

Referat afdelingsmøde den 3. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg og Linda Larsen, ejendomsfunktionærerne Jan Keis og Steen Petersen samt Lotte Pedersen og Stine Ottosen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lotte Pedersen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Lotte Pedersen 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.

Skærpet fokus på hjælp til afdelingsbestyrelser

Erik Lagerberg informerer om 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 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.
- 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

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

Linda Larsen og Stine Ottosen blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 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 3,88%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tilladelse til at holde hund

Jeg ønsker, at det bliver tilladt at holde hund i afdelingen, også selv om man ikke er flyttet ind med hund.

Alternativt ønsker jeg, at der kan gives dispensation til hundehold, hvis man kan fremvise en lægeerklæring på, at det er nødvendigt med en hund.

Forslagsstiller: Vibeke Carstensen

Bemærkninger fra Administrationen: Ifølge husordensreglerne er det tilladt at holde 1 hund eller 1 kat, hvis beboeren har et husdyr, når beboeren bliver visiteret til en bolig i afdeling 25, men det er ikke tilladt at genanskaffe 1 hund, når man bor i boligen. Det er efter beslutning på afdelingsmødet i 2022 blevet tilladt at genanskaffe 1 kat.

Hvis forslaget bliver vedtaget vil regler om husdyrhold blive ændret til, at det er tilladt at anskaffe sig 1 hund, når man bor i boligen.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 1. 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

Ændring af affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner

I forbindelse med den nye affaldssortering er alle boliger overgået til individuel affaldssortering og i den forbindelse, så har man i rækkehusene Fjordbakken 3-77 modtaget 240 L plastsække til plast/mad- & drikkekartoner, som afhentes hver 4. uge. For at undgå, at plastsækkene ligger og "flyder" i afdelingen forslår administrationen, at der indkøbes affaldsbeholdere i stedet for plastsækkene. For at mindske antallet af affaldsbeholdere, kan man vælge større affaldsbeholdere, som beboerne kan anvende i fællesskab.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra administrationen: Anslået udgift til bestilling af affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner i rækkehusene Fjordbakken 3-77:

Antal boliger:	Affaldsbeholder:	Antal liter:	Årlig tillægspris:	Bemærkninger:
38	38 stk. 240 L plastsække	9120 L	0 kr.	Sækkene skal stilles frem på afhentningsdatoen. Sækkene er ikke kønne
38	38 stk. 240 L affaldsbeholdere	9120 L	11.400 kr.	Hver bolig har sin egen affaldsbeholder, men de fylder meget
38	10 stk. 660 L affaldsbeholdere	6600 L	7.500 kr.	Ca. 4 boliger deles om en 660 L affaldsbeholder, men det er ikke sikkert, at der er nok kapacitet til affaldet og beholderne vil ikke stå tæt på boligerne
38	13 stk. 660 L affaldsbeholdere	8580 L	9.750 kr.	Der bestilles flere 660 L affaldsbeholdere, så der er en større kapacitet til affaldet, men

beholderne vil ikke stå tæt på
boligerne

Anslået udgift på 38 stk. 240 l. affaldsbeholdere ved hver bolig på 11.400 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,37%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-2025, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	4.533	4.550	17
2 rums bolig	Ældreboliger	72,1	5.285	5.304	19
3 rums bolig	Ældreboliger	84,9	6.001	6.023	22

Anslået udgift på 13 stk. 660 l. affaldsbeholdere på 9.750 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,32%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-2025, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	4.533	4.547	14
2 rums bolig	Ældreboliger	72,1	5.285	5.302	17
3 rums bolig	Ældreboliger	84,9	6.001	6.020	19

Forslaget på 38 affaldsbeholdere blev vedtaget med en huslejestigning på 0,37%

Forslag 4

Træfældning

Fældning af nogle af birketræerne. De sviner, giver luftvejsproblemer for folk med astma og allergi.

Forslagsstiller: Chanel Olesen

Bemærkninger fra Administrationen: Birketræerne langs vejen på Fjordbakken er plantet for at give et allé-præget indtryk.

Ved fældning af træerne vil der være tale om en væsentlig ændring af afdelingens indtryk. Derfor ligger den endelige afgørelse hos boligorganisationens bestyrelse, der vil få forslaget forelagt efter afdelingsmødets behandling.

Forslaget sendes til behandling i organisationsbestyrelsen på deres først kommende møde.

Forslag 5

Bord/bænkeplads

En fælles plads med bord/bænkesæt.

Forslagsstiller: Chanel Olesen

Bemærkninger fra administrationen: Der etableres en ny fliseterrasse på ca. 16 m² og der indkøbes et nyt vedligeholdelsesfrit bord/bænkesæt.

Anslået udgift til etablering af ny fliseterrasse og nyt bord/bænkesæt: 20.000 kr.

Anslået udgift til etablering af ny fliseterrasse og nyt bordbænksæt på 20.000 kr. afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,65%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-2025, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Ældreboliger	65,0	4.533	4.562	29
2 rums bolig	Ældreboliger	72,1	5.285	5.319	34
3 rums bolig	Ældreboliger	84,9	6.001	6.040	39

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Der var ingen der ønskede at stille op til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Det bliver nævnt, at det tager lang tid til at modtage varmt vand. Det er tidligere blevet undersøgt om der kan gøres noget, men det vil være meget bekosteligt. Ejendomsfunktionærerne opfordrer til at have gulvvarmen tændt i badeværelset, da det fremskønner det varme vand i hanerne.

Herefter takkede Erik Lagerberg og Lotte Pedersen afdelingsmødet for et godt møde.

Lotte Pedersen
Dirigent

Stine Ottosen
Referant

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	03.09.2024	Referent: Stine Ottosen

Beretning

3. september 2024

Afdelingsbestyrelse

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

På seneste møde blev der valgt 2 repræsentantskabsmedlemmer – men ingen af disse har haft mulighed for at deltage i de 2 afholdte repræsentantskabsmøder.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 1 person fra afdeling 25 i sommerturen. I alt deltog 227 beboere i Nykøbing F. Boligselskab sammen med 51 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- En beboer havde udfordringer med, at vandet skal løbe længe, før det bliver varmt. Inspektører og ejendomsfunktionærer ville derfor udføre et eksperiment med at montere en returventil på forbindelsen, men det viste sig, at returventilen allerede var monteret. Ejendomsfunktionærerne skruede derfor lidt op for temperaturen på returventilen for at se, om dette hjalp. Det gør det ikke, og konklusionen er, at hvis dette skal ændres, skal det ændres i alle lejemål.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 22. februar 2024

- Behandling af skridsikring på trapper og rampe
- Beskæring af birketræerne
- Løbende udskiftning af dårlige mørtelfuger Fjordbakken 3-77

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.