

## Referat afdelingsmøde den 8. september 2025

|                              |                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deltagere fra boligselskabet | Medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen, ejendomsfunktionær Jan Keis og Steen Petersen samt Lotte Pedersen og Stine Ottosen fra administrationen |
| Dirigent / Mødeleder         | Lotte Pedersen                                                                                                                                           |

### Velkomst

Lotte Pedersen bød 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 fokus på hjælp til nye afdelingsbestyrelser og 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.

Herudover har administrationen fået nye åbningstider, hvor vi åbner tidligere på formiddagen men til gengæld ikke holder åbent torsdag eftermiddag uden forudgående aftale.

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:

- Afdelingen har haft 0 ekstratømninger p.t. i 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.

Der er planlagt kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer onsdag den 22. oktober 2025.

#### 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 kontakttled 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

#### *Husordensregler*

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

Husk at fjerne efterladenskaber fra din hund – både på fællesarealer og i egen have. Det lugter og er til gene for andre, og vi skal kunne færdes på fællesarealerne uden risiko for at træde i hundelort.

Husk altid at søge tilladelse hos administrationen til forandringer i og omkring boligen på boligselskabets hovedmail [nfbo@nfbo.dk](mailto: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 udskudt til, hvis der blev behov for at stemme.

### **3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2024 til august 2025**

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2024**

Stine Ottosen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2024.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026**

Stine Ottosen fremlagde budgettet for 2026, som viser en lejestigning på 2,04% for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

### **6. Behandling af eventuelt indkomne forslag**

#### **Forslag 1**

#### *Beslutningsforslag om nye køkkener via kollektiv råderet*

I almene boligafdelinger er det muligt at tilbyde lejeren et nyt køkken mod tillæg i huslejen. Køkkenerne finansieres via kollektiv lånoptagelse enten via bank – realkredit eller i afdelingen.

I afdeling 25 - Fjordbakken blev der i 2007 godkendt et køkkenrenoverings-projekt, men der er behov for en fornyet godkendelse.

Beslutning om nye køkkener via den kollektive råderet skal stilles som forslag og vedtages på et afdelingsmøde. Det er vigtigt at understrege, at det er et frivilligt tilbud om nyt køkken, og ikke noget lejer kan blive pålagt.

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 køkkenet 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

Køkkenet vil maksimalt koste 700 kr. pr. måned med en løbetid på 15 år. Skulle det vise sig, at køkkenerne stiger udover det vedtagne maks. beløb, vil nyt forslag blive fremsat på det kommende afdelingsmøde, så afdelingsmødet kan godkende den nye pris.

Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener pr. år.

Der skiftes generelt ikke køkkener ifm. fraflytning, men ny lejer kan tilbydes nyt køkken, hvis det ønskes.

Forslagsstiller: Administrationen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Udgiften pr. måned er fastsat som et maksimum, men vil variere i forhold til køkkenets størrelse i det enkelte lejemål. Hvis afdelingsmødet ikke godkender ovenstående beslutningsforslag, bortfalder muligheden for at få et køkken via den kollektive råderet.

Forslaget blev vedtaget.

## Forslag 2

### *Hækhøjde*

Forslag – hækken 10 cm højere til vej-siden.

Forslagsstiller: Chanel Olesen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, vil ejendomsfunktionærerne rette til den nye højde, når hækken er vokset minimum 10 cm.

Forslaget blev vedtaget – med ønske om at hækken klippes lige.

### 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 er ønske om at sætte blomster i opgangen. Det må man gerne, hvis man selv passer dem og de må kun stå i vindueskarmene – ikke på gulv og trapper.  
Hvis røgalarmen bipper og ejendomsfunktionærerne har fri må man selv forsøge at få den ned. Røgalarmen går ikke videre til brandvæsenet.

Herefter takkede Lotte Pedersen og Linda Larsen afdelingsmødet for et godt møde.



Lotte Pedersen  
*Dirigent*



Stine Ottosen  
*Referent*

|             |                                                              |                         |
|-------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Referat til | Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen |                         |
| Dato:       | 08.09.2025                                                   | Referent: Stine Ottosen |

## Beretning 2025

### *Afdelingsbestyrelse*

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

På seneste møde ønskede ingen beboere at opstille som repræsentantskabsmedlemmer.

### *Sommertur*

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der i år gik til Egeskov Slot. Der deltog i alt 110 personer, heraf 5 personer fra afdeling 25 i sommerturen.

### *Opfølgning fra afdelingsmødet 2024*

- En beboer havde foreslået, at birketræerne i afdelingen blev fældet. Dette er en sag for organisationsbestyrelsen, der behandlede det på mødet den 29. oktober 2024. Organisationsbestyrelsen fastslog, at boligselskabet ikke fælder raske tæer, og kan derfor ikke imødekomme beboerens ønske.

### *Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 7. februar 2025*

- Maling af skure Fjordbakken 3-77
- Maling af vindskeder og sternbrædder Fjordbakken 3-77
- Maling af træværk på karnapper Fjordbakken 3-77
- Derudover er følgende mindre opgaver