

Referat afdelingsmøde den 2. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg 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. Erik Lagerberg supplerede under punktet Skærpet fokus på hjælp til afdelingsbestyrelser.

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.
- 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.

Renovering i afdelingen

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 22. februar 2024, hvor administrationen redegjorde for huslejestigningen i forbindelse med renoveringen.

Huslejestigningen blev på daværende tidspunkt beregnet til 103,38%, men nedsat/varslet med 48,9% efter tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond.

Efterfølgende har en gruppe beboere i afdelingen klaget til tilsynet i Guldborgsund kommune, hvor kommunen efterfølgende har svaret, at huslejestigningen følger gældende lovgivning om, at der i afdelingernes budgetter skal være balance mellem udgifter og indtægter.

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 Flemming Engler samt Vibeke Ellehammer (deltog i mødet til og med punkt 3) samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Anders Enevoldsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Flere beboere gjorde opmærksom på, at der fortsat ikke er fulgt op på mangler i forbindelse med 1 års gennemgangen. Administrationen følger op med rådgivere.

Herudover at der er meget fugt i kældrene i de røde blokke. Administrationen følger op.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2023

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2023.

Der har desværre indsneget sig en fejl i regnskab for rådighedsbeløb, hvor der er byttet om på "Afdelingsmøder i alt" med korrekt beløb på 1.468,90 kr. og "Konto 119140 overskud" med korrekt beløb 531.10 kr.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2025, som viser 1% lejestigning.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 27. august 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 2*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 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, inkl. kommentarer:

Antal boliger:	Affaldsbeholder:	Antal liter:	Årlig tillægspris:	Bemærkninger:
24	24 stk. 240 L plastsække	5760 L	0 kr.	Sækkene skal stilles frem på afhentningsdatoen. Sækkene er ikke kønne
24	24 stk. 240 L affaldsbeholdere	5760 L	7.200 kr.	Hver bolig har sin egen affaldsbeholder, men de fylder meget
24	6 stk. 660 L affaldsbeholdere	3960 L	4.500 kr.	4 boliger deles om en 660 L affaldsbeholder, men det er ikke sikkert, at der er nok kapacitet til affaldet
24	8 stk. 660 L affaldsbeholdere	5280 L	6.000 kr.	Der bestilles flere 660 L affaldsbeholdere, så der er større kapacitet til affaldet. Der vil stå 2 affaldsbeholdere nogle steder i stedet for 1 affaldsbeholder

Anslået udgift på affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner - antal 24 stk. 240 L affaldsbeholdere på 7.200 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,37%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	68,0	5.727	5.748	21
2 rums bolig	Familieboliger	76,0	6.358	6.381	23
3 rums bolig	Familieboliger	84,0	7.111	7.137	26
3 rums bolig	Familieboliger	88,0	7.426	7.453	27

Anslået udgift på affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner – 8 stk. 660 L
 affaldsbeholdere på 6.000 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,31%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	68,0	5.727	5.745	18
2 rums bolig	Familieboliger	76,0	6.358	6.378	20
3 rums bolig	Familieboliger	84,0	7.111	7.133	22
3 rums bolig	Familieboliger	88,0	7.426	7.449	23

Der blev fremsat et ændringsforslag på mødet, om at beslutte at bestille 8 stk. affaldsbeholdere på 660 l men kun at anskaffe 6. stk. affaldsbeholdere til at begynde med, og så lade det være op til ejendomsfunktionærerne at vurdere kapaciteten og behovet for at anskaffe yderligere 2 affaldsbeholdere.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Reparation af sokkel

Jeg vil gerne spørge om, hvornår det bliver vores tur til at få ordnet sokkel. Har set, at de gule huse nu er blevet fuget, spartlet og malet. Der har virkelig været meget vand i kældrene, så det kunne måske hjælpe, hvis soklen blev ordnet.

Forslagsstiller: Bente Olsen

Bemærkninger fra administrationen: Facader og sokler er planlagt til maling i 2028. Malingen har ikke indflydelse på den grundfugt, der til tider trænger ind i bygningerne.

Der blev drøftet sokler, indtrængende vand i kælder, puds falder ned, skimmelbelægning i kældre på de røde blokke. Administrationen følger op.

Forslag 4

Forslag til udskiftning og fornyelse af fliser

Jeg ønsker at stille et forslag om afsætning af midler på vores budget til udskiftning af fliser i haver, da de ikke kan holde for evigt.

