

Referat afdelingsmøde den 16. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Gerd Geertsen og Lars Lindkilde, ejendomsfunktionærerne Brian Pedersen og Jesper Nielsen samt Dorte Jørgensen, Kent Van Heesch, Stine Ottosen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand Tina Dieu 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.

Renovering af afdelingen

Afdelingens renovering skrider planmæssigt frem. Beboere orienteres skriftligt og via infomøder.

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 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.

Husk at sortere affaldet og bortskaffe i korrekt beholder. Afdelingen modtog fredag den 13. september sin første besked fra Refa om, at de ikke tømte den ene beholder til plast/mad- & drikkekartoner, da der lå flere poser af restaffald m.m. i beholderen. Dette resulterer i, at vi skal bestille en ekstra tømning hos Refa, som afdelingen skal betale. Det koster p.t. 748 kr. pr. ekstra tømning.

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 Hanne Baltzer, Marianne Jakobsen og Tina Dieu, samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Tina Dieu fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Der var et ønske om, at der igen bliver mulighed for kørsel til afdelingsmødet.

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 2,28% for familieboliger og 2,08% for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 10. 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 2

Tørrestativ, bord/bænkesæt mm.

- A. Ønske om udendørs tørrestativer
- B. Ønske om flere borde bænke og gerne med grill
- C. Ønske om mere udendørs hygge som blomster kasser og bærbuske

Forslagsstiller: Marlene Busk

Bemærkninger fra administrationen:

- A. Administrationen anbefaler etablering af to tørregårde. En tørregård i midten af hver ende af afdelingen i området, hvor legepladserne er placeret.

Anslået udgift til etablering af tørregårde: 12.000 kr.

Anslået udgift til etablering af to tørregårde på 12.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,1% for familieboliger og 0,09% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	63,0	3.271	3.274	3
2 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	63,0	3.330	3.333	3
3 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	82,0	4.171	4.175	4
3 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	82,0	4.046	4.050	4
4 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	102,0	4.838	4.843	5
1 rums bolig	Ældreboliger	31,0	1.764	1.766	2
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	3.741	3.744	3
3 rums bolig	Ældreboliger	75,0	4.169	4.173	4

Forslaget blev ikke vedtaget.

- B. Administrationen anbefaler ikke, at der står bord/bænkesæt på græsset, så skal der købes flere bord/bænkesæt til afdelingen, så foreslår administrationen, at der anlægges 1 stk. fliseterrasse i hver ende af afdelingen, og der indkøbes 1 stk. bord/bænkesæt til hver sted.

Anslået udgift til etablering af 2 stk. fliseterrasser og indkøb af bord/bænkesæt: 30.000 kr.

Anslået udgift til etablering af 2 stk. fliseterrasser og indkøb af Bord/bænkesæt til 30.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,25% for familieboliger og 0,23% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	63,0	3.271	3.279	8
2 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	63,0	3.330	3.338	8
3 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	82,0	4.171	4.182	11
3 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	82,0	4.046	4.056	10
4 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	102,0	4.838	4.850	12
1 rums bolig	Ældreboliger	31,0	1.764	1.768	4
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	3.741	3.750	9
3 rums bolig	Ældreboliger	75,0	4.169	4.179	10

Forslaget blev ikke vedtaget.

- C. Administrationen anbefaler ikke, at der etableres plantekasser, som beboerne selv kan plante blomster i m.m., da blomsterne i plantekasserne skal vandes og passes.

Anslået udgift til indkøb af plantekasser og jord ved bord/bænkesæt: 8.000 kr.

Anslået udgift til plantekasser og jord på 8.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,07% for familieboliger og 0,06% for ældreboliger, Jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	63,0	3.271	3.273	2
2 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	63,0	3.330	3.332	2
3 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	82,0	4.171	4.174	3

3 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	82,0	4.046	4.049	3
4 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	102,0	4.838	4.841	3
1 rums bolig	Ældreboliger	31,0	1.764	1.765	1
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	3.741	3.743	2
3 rums bolig	Ældreboliger	75,0	4.169	4.172	3

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Flytning af bord/bænkesæt

Kan vi få rykket/flyttet bord/bænkesæt på græsset ved P2? Det står lige ude foran skralderummet, og det lugter meget, når man sidder og spiser mad – drikker kaffe. Kunne man rykke det til sandkassen eller på den anden side af sandkassen?

Forslagsstiller: Karen Jørgensen

Bemærkninger fra administrationen: Fliseterrasse optages og anlægges på ny længere væk fra affaldshuset.

Anslået udgift til flytning af fliseterrasse: 5.000 kr.

Anslået udgift til flytning af fliseterrasse på 5.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,04% for familieboliger og 0,04% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	63,0	3.271	3.272	1
2 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	63,0	3.330	3.331	1
3 rums bolig (gl. 13, H.B. 163-307)	Familieboliger	82,0	4.171	4.173	2
3 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	82,0	4.046	4.048	2
4 rums bolig (gl. 14, H.B. 1-159)	Familieboliger	102,0	4.838	4.840	2
1 rums bolig	Ældreboliger	31,0	1.764	1.765	1
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	3.741	3.742	1
3 rums bolig	Ældreboliger	75,0	4.169	4.171	2

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – på valg var Tina Dieu, som blev genvalgt.

