

Referat afdelingsmøde den 21. august 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Gerd Geertsen, ejendomsfunktionær Torben Jespersen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand Robert Madsen 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 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 vælgeres 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

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 Anne King og Linda Møller Christensen, formand Robert Madsen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2023

Robert Madsen 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 uændret husleje.

Der var spørgsmål til, om udgiften på udbedring af asfalt ved indkørsel inkl. ekstra vejbrønd i alt 75.000 kr. deles med Stubbekøbingvej 26, som også benytter tilkørselsvejen.

Der findes tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Bryghuspladsen, som omfatter matriklerne 907-a (afdeling 58) og 907-h (afdeling 38/48), og hvordan udgifterne til fælles vej m.v. fordeles efter angivet fordelingstal.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Flisebelægning på grussti

Grusstien ændres til belægning med fliser. Der er ofte store vandpytter på stien, hvilket bevirker, at der så bliver gået og cyklet ved siden af stien. Der bliver mudret og græsset ødelægges. Vi forventer, at udgiften kan finansieres af driftsbudget 2024 eller 2025.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Anslået udgift til etablering af fliser på grusstien er ca. 10.000 kr., som finansieres via driftsbudgettet 2025 og medfører en huslejestigning på 0,3%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	75,0	5.790	5.808	18
3 rums bolig	Familieboliger	86,0	6.514	6.534	20
4 rums bolig	Familieboliger	89,0	6.916	6.937	21
2 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	75,0	6.031	6.049	18
3 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	85,0	6.836	6.857	21

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Opsætning af skilt vedr. parkering

Skilt med følgende tekst opsættes:

"Privat parkering – kun for afdelingens beboere og gæster"

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Anslået udgift til levering, nedgravning og støbning af 1. stk. galvaniseret skiltegalge med teksten: **"Privat parkering** – kun for afdelingens beboere" er ca. 8.000 kr., som finansieres via driftsbudgettet 2025 og medfører en huslejestigning på 0,24%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	75,0	5.790	5.804	14
3 rums bolig	Familieboliger	86,0	6.514	6.530	16
4 rums bolig	Familieboliger	89,0	6.916	6.933	17
2 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	75,0	6.031	6.046	15
3 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	85,0	6.836	6.853	17

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Opsætning af skilt vedr. hunde

Skilt med følgende tekst opsættes:
 "Ingen adgang for uvedkommende hunde"

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Anslået udgift til levering, nedgravning og støbning af 1 stk. galvaniseret skiltegalge med teksten: "Ingen adgang for uvedkommende hunde" er ca. 8.000 kr., som finansieres via driftsbudgettet 2025 og medfører en huslejestigning på 0,24%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	75,0	5.790	5.804	14
3 rums bolig	Familieboliger	86,0	6.514	6.530	16
4 rums bolig	Familieboliger	89,0	6.916	6.933	17
2 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	75,0	6.031	6.046	15
3 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	85,0	6.836	6.853	17

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 15. oktober 2020 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 kommentarer.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5

Opsætning af læskærm

Søger om der kan sættes en læskærm (evt. lige som den på terrasserne) op på endegavlen, hvor indgangen til vores afd. 58 fra Thorsensvej begynder, altså ved nr.12.

Vi bor selv i nr. 11, og der flyver rundt med visne blade og grene og andet, der kommer fra ukrudtsbedet på Thorsvej. Det ligger og flyver rundt, hvor vi bor og ind af vores hoveddør, når den åbnes.

Forslagsstiller: Preben Rasmussen og Sonja John

Bemærkninger fra Administrationen: Udgift til etablering af ca. 1,5 meter komposit hegn mellem sti og facade er ca. 6.000 kr., som finansieres via driftsbudgettet 2025 og medfører en huslejestigning på 0,18%, jf. følgende:
Se næste side.

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	75,0	5.790	5.801	11
3 rums bolig	Familieboliger	86,0	6.514	6.526	12
4 rums bolig	Familieboliger	89,0	6.916	6.929	13
2 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	75,0	6.031	6.042	11
3 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	85,0	6.836	6.848	12

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – på valg var Robert Madsen, som blev genvalgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Jacob Sandberg, som ikke ønskede genvalg.

Rikke Christensen ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen og blev valgt.

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

Linda Møller Christensen blev valgt som 1. suppleant

Jens Erik Nikolaisen blev 2. suppleant

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Bent Olsen, Robert Madsen og Conni Deichmann ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Valg af suppleanter til repræsentantskabet:

Rikke Christensen ønskede at opstille som suppleant til repræsentantskabet og blev valgt. Det var ikke muligt at finde en 2. suppleant.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer forklarede om udfordringerne med at finde den korrekte adresse i Bryghusparken og Stubbekøbingvej 26, hvor flere var enige om, at den nuværende skiltning ikke virker og bør ændres eller flyttes. Administrationen følger op.
- Der var ros til Robert og Inger for de afholdte arrangementer i afdelingen.

- Der var ønske om endnu et juletræ i afdelingen ved den sidste blok mod Thorsvej. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var et ønske om, at der vurderes på eventuel reduktion af antal containere til skrald i afdelingen. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Beboer havde opfordring til at respektere stemmeafgivningen på afdelingsmøderne efterfølgende – vi stemmer demokratisk i lokalet, og vi skal efterfølgende kunne færdes i afdelingen som gode naboer.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Robert Madsen afdelingsmødet for et godt møde.

Robert Madsen
Formand

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	22.08.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning til afdelingsmødet den 21. august i afd. 58.

Aktiviteter:

Søndag, den 26. november markerede vi at juletræerne var sat op. Udover det, som står ud for blok 3 fik vi i 2023 sat yderligere et juletræ op mellem blok 4 og 5, så flere får glæde af dem. Der blev installeret stikkontakter i miljøhusene så julebelysningen nu kører på el. I alt 30 beboere var mødt op til gløgg, æbleskiver og varm kakao.

Søndag, den 26. maj blev der afholdt en petanqueturning, hvor i alt 9 spillere deltog. Overraskende nok var det 2, som normalt ikke spiller petanque om mandagen da de er på arbejde, som løb med 1. og 2. pladsen og dermed præmierne. Efterfølgende var der kaffe og kage til spillerne og tilskuerne.

Lørdag, den 10. august holdt vi sommerfest med 29 deltagere, en fremgang på 10 i forhold til året før. Vi begyndte kl. 15.00 med et bankospil i teltet. Et nyt tiltag, som er kommet for at blive de kommende år. Om aftenen fik vi en dejlig buffet fra Kvickly. Der var god stemning og snak ved bordene krydret med musikalt indslag til fællessangene.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde:

Arbejder aftalt gennemført i 2025: Maling af skurdøre og udbedring af asfalt ved indkørsel inklusive ekstra vejbrønd.

Ændring til D&V-plan for 2026 og frem: Udskiftning af fuger ved vinduer med interval på 10 år første gang i 2029. Der er reklameret over løse lister på dør- og vindueselementer til entreprenør. Listerne vil blive udbedret i forbindelse med 5 års gennemgang.

Inspektøren skal sørge for opretning af fliser, der hvor de er skredet ud.

Affaldssortering:

Så kom den længe ventede nye indsamlingsordning for affald. Affaldsbeholderne blev leveret den 22 juli, så ordningen har eksisteret ca. 1 måned. Starten har ikke været uden vanskeligheder. Jeg ved ikke om det er administrationen, som har bestilt antallet af affaldsbeholdere, eller om det er REFA, som har delt rundhåndet ud af sin beholdning. Fakta er at har vi fået for mange. Specielt antallet til restaffald, hvor vi stadigvæk har 3 beholdere, skønt plast, mad og drikkekartoner, samt madaffald nu sorteres hver for sig. Forudsat at beboerne sorterer efter de nye regler, må 1 beholder til restaffald være nok. Til glas og metal havde vi før 2 stk. 240 liters beholdere. Nu har vi 2 stk. 660 liters beholdere. Her må 1 stk. 660 liters beholder kunne dække behovet. Antallet af beholdere kan derved reduceres med 3 stk. i begge affaldsstationer på Bryghusparken.

Til slut vil jeg takke mine kolleger i bestyrelsen for et rigtig godt samarbejde. Ligeledes en stor tak til administrationen, som altid er positive, når vi henvender os. Sidst men ikke mindst en tak til de ejendomsfunktionærer, som kommer i afdelingen og er med til at holde vores område i pæn stand. Jeg vil bede Torben om at viderebringe takken til sine kolleger.

Tak for ordet.