

Organisationsbestyrelsesmøde

Møde	Sted	Start
30-09-2025	Slotsgade 20	16.30
Deltagere	Anders Enevoldsen, Erik Lagerberg, Britta Håkonsson, Gerd Geertsen, Lars Lindkilde, Linda Larsen, Ulrik Starup, Dorte Jørgensen	
Afbud		
Referent	Dorte Jørgensen	
Mødeleder	Erik Lagerberg	

Referat

081/25	Godkendelse af referat	2
082/25	Nyt fra formanden/bestyrelsen	2
083/25	Nyt fra administrationen	2
084/25	Opfølgning afdelingsmøder 2025.....	2
085/25	Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2026.....	3
086/25	Endelig godkendelse af sammenlægning af afdelingsbestyrelser	3
087/25	Godkendelse af køkkenrenovering via kollektiv råderet.....	4
088/25	Kommende møder for afdelingsbestyrelserne	5
089/25	Forhøjelse af beboerindskud	6
090/25	Forhandling om individuelle aftaler om anvendelse af fleksible kriterier.....	6
091/25	Bygge- og renoveringssager	6
092/25	Beboerklagenævn/advokatsager	7
093/25	Udlejningssituationen	7
094/25	Eventuelt	7
095/25	Næste møde	8

081/25 Godkendelse af referat

Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen den 6. august 2025.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender referatet fra mødet den 6. august 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra den 6. august 2025

082/25 Nyt fra formanden/bestyrelsen

Formanden/bestyrelsen fremlægger eventuelle punkter til drøftelse, godkendelse og/eller til orientering.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen drøfter, godkender og/eller tager eventuelle punkter til efterretning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orientering fra formanden/bestyrelsen til efterretning.

083/25 Nyt fra administrationen

Direktøren orienterer om eventuelt nyt fra administrationen ud over de punkter, der allerede er på dagsordenen.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen fra administrationen til efterretning.

084/25 Opfølgning afdelingsmøder 2025

Afdelingsmøderne for 2025 er med udgangen af september gennemført.

Notat "Opfølgning fra afdelingsmøderne 2025" er under udarbejdelse og behandles på oktober-mødet.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

085/25 Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2026

Organisationsbestyrelsen skal ifølge boligorganisationens vedtægter § 13, stk. 2. – inden regnskabsårets udløb – godkende afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder i august/september 2025.

Bilag 1: Oversigt "2026 lejeændringer afdelingsbudgetter NFB efter møder " **vedlægges.**

Boligorganisationens budget for 2026 er godkendt på organisationsbestyrelsens møde den 29. april 2025, pkt. 040/25 – og efterfølgende på repræsentantskabsmødet den 28. maj 2025, punkt 3.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen endeligt godkender afdelingernes budgetter for 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2026.

086/25 Endelig godkendelse af sammenlægning af afdelingsbestyrelser

Der har på 2 afdelingsmøder været behandlet forslag om at sammenlægge afdelingsbestyrelser. I afdeling 9/11 er dette vedtaget og en afdelingsbestyrelse er valgt. I afdeling 4/21/54 er princippet om fælles afdelingsbestyrelse også godkendt, men ingen bestyrelse er valgt. Jf. boligselskabets vedtægter § 6, stk. 3, og den efterfølgende delegering af opgaver, vedtaget den 10. juni 2020, skal organisationsbestyrelsen godkende fælles afdelingsbestyrelser for flere afdelinger.

1. Afdeling 9 Gedservej og afdeling 11 Lindevænget mv. har på møde den 26. august 2025 vedtaget at danne en fælles afdelingsbestyrelse.

De ovennævnte afdelinger holder i forvejen fælles afdelingsmøder, jf. tidligere aftaler i organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at de nævnte afdelinger danner fælles afdelingsbestyrelse og fremadrettet holder fælles afdelingsmøder.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender, at de nævnte afdelinger danner fælles afdelingsbestyrelse og fremadrettet afholder fælles afdelingsmøder.

087/25 Godkendelse af køkkenrenovering via kollektiv råderet

I følgende afdelinger har en fornyelse/forlængelse af muligheden for køkkenrenovering via den kollektive råderet været behandlet på de nys overståede afdelingsmøder.

For alle afdeling gælder, at der kan indgås aftale om nyt køkken, hvis følgende er opfyldt:

1. Afdelingsmødet skal have godkendt et projekt nyt køkken via kollektiv råderet
2. Der må ikke være et eksisterende lån på køkken via kollektiv råderet – lånet skal med andre ord være færdigbetalt.
3. Der skal udarbejdes et aftalebrev mellem lejer, der ønsker nyt køkken, og Nykøbing F. Boligselskab

Afdeling 1 Hospitalsvej/Ejegodvej – forslaget blev godkendt med en maksimal pris på 500 kr. pr. måned og en løbetid tid på 20 år. Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener om året.

Afdeling 3 Orupgårdvej, Parkvej og Fjordvej – forslaget blev godkendt med en maksimal pris på 600 kr. pr. måned og en løbetid tid på 20 år. Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener om året.

Afdeling 4 Enighedsvej mv. – forslaget blev godkendt med en maksimal pris på 500 kr. pr. måned og en løbetid tid på 20 år. Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener om året.

