

Referat afdelingsmøde den 18. august 2025

Deltagere fra boligselskabet	Lotte Pedersen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Lotte Pedersen

Velkomst

Lotte Pedersen fra administrationen bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Lotte Pedersen 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 fokus på hjælp til nye afdelingsbestyrelser, styrkelse af det borgernære sundhedsvæsen 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 – forsøget er udvidet med yderligere afdelinger i 2025.

Huslejeniveauet er udfordret af stigende omkostninger, hvorfor huslejen ikke længere kan holdes i ro.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter i gang i afdelingerne 5, 6, 13 og 23.

Refa – ny affaldssortering

Vi har fået nye affaldsbeholdere og sorterer nu i 10 fraktioner, hvor vi nu har sorteret affald i godt et år – det fungerer, men der er plads til forbedring.

Husk altid at lægge det sorterede affald i den korrekte container. **Er du i tvivl – så læg affaldet i restaffald.**

Fejlsortering af affald resulterer i en ekstratømning af affaldsbeholderen, som vil blive pålagt huslejen i afdelingen.

Fejltømninger i afdelingen opgjort ved budgetlægning:

- Der har p.t. ikke været fejltømninger i 2024 eller 2025.

Affald skal sorteres således:



Ny hjemmeside

Nykøbing F. Boligselskabs nye hjemmeside blev præsenteret på mødet – den er mere overskuelig og med flere selvbetjeningsmuligheder både som medlem og lejer.

Fokus på hjælp til nye 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 deltager i videst muligt omfang på alle ordinære afdelingsmøder, og de tilbyder at møde op for at hjælpe de nye afdelingsbestyrelser godt i gang.

Husordensregler

Efterlev husordensreglerne, så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.

Husk altid at søge tilladelse hos administrationen til forandringer i og omkring boligen på boligselskabets hovedmail nfbo@nfbo.dk

Forsikring – glas og kumme

Nykøbing F. Boligselskab har **ikke** glas og kumme dækning i bygningsforsikringerne længere – det kan ikke betale sig.

En del forsikringsselskaber tilbyder glas og kumme dækning på beboernes indboforsikring til ca. 7 kr. pr. måned – det er værd at overveje, hvis du skulle være uheldig at få ødelagt en rude eller et toilet.

1. Valg af dirigent

Lotte Pedersen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Valg af stemmetællere blev udsat til evt. behov.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden august 2024 til august 2025

Lotte Pedersen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2024

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2024.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2026, som viser en lejestigning på 1,15% for familieboliger og 0,95% for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Vedligeholdelse af terrasser

I afdeling 19 og 37 er der terrasser ved de fleste boliger, og iflg. vedligeholdelsesordningen skal beboerne selv vedligeholde terrasserne mht. ukrudt, men mange magter ikke længere opgaven. Derfor er der et ønske om, at boligselskabet står for denne vedligeholdelse.

Forslagsstiller: Beboere ved afdelingsmødet 2024

Bemærkninger fra administrationen: Administrationen har sammen med ejendomsfunktionærerne kigget på opgaven og vurderer, at der i afdeling 19 og 37 skal bruges ca. 185 timer årligt på opgaven. Dette er med en gennemgang og rensning af ukrudt mv. på ca. 20-30 minutter pr. terrasse ca. 10 gange årligt.

Med vores nuværende gennemsnitlige timepris, samt de ekstra remedier, der skal anvendes, vil den årlige udgift være 50.000 kr. for begge afdelinger – fordelt med 22.222 kr. i afdeling 19 og 27.778 kr. i afdeling 37, jf. antal lejemål.

Derudover påpeger ejendomsfunktionærerne, at beboerne skal være opmærksomme på, at ejendomsfunktionærerne ikke fjerner havemøbler og havekrukker på terrassen, så hvis beboerne ikke selv kan fjerne dette, vil der kun blive ordnet terrasse der, hvor ejendomsfunktionærerne kan komme til.