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Britta Håkonsson og Pia Koch, som begge blev genvalgt.

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

Gitte Johansen blev 1. suppleant.
 Grethe Rasmussen blev 2. suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Tina Dieu, Britta Håkonsson, Kim Bertelsen, Lone Boesgaard og Pia Koch ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var følgende opfordringer omkring glatførebekæmpelse:
 - Der var en opfordring til at huske, at jernpladerne lagt ud ved renoveringen kan blive glatte

- Der var et ønske om at fjerne sne på gelændere. Gelændere udskiftes ved renoveringen
- Der var et ønske om at bruge alternativ til salt, som kan sætte sig i dyrs poter. Afdelingen bruger allerede urea de steder, hvor salt kan nedbryde belægningerne f.eks. på svalegange, men urea er meget bekosteligt i forhold til salt
- Beboer opfordrede til, at biler ikke kører på stierne
- Der var en opfordring til at boligselskabet tænker grønt og indkøber eldrevne maskiner
- Beboer ønskede tilføjet til lejlighedsmappen, at der skal søges om at holde hund. Der fremgår følgende af lejlighedsmappen i dag:
 - Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat pr. lejemål i afdelingen. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 1 hund eller 1 kat
 - Det er tilladt at passe 1 hund eller 1 kat i en periode, dog maksimalt 3 uger pr. år. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at passe 1 hund eller 1 kat
- Der blev spurgt ind til Refas nye affaldssortering. Beboere i afdelingen modtager ikke sække til plastic- og kartonaffald tilsvarende enfamiliesboliger, men skal benytte de opsatte affaldscontainere. Hvis antallet af poster til bioaffald slipper op, inden Refa udleverer nye efter et år, så er det tilladt at benytte almindelige affaldsposer. Herudover opfordrede beboere i nr. 161 til, at restaffaldsbeholdere flyttes længere frem, da kørestolsbrugere har svært ved at komme til dem.
- Afdelingen råder over 10 knallertskure, som afdelingens beboere kan skrive sig på venteliste til ved henvendelse til administrator
- Der var spørgsmål til opsætning af solpaneler på de nye tage. Det kan ikke lovgivningsmæssigt/økonomisk svare sig at opsætte solpaneler på almene boliger p.t.
- Der var spørgsmål til prøveboligen, som skal bruges af entreprenøren i en periode til at øve for at optimere renoveringen. Boligen står kun tom som prøvebolig højst nødvendigt. Huslejen betales af byggesagen
- Der var spørgsmål til, om ventilationen var automatisk eller temperaturstyret. Den er automatisk, og skal køre hele tiden
- Der var en opfordring til at gå hjem og bruge eget toilet i stedet for fællesarealerne

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Tina Dieu afdelingsmødet for et godt møde.

Tina Dieu
Formand

Dorte Jørgensen
Dirigent


Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	17.09.2024	Referent: Kate Petersen

Formandens beretning 2024

Velkommen til beboermøde i afdeling 13 det er dejligt at se der er kommet så mange til mødet og jeg håber vi får en god aften.

Afdelingen:

Tak til vores ejendomsfunktionærer Brian og Jesper for et godt samarbejde i det daglige i er altid flinke til at hjælpe når der er brug for det og i holder vores område rent og pænt . Vi har fået malet skurene herude - og vi er igang med en stor renovering i afdelingen med nye vinduer og døre - det bliver rigtigt godt og det er vi mange der bliver glade for og synes det går fint med det - vi er også begyndt på den nye affalds sortering og det er nyt for os alle og vi skal vænne os til det - og vigtigt vi alle sørger for at gøre det i det daglige på den rigtige måde og komme tingene i de rigtige affaldsbeholdere . Vi skal også huske at den store grønne container ikke er til elektronik og store møbler - og folde pap sammen inden vi kommer det i den så fylder det mindre og der er plads til meget mere i den .

Beboerne:

Vi har haft julefrokost - sommerfest - og som noget nyt loppemarked - tak til beboerne for at støtte op om de arrangementer som vi i bestyrelsen laver for jer . Vi kunne godt tænke os at der kom lidt flere beboere til festerne - men til de beboere der kommer hver gang vil jeg sige - vi har det sjovt og hyggeligt også selvom vi ikke er så mange hver gang - Tak for det og vi har i bestyrelsen besluttet med opbakning fra administrationen at vi afholder festerne selvom vi ikke altid er så mange - da alle beboerne får tilbuddet om at deltage . Vi er en stor afdeling og vi skal huske at vi alle er forskellige og vi kommer langt ved at snakke om tingene når der er behov for det . Vil sige tak til alle beboerne herude for jeres søde og rare måde at være på når jeg møder jer herude i afdelingen - det betyder rigtig meget

Bestyrelsen:

Tak til jer alle i bestyrelsen for et godt samarbejde det ville jeg ikke undvære - vi er ikke altid enige men ender som regel med at blive det inden mødet er slut - og der er altid plads til et godt grin og hygge når vi er samlet til vores møder .

Administrationen :

Tak til vores direktør Dorthe Jørgensen og alle jer andre i administrationen for et godt samarbejde i det daglige - i er altid venlige og imødekommende og klar til at hjælpe når der er brug for det - det sætter vi stor pris på i bestyrelsen .

Formand i afdeling 13

Tina Dieu