

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 Gitte Elmer og Jette Mogensen medlem af organisationsbestyrelsen Britta Håkonsson samt Dorte Jørgensen 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 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 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 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 foreslår 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:

Antal boliger:	Affaldsbeholder:	Antal liter:	Årlig tillægspris:	Bemærkninger:
10	10 stk. 240 L plastsække	2400 L	0 kr.	Sækkene skal stilles frem på afhentningsdatoen. Sækkene er ikke kønne
10	10 stk. 240 L affaldsbeholdere	2400 L	3.000 kr.	Hver bolig har sin egen affaldsbeholder, men de fylder meget
10	3 stk. 660 L affaldsbeholdere	1980 L	2.250 kr.	Ca. 3 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
10	4 stk. 660 L affaldsbeholdere	2640 L	3.000 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 10 stk. 240 l. affaldsbeholdere ved hver bolig eller 4 stk. 660 l. affaldsbeholdere på 3.000 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,51%, jf. følgende:

Bolig	m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
4 rums bolig Familieboliger	82,0	4.858	4.883	25

Der blev fremsat et ændringsforslag på mødet, om at beslutte at bestille 4 stk. affaldsbeholdere på 660 l men kun at anskaffe 3. stk. affaldsbeholdere til at begynde med, og så lade det være op til ejendomsfunktionærerne at vurdere kapaciteten og behovet for at anskaffe yderligere 1 affaldsbeholder.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Jette Mogensen fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Jette Mogensen, Gitte Elmer og Marianne Jakobsen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var spørgsmål til, om ejendomsfunktionærer kunne være behjælpelig med at klippe hækken indvendigt. Der er p.t. ikke kapacitet til, at det kan lade sig gøre
- Der var spørgsmål til, om det fortsat kun er installeret komfur ved indflytning. Hvis andre hvidevarer ønskes i boligen ved kommende indflytninger, så skal det stilles som forslag

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 53

Afdelingsbestyrelsen

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

Mødet valgte derudover Jette Mogensen og Gitte Elmer som repræsentantskabsmedlemmer.

Kontaktperson/repræsentantskabsmedlemmer har deltaget i 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 1 person fra afdeling 53 i sommerturen. I alt deltog 227 beboere i Nykøbing F. Boligselskab sammen med 51 gæster.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2023

Der var ingen punkter til opfølgning fra sidste afdelingsmøde.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 18. marts 2024

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

- Vandmålere udskiftes i 2024

Tak

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