Afdeling 19 – vedligeholdelse af terrasser 22.222 kr. vil betyde en stigning på 2,44% for familieboliger og 2,03% for ældreboliger.

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rum - Åmarksvej	Familieboliger	64,0	3.765	3.857	92
2 rum - Åmarksvej	Familieboliger	68,0	3.971	4.068	97
2 rum - Flintingevej	Ældreboliger	60,0	4.305	4.392	87
3 rum - Flintingevej	Ældreboliger	77,5	5.269	5.376	107

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, som ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Der var ingen, som ønskede at opstille til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Afdelingens beboere har et ønske om at få opsat enten bord/bænk sæt eller bord og stole til ca. 10-12 personer samt parasol og flisebelægning på afdelingens flotte grønne græsplæne i hjørnet, hvor der er læ – evt. stilles som to forslag, så afdelingen kan tage stilling til om det skal være bord/bænk eller bord og stole, hvis der er stor prisforskel. Det skal være i vedligeholdelsesfrit materiale, så det kan tåle at stå ude hele året – alternativt skal ejendomsfunktionærer opbevare om vinteren. Forslag medtages på næste års afdelingsmøde.
- Beboere gjorde opmærksom på, at håndtag på de nuværende vinduer i badeværelser sidder uhensigtsmæssigt i forhold til vaskemaskiner. Herudover er der vindue i stue, hvor der også er problemer med at åbne på grund af håndtags placering. Det ønskes, at der tages hensyn til dette ved opsætning af nye vinduer. Inspektører følger op.
- Der er flere boliger, hvor der er problemer med, at ringeklokke ikke virker i regnvejr. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Afdelingens beboere blev spurgt indtil, om de kunne tænke sig at blive transporteret med bus til Restaurant Kikko, hvor afdelingsmødet så ville blive holdt afsluttende med frokost, hvilket der var tilslutning til. Administrationen arbejder videre på, om det kan lade sig gøre at ændre afdelingsmødets afholdelse.
- Der var en stor tak til afdelingens ejendomsfunktionærer.

Herefter takkede Lotte Pedersen afdelingsmødet for et godt møde.



Lotte Pedersen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	19.08.2025	Referent: Kate Petersen

Beretning

Afdelingsbestyrelse

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingerne 19 og 37, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for de to afdelinger.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der i år gik til Egeskov Slot. Der deltog i alt 110 personer, men der var ingen deltagere fra afdeling 19 og 37 i sommerturen.

Ny masterplan for plejeboligstrukturen

Guldborgsund kommune har i foråret 2025 godkendt en ny overordnet masterplan for plejeboligstrukturen.

Det er en ambitiøs plan, der medfører at der skal bygges 181 nye boliger og derudover skal boliger, der ikke længere er tidssvarende, nedlægges.

I Toreby skal der nedlægges 25 boliger frem mod 2028, men det er indarbejdet i planen, at det kan udskydes til 2030.

Vi ved ikke så meget mere på nuværende tidspunkt.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2024:

Afdeling 19:

- Forslag om vedligeholdelse af terrasser er med på mødet i dag
- Flere beboere klagede over, at træflis fløj rundt, når hækklipningen var overstået. Dette er vendt med ejendomsfunktionærerne, der lover at have fokus på denne udfordring

Afdeling 37:

- Der var klager over stramme blandingsbatterier i badet. Ejendomsfunktionæren har efterfølgende repareret dette
- Forslag om vedligeholdelse af terrasser er med på mødet i dag
- Flere beboere klagede over, at træflis fløj rundt, når hækklipningen var overstået. Dette er vendt med ejendomsfunktionærerne, der lover at have fokus på denne udfordring
- Et dæksel foran cafeteriaet lå løst – efterfølgende repareret af ejendomsfunktionærerne

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 3. februar 2025

- Der er ikke planlagt større drifts- og vedligeholdelsesopgaver i hverken afdeling 19 eller 37 i 2025

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.