Afdeling 6 Møllebakken mv. – forslaget blev godkendt med en maksimal pris på 800 kr. pr. måned og en løbetid tid på 20 år. Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener om året.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte projekterne om udskiftning af køkkener via kollektiv råderet i forlængelse af godkendelse på de respektive afdelingsmøder.

Afdeling 13 Holger Brodthagensvej – forslaget blev godkendt med en maksimal pris på 600 kr. pr. måned og en løbetid på 15 år. Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener om året.

Afdeling 25 Fjordbakken – forslaget blev godkendt med en maksimal pris på 700 kr. pr. måned og en løbetid på 15 år. Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener om året.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen endeligt godkender fornyelsen af køkkenudskiftning via kollektiv råderet i afdelingerne 1, 3, 4, 6, 13 og 25 som godkendt på afdelingsmøderne 2025.

Derudover skal Guldborgsund kommune efterfølgende godkende køkkenudskiftning via kollektiv råderet.

088/25 Kommende møder for afdelingsbestyrelserne

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der afholdes møde for nye afdelingsbestyrelser den 22. oktober 2025 og et fællesmøde for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 11. november 2025.

Mødet for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal indeholde en uddybning af afdelingsbestyrelsens rolle og bemyndigelsesområde, derudover gerne eksempler fra nuværende afdelingsbestyrelser og erfaringsudveksling.

Fællesmøde for afdelingsbestyrelserne den 11. november 2025 skal indeholde en generel orientering og status dels for organisationsbestyrelsens arbejde siden sidst og dels en orientering om tiltag og udvikling i boligorganisationen.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen drøfter de 2 møder, beslutter hvem der deltager i mødet hhv. den 22. oktober og den 11. november 2025 - og

Beslutning

Det blev aftalt, at organisationsbestyrelsen får tilsendt PowerPoint præsentationen fra 2024 fra mødet for nye afdelingsbestyrelser. Derudover fremsendes præsentationen til organisationsbestyrelsen forud for mødet den 11. november 2025, når materialet er klar. Det er et ønske fra organisationsbestyrelsen, at der på invitationen til fællesmøde for afdelingsbestyrelser inviteres til, at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, efter eget ønske, kan komme med et indlæg om arbejdet i deres afdelingsbestyrelse – til mulig inspiration for andre.

kommer med evt. yderligere punkter til de 2 møder.

089/25 Forhøjelse af beboerindskud

Landsbyggefonden regulerer hvert år en række almene satser – herunder satsen for beboerindskud pr. m². Satsen er senest reguleret fra 274 kr. m² til 279 kr. m². En regulering af satsen vil kun påvirke kommende lejere og vil imødekomme en bedre mulighed for at dække eventuelle udestående ved fraflytning.

Vedlagt **som bilag 2** er en liste over konsekvensen for samtlige afdelinger.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender reguleringen af beboerindskudssatser Jf. seneste regulering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af beboerindskudssatser, jf. senest regulering.

090/25 Forhandling om individuelle aftaler om anvendelse af fleksible kriterier

Administrationen har bedt om forhandlinger om individuelle aftaler om anvendelse af fleksible kriterier efter §60, stk. 1 med hensyn til særlige fleksible regler for udvalgte afdelinger i boligselskabet. Udkast til individuelle aftaler skal være Guldborgsund Kommunen i hænde senest den 1. oktober 2025 – og er vedlagt **som bilag 3**.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen drøfter udkast til individuelle aftaler om anvendelse af fleksible kriterier efter §60, stk. 1.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen gennemgik og tilpassede oplæg til individuelle fleksible kriterier. Derudover blev det aftalt, at der skal fremsendes et tillæg til den nye rammeaftale med oplæg til særligt skærpede kriterier for Lindholm-området.

091/25 Bygge- og renoveringssager

På mødet vil der blive givet en status på nybyggeri samt bygge- og renoveringssager for afdelingerne:

05 Grønttorvet m.m. – Renovering

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

- 06 Møllebakken – Renovering
- 07 Tietgensvej – Renovering
- 13 Holger Brodthagensvej – Renovering
- 23 Solvænget – Renovering
- 36 Bakkehuset – Ombygning af ventilation
- 49 Sophieholmen – Nybyggeri
- 58 Bryghusparken – Nybyggeri
- 59 Sundbystræde – Nybyggeri

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager status på nybyggeri samt igangværende bygge- og renoveringssager til efterretning.

092/25 Beboerklagenævn/advokatsager

På mødet vil der blive givet en status på beboerklagenævns- og advokatsager.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om beboerklagenævns- og advokatsager til efterretning.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager status på beboerklagenævns- og advokatsager til efterretning.

093/25 Udlejningssituationen

Boligorganisationen har den 18. september 2025 ingen ledige boliger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager status på udlejningssituationen til efterretning.

094/25 Eventuelt

Beslutning

Der forelå intet til drøftelse under eventuelt.

095/25 Næste møde

Næste møde er den 3. november 2025 kl.
16.30.

Erik Lagerberg

Beslutning

Fremadrettet begynder møderne kl.
16.30, med ankomst fra kl. 16.00

Dorte Jørgensen