156	5.159	3
1 rums bolig	Ungdomsboliger	37,0	1.427	1.429	2
2 rums bolig, kollektiv	Ældreboliger	74,0	5.741	5.744	3

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – Kirsten Bull Jensen ønskede at opstille som formand og blev valgt.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år – følgende ønskede at opstille og blev valgt:

Erik Andersen og Hanne Vinther

Valg af 2 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år – følgende ønskede at opstille og blev valgt:

Conny Nilsson og Charlotte Gårdred

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

Lisbeth Møller

Det var kun muligt at vælge 1 suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Kirsten Bull Jensen og Erik Andersen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

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

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til, hvordan parkeringskort fornys. De fornys automatisk hvert andet år, hvor beboerne modtager nye umiddelbart inden, de gamle udløber
- Hjemmeplejens personale parkerer med private biler med parkeringskort i på afdelingens parkeringspladser
- Den sociale gyngesnor knirker meget, hvilket er generende

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	19.09.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 11

Beboerdemokratiet

På afdelingsmødet i 2023 blev der valgt en afdelingsbestyrelse på 5 medlemmer, men det var ikke muligt at vælge suppleanter. Da et medlem af afdelingsbestyrelsen efterfølgende flyttede fra afdelingen faldt afdelingsbestyrelsen, men de resterende 4 medlemmer har fungeret som kontaktpersoner og repræsentantskabsmedlemmer. Organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

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 19 personer fra afdeling 11 i sommerturen sammen med 4 gæster. I alt deltog 227 beboere i Nykøbing F. Boligselskab sammen med 51 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- Maling af kældre er fremrykket til 2024
- Der er etableret en krolfbane foran blokkene til Vendsysselvej, der blev indviet i december 2023
- Belysning ved affaldscontainere lyste uhensigtsmæssigt mod lejemål – dette er korigeret i december 2023

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 11. marts 2024

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

- Sammen med maling af kælderen i Lindevænget 2-22, som er flyttet til 2024, skal der også males halvtag og dør- og vinduespartier ved Vendsysselvej 31-33
- Der udlægges søsten bag skurene ved Lindevænget 22

Derudover er der skiftet til nyt låsesystem i afdelingen i 2023.

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.