Synes ikke, det er rimeligt, at vi som lejere skal pålægges at skifte fliser, da det vil være en stor udskrivning, som vi ikke bliver godtgjort ved fraflytning.

Forslagsstiller: Jette Johansen

Bemærkninger fra administrationen: Vedligeholdelsespligten på fliserne i lejernes egne haver, ligger i dag hos den enkelte lejer, jf. afdelingens vedligeholdelsesregler. Dette virker meget fornuftigt og et vilkår, når man har egen have. Haverne er meget forskellige, dvs. der er stor variation i, hvor stort et fliseareal, der er til det enkelte lejemål, nogle lejemål har ingen flisebelægning i deres have.

Anslået udgift til omlægning af fliser i 2025 og derefter hvert 25. år.: 200.000 kr. - derudover en aktivitet til løbende vedligehold på 3.000 kr. årligt.

Udgift til omlægning af fliser på 200.000 kr. - afskrevet over 3 år med 66.667 kr. årligt, løbende vedligehold på 3.000 kr. årligt samt henlæggelse til udskiftning hvert 25 år på 8.000 kr. årligt – i alt 77.667 kr. vil medføre en huslejestigning på 3,97%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-25, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	68,0	5.727	5.954	227
2 rums bolig	Familieboliger	76,0	6.358	6.610	252
3 rums bolig	Familieboliger	84,0	7.111	7.393	282
3 rums bolig	Familieboliger	88,0	7.426	7.721	295

Forslaget blev trukket på mødet.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand – Flemming Engler ønskede at opstille om formand og blev valgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år – Anders Enevoldsen ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 2 år og blev valgt.

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år – Jette Johansen ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 1 år og blev valgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – der var ingen, som ønskede at opstille som suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Jette Johansen, Flemming Engler, og Helen Bille Hansen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Valg af suppleanter til repræsentantskabet:

Der var ingen, som ønskede at opstille som suppleanter.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var et ønske om, at fremtidige afdelingsmøder flyttes til kl. 17.30
- Beboer gav udtryk for, at hun var glad for at være flyttet til afdelingen – det har været positivt
- Der var ros til ejendomsfunktionærerne
- Den nyvalgte afdelingsbestyrelse vejrede stemningen for at fortsætte med mad fra Solo Pizza, hvilket der var tilslutning til.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Erik Lagerberg afdelingsmødet for et godt møde.

Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate 17

Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	03.09.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 7

Afdelingsbestyrelse

Der er ingen afdelingsbestyrelse, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen. Anders Enevoldsen er valgt som kontaktperson og til organisationsbestyrelsen og har på den baggrund deltaget i fælles afdelingsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøder.

Renovering

Renoveringen blev afsluttet i 2023, og i efteråret 2023 blev der udsendt huslejevarslinger efter renoveringen.

I februar 2024 bad en gruppe beboere om et ekstraordinært afdelingsmøde, da de ønskede en nærmere orientering om renoveringen og den efterfølgende huslejevarslings. Mødet blev indkaldt til den 22. februar 2024, og på mødet blev baggrunden for huslejereguleringen gennemgået.

Efter mødet mente et flertal af beboerne fortsat, at huslejestigningerne var for høje, og sendte derfor en klage til Guldborgsund Kommune, der er tilsynsmyndighed for boligselskabet.

Boligselskabet har efterfølgende - den 12. april 2024 - modtaget kopi af mail fra Guldborgsund Kommune til beboerne, der giver boligselskabet ret i, at beboerne løbende er blevet orienteret om huslejekonsekvenserne, at de varslede huslejekonsekvenser er foretaget ud fra projektets samlede omkostninger, hvor der er modregnet et tilskud fra boligselskabets dispositionsfond, og at huslejestigningen følger gældende lovgivning.

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 7 i sommerturen.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- I forbindelse med sidste års afdelingsmøde kunne vi konstatere, at beboerne havde flere henvendelser vedr. opfølgning i forbindelse med renoveringen – alle henvendelserne er der blevet fulgt op på efterfølgende
- En beboer havde udfordringer med, at vandet trængte ud på hele badeværelsesgulvet ved bad. Inspektørerne tog denne udfordring med til entreprenøren, og aftalen er, at faldet på gulvene i badeværelserne vil blive kontrolleret i forbindelse med fejl- og mangeludbedringen. Entreprenøren har varslet beboerne til fejl- og mangeludbedring i perioden fra den 17. juni og frem til den 26. juli 2024. Vi afventer pt. en tilbagemelding fra entreprenøren og rådgiver på udbedringen.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 6. marts 2024

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

- Udskiftning af døre på skure

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.