

Referat afdelingsmøde den 17. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Britta Håkonsson og Anders Enevoldsen, ejendomsfunktionær Rene Larsen samt Dorte Jørgensen, Stine Ottosen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Medlem af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen 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.

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 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

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 Christina Jensen og Lizzi Kaufmann Lund, ejendomsfunktionær Rene Larsen 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.

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 uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingsmødet har den 17. august 2021 godkendt forretningsordenen 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.

Forslag 2

Vi ønsker at ændre husordenen for afdeling 52, vedr. husdyr:

Det lyder nu :

- Reglerne for husdyr er:
 - Det er ikke tilladt at holde hund eller kat i afdelingen
 - 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

Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier

Den nye ordlyd ønskes som følgende:

- Reglerne for husdyr er:
 - Det er ikke tilladt at holde hund i afdelingen
 - Det er tilladt at holde 1 indekat i afdelingen. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 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

Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier

Forslagsstiller: Violeta og Kim Bostrup

Bemærkninger fra Administrationen: Ifølge husordensreglerne er det ikke tilladt at holde hund og kat i afdelingen. Hvis forslaget om at holde kat bliver vedtaget, skal beboerne inden anskaffelsen indhente tilladelse hos boligselskabet. Katten skal være øremærket eller chippet, vaccineret i fornødent omfang og forsikret, jf. gældende lovgivning. Katten må kun færdes uden for boligen, hvis katten føres i snor og under hensyntagen til øvrige færden i området m.m., jf. ansøgning om tilladelse til at holde kat.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Lizzi Kaufmann Lund fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Lizzi Kaufmann Lund, Helen Haslund og Kim Bostrup ønskede at opstille til repræsentantskabet, og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til ejendomsfunktionær Thomas Romers afløser, som er Bo Krøyer Jensen. Bo har overtaget telefonnummeret efter Thomas
- Der var ros til robotplæneklipperen i afdelingen. Det er fantastisk – og den støjer ikke
- Der var spørgsmål til kommunens træer mod vandet, som ikke er klippet de sidste to år. Beboere skal selv kontakte kommunen om træerne
- Der var spørgsmål til, hvor man kan finde forretningsordenen på hjemmesiden. Forretningsordenen kan findes: <https://nfbo.dk/afdeling52/afdelingsmoeder>
- Der var et ønske fra beboerne om, at gulve bliver gennemgået, da de trænger til renovering i mange boliger. Der er problemer med understøtning af strøer, og de knirker meget.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.



Dorte Jørgensen
Dirigent

Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	18.09.2024	Referent: Kate Petersen

Beretning afdeling 52

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Lizzi Lund blev i stedet valgt som kontaktperson. Organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

Mødet valgte derudover Lizzi Lund og Helen Haslund som repræsentantskabsmedlemmer.

Kontaktperson/repræsentantskabsmedlemmer har deltaget i møde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner den 27. november 2023, det fælles afdelingsbestyrelsesmøder den 31. januar 2024, og i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde samme dag – samt det ordinære repræsentantskabsmøde den 29. maj 2024 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 2 personer fra afdeling 52 i sommerturen. I alt deltog 227 beboere i Nykøbing F. Boligselskab sammen med 51 gæster.

Sociale aktiviteter i afdelingen

Vi har søndag d. 4.8.2024 afholdt vores årlige lille "sommerekomsammen" med smørrebrød og dertil hørende drikkevarer - hvor vi pga. regn måtte rykke ned i vores lille Café-lokale, men solen kom frem og vi sluttede i haven med kaffe og hygge inden regnen kom igen. Dejligt, at der er begge muligheder. 11 glade deltagere, vi kunne godt ønske, der var lidt større fremmøde. Der er mange enlige, og det betyder noget, vi laver nogle sociale ting.

Vores mandagsklub - fra 14-16 i ulige uger - kører fint. Vi spiller kort eller andre spil, snakker, drikker kaffe og spiser søde sager. Også her er der plads til, at flere kan deltage. Så bare mød op.

Øvrigt om året i afdelingen

Vi har en lille hare boende i haven. Det havde vi også sidste år. Måske er det en unge herfra. Den generer ikke nogen, men har det måske lidt svært med robotten, der slår græsset flot og tæt hele tiden.

Vi har fået to nye parasoller, med lys i ved aftenstide. De andre var slidt op efter adskillige år, og fuglene havde flittigt brugt dem som toilet.

Vi har måttet sige farvel til Thomas, men vi har stadig et godt samarbejde med viceværterne.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

- Reglerne for brug af have-terrassen og mødelokalet er indføjet i afdelingens husordensregler, der ligger på hjemmesiden
- Der var spørgsmål til vinduespudsning i pudsning i afdelingen. Der pudses 4 gange årligt som aftalt, og ejendomsfunktionærerne følger gerne op, hvis resultatet ikke er tilfredsstillende

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 15. marts 2024

Der er ikke planlagt større arbejder i 2024

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til Lizzi Lund og Helen Haslund, til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, de generelt udfører i afdelingerne.