

Referat afdelingsmøde den 28. august 2024

Deltagere fra boligselskabet	Ejendomsfunktionær Frank Piatek samt Lotte Pedersen og Stine Ottosen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lotte Pedersen

Velkomst

Kontaktperson Linda Larsen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Lotte Pedersen fra administrationen, 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 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 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 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.
- Papkasser skal ikke i dagrenovationen. Afdelingen kommer til at betale for kildesortering af affaldet, hvis ikke der er sorteret korrekt.
- Storskralscontainer 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

Lotte Pedersen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Ejendomsfunktionær Frank Piatek og Stine Ottosen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2023

Lotte Pedersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2023.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025

Lotte Pedersen fremlagde budgettet for 2025, som viser en lejestigning på 1,42%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Flisebelagt sti

Flere beboere ønsker en flisebelagt sti mellem skuret og hækken fra den eksisterende sti og hen til bord/bænkesættet således, at det er muligt at køre med rollator/kørestol hen til bordet.

Forslagsstiller: Grethe Wohler

Bemærkninger fra Administrationen: Anslået udgift til etablering af flisebelagt sti på 7.000 kr. afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,21%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 rums bolig, Løyesgade	Familieboliger	41,8	2.848	2.854	6
2 rums bolig, Løyesgade	Familieboliger	60,0	3.644	3.652	8
4 rums bolig, Løyesgade	Familieboliger	97,0	5.362	5.373	11
2 rums bolig, Frisegade	Familieboliger	53,0	3.832	3.840	8
3 rums bolig, Frisegade	Familieboliger	91,0	5.725	5.737	12
2 rums bolig, Klosterstræde	Familieboliger	74,0	4.657	4.667	10
3 rums bolig, Klosterstræde	Familieboliger	93,0	5.861	5.873	12
2 rums bolig, Klosterstræde	Ældreboliger	69,0	4.333	4.342	9
2 rums bolig, Klosterstræde	Ældreboliger	72,0	4.525	4.534	9

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 18. september 2008 med senere ændringer den 28. august 2019 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.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

Linda Larsen fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Kontaktpersonen samt Rogerta Von Scheel Von Rosing blev valgt til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

Der var ønske om bedre skiltning til Klosterstræde 32.

Elevator er ofte i stykker og flere har brug for at benytte den, grundet gangbesvær. Lovkrav om service overholdes – sidste gang afventede vi reservedele, som ikke var på lager.

Herefter takkede Lotte Pedersen og Linda Larsen afdelingsmødet for et godt møde.

Lotte Pedersen
Dirigent

Stine Ottosen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	29.08.2024
	Referent: Stine Ottosen

Beretning for afdeling 17, Nyk. F. Boligselskab.

Som vores gamle dronning ofte sagde: Endnu et år er gået...

Ja – hvis beretningen skal opsummere de aktiviteter der har været siden sidste ordinære afdelingsmøde, så bliver det verdens korteste beretning.

1 bestyrelsesmøde, 1 aflyst julearrangement (der var kun 2 tilmeldte foruden bestyrelsen) og 1 fællesspisning.

Vi har alle været/er ramt helbredsmæssigt og energien og de fysiske muligheder har været meget begrænsede.

Vores bestyrelse er gået i opløsning. Vi mistede Gitte i juli (meget hurtigt og uden varsel – Gitte og hendes altid gode humør er meget savnet), vores 3. bestyrelsesmedlem har brug for al sin energi andetsteds og vores suppleant er ekstra meget udfordret helbredsmæssigt mindst det næste års tid.

Der er derfor hårdt brug for nogle nye bestyrelsesmedlemmer. Det vil jeg bede jer tænke over indtil vi når lidt længere ned i dagsordenen.

Der har været lidt usikkerhed om hvad der egentlig forventes af en afdelingsbestyrelse.

Der ligger i navnet bestyrelse en forventning om at det er noget med at træffe beslutninger.

Tidligere var det sådan, men med ændringerne af driftsbekendtgørelsen af 2013 blev alle beslutninger vedr. drift og vedligeholdelse lagt over i administrationen (og det var fornuftigt nok – hvis I kikker på jeres langtidssplan kan I se hvilken kæmpeopgave det er. Man skal kende bebyggelserne i detaljer og planlægge henlæggelser til vedligeholdelse og udskiftninger 30 år frem – det er et lovkrav. Det kan være nødvendigt at justere henlæggelserne en gang imellem for at de skal være realistiske, og det betyder som regel huslejeforhøjelse – det kan I bl.a. se i budgettet som fremlægges i dag).

Da man flyttede opgaverne fra afdelingsbestyrelserne burde man måske også have ændret navnet, så det passede til opgaverne. Det burde måske hedde Aktivitetsudvalg.

Opgaven i afdelingsbestyrelserne er netop at etablere aktiviteter til fremme af sammenholdet og til bekæmpelse af ensomhed, som jo desværre er et større og større problem.

Bestyrelsen er ligeledes kontakttled til administrationen, så de har ET sted at henvende sig.

Bestyrelsen kan deltage i og komme med ønsker til D&V møderne. F.eks har vi fået et ønsket klapsæde ved siden af døren i opgangen 28/32 så de der venter på transport ikke behøver at stå op og vente. Der var også et ønske om at få sænket postkasserne – den øverste række er temmelig højt oppe – det er vist ikke besluttet endnu, det var bl.a. et spørgsmål om, om der var pudset og malet bag postkasserne...

Det kræver ikke en uddannelse at sidde i en afdelingsbestyrelse... man skal bare kunne li' mennesker og have gå-på-mod til at afprøve gode ideer – Dortes planche viser rigtig mange idéer, men I bestemmer selv...

Som I ved, hvis I spørger de øvrige beboere hvad de kunne tænke sig, bliver der (oftest) rungende stilhed... så gør noget I selv har lyst til at tilbyde – entusiasme smitter. I kender beboersammensætningen og I kender vores lokale.

Der har været inviteret til fælles bustur til Bakken igen i år. Der var tilmeldt 227 beboere og det var efter sigende en dejlig dag. Ingen fra vores afdeling deltog.

Vi er omsider kommet i gang med den længe ventede – og af nogle frygtede – affaldssortering. I den forbindelse skal jeg bede om, at de som har taget en rød beholder til farligt affald med op i lejligheden, afleverer den igen til vores ejendomsfunktionærer. Det er ikke tanken at vi skal have en hver – der vil stå en sammen med de øvrige beholdere, og ejendomsfunktionærerne skifter når den har nået max vægt på 4 kg. Beholderen til batterier vil fortsat kunne bruges.

Opfordringen herfra skal være at man bestræber sig på at følge retningslinjerne for sorteringen. Hvis vognmændene observerer at der er "forkerte" ting i containerne tager de dem ikke med. De bliver efterfølgende afhentet for at blive håndsorteret og afdelingen får en ekstraregning på (hvis jeg læser REFAs oplysningsside rigtigt) 748 kr. pr. gang... dem skulle vi ikke gerne have for mange af – det er dyrt nok endda.

Når det er sagt, så synes jeg at vi skal glæde os over at bo et sted, hvor dygtige og flittige ejendomsfunktionærer sørger for alt det praktiske, og holder vores afdeling i fineste stand, så stor TAK til Frank og Michael og jeres kolleger, tak til administrationen for hjælp og vejledning – man ringer aldrig forgæves med et spørgsmål og ikke mindst tak til vores direktør Dorte Jørgensen som sammen med hele personalet kæmper for at vi fortsat skal være BYENS BEDSTE BOLIGSELSKAB.
Tak for ordet.