

## Referat afdelingsmøde den 11. september 2024

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Dorte Jørgensen, Mike Hergot og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

### Velkomst

Medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen 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 vælgeres 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](mailto:nfbo@nfbo.dk)
- Brug hjemmesiden [nfbo.dk](http://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 af afdelingen*

Afdelingens renovering er godt i gang på Vestensborg Alle og skrider planmæssigt frem og forventes færdig medio 2025.

Alle beboere varsles individuelt, inden renoveringen af den enkelte bolig.

Varsling af huslejeforhøjelse sker først, når hele afdelingen er renoveret og varsles med 3 måneder.

#### **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 Annemarie Hagedam og Palle Schou, ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

#### **3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2023 til september 2024**

Linda Larsen 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

*Tilladelse til husdyr på Vestensborg Alle*

Jeg vil gerne have et forslag op omkring at have husdyr på Vestensborg Alle.

Forslagsstiller: Sarah Schneider

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslag om tilladelse til husdyr udvides til at omfatte Vestensborg Alle, vil det blive skrevet ind i afdelingens husordensregler.

Der blev stillet ændringsforslag om, at husdyrhold også tillades på Grønttorvet.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### Forslag 2

*Forretningsorden for afdelingsmødet*

Afdelingsmødet har den 10. september 2015 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 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 3

#### *Fælles vinduespudsning*

Jeg vil spørge boligforeningen, om det kunne være aktuelt, at I kunne få et godt tilbud på Vinduespudsning, måske en gang hver 3´die måned, som vi så kan melde os til og få trukket over huslejen, de nye vinduer går udad, så man kan ikke selv pudse dem indefra, og alle over stueetagen vil være nødt til at skulle have vinduespudser, og i stedet for vi selv får en, og der vil komme forskellige, tror jeg det kan gøres billigere, hvis der kun er en, som der så kan sætte en dag af til alle, hvor ofte det skal gøres er jo så noget boligforeningen kan bestemme, bare en tanke jeg har fået, men som jeg ikke ved om kan bruges.

Forslagsstiller: Lotte Lindén-Andersen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Det er ikke muligt at have individuel vinduespudsning betalt via huslejen – det skal gælde alle beboere – helt lige som trappevask, der betales af alle beboere i afdelingen – også selv om man bor I en del af afdelingen, hvor man ikke har en trappeopgang.

Alternativt kan man som beboer selv indgå en aftale med en vinduespudser og aftale med evt. naboer, så man kan få et tilbud på flere vinduer – det kan måske give en bedre pris.

Forslaget blev ikke vedtaget.

### 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

### 8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Der var ingen, der ønskede at opstille til repræsentantskabet.

### 9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til prisfastsættelse af køkken under køkkenrenoveringen, da der er stor forskel på priser hos køkkenfirmaer og prisen i projektet. Projektets pris indeholder ikke kun prisen for køkken, men også håndværkerudgifter til opsætning og følgearbejder samt administrationsudgifter. Herudover skal udgifter til køkkenrenovering lånefinansieres, og renter i forbindelse med lånefinansiering er en væsentlig post i prisen
- Udgifter til hårde-/hvidevarer er ikke en del af køkkenrenoveringen, men finansieres via afdelingens henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Der er derfor ikke umiddelbart udskiftning af hvidevarer med i renoveringen. Der er dog enkelte steder behov for udskiftning, da eksisterende hvidevarer ikke kan tilpasses det nye køkken
- Der er ikke udarbejdet tidsplan for køkkenrenovering p.t., men tidsplan meldes ud, så hurtigt den kendes
- Beboer havde observeret, at hjemmehjælpere ikke sorterer affald før bortskaffelse
- Der var opfordring til at passe på pindsvin ved brug af robotplæneklippere i boligselskabets afdelinger

- Der var en snak om antallet af de enkelte typer affaldscontainere. Behovet vil blive løbende vurderet at ejendomsfunktionærer og inspektører.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.

---

Dorte Jørgensen  
*Dirigent*



---

Kate Petersen  
*Referent*

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	12.09.2024	Referent: Kate Petersen

## Beretning afdeling 5

### *Afdelingsbestyrelsen*

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen, ligesom ingen ønskede at stille op som kontaktpersoner for afdelingen. Michael Petersen fra Grønttorvet blev valgt som repræsentantskabsmedlem for afdelingen, men har ikke haft mulighed for at deltage i de 2 afholdte repræsentantskabsmøder – afdelingens har derfor ikke været repræsenteret på møderne.

### *Sommertur*

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der også i år gik til Dyrehavsbakken i Klampenborg. Der deltog 6 personer fra afdeling 5 i sommerturen sammen med 2 gæster.

### *Renovering*

Den 2. marts 2023 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen, hvor det reviderede renoveringsprojekt blev præsenteret. På grund af flere udfordringer – Corona, krig i Ukraine, inflation mv. - var projektet ændret til kun at omfatte klimaskærmen – vinduer, døre, terrændæk m.v., og i maj 2024 er renoveringen langt om længe påbegyndt – projektet skrider planmæssigt fremad.

### *Opfølgning fra afdelingsmødet 2023*

- På afdelingsmødet 2023 gjorde beboerne i Søhusstræde opmærksom på, at de ikke var blevet inviteret til sommerturen 2023. Efterfølgende blev dette undersøgt, og meldingen var, at invitationen var delt ud til alle. Det er den også i 2024 – og man kan altid se den på afdelingens hjemmeside – her bliver sommerturen annonceret allerede meget tidligt i foråret – og efterfølgende bliver selve invitationen også lagt på.
- En beboer mente, at der manglede en tagrende på cykelskuret ved Gl. Toldbod – men cykelskuret er faktisk bygget uden tagrende og skal derfor ikke have en sådan.
- Flere beboere klagede over elevatoren på Grønttorvet, idet de mente, at den ofte var til reparation eller gik i stå. Inspektørerne iværksatte derefter en undersøgelse af fejlmeldinger i perioden fra den 1. oktober 2023 og frem til 31. marts 2024, hvor ejendomsfunktionærene har noteret ned, når/hvis der har været problemer med elevatoren. I den periode har der været 2 dage, hvor elevatoren har haft problemer, men de er udbedret. Derudover har elevatoren fået udskiftet bunden, hvor elevatoren ikke var i drift mellem kl. 07.00-16.00 i 7 dage. Man må forvente, at der kan forekomme driftsmæssige udfordringer med elevatorer, hvilket der også kan opstå med nye elevatorer.
- En beboer forespurgte, hvorfor lyset var tændt på svalegangen ved Grønttorvet. Iflg. ejendomsfunktionærene tænder lyset automatisk, når det er mørkt.
- På mødet blev det manglende udsyn ved udkørsel fra Vestensborg Alle 7E drøftet. Dorte Jørgensen har efterfølgende været i dialog med naboen, der har reduceret sin hæk

### *Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 5. marts 2024*

- Trappeopgangen Slotsgade 20 slibes
- Der er etableret en lille fliseterrasse på græsstykket mellem parkeringspladserne på Vestensborg Alle og Rosenvænget 12

### *Tak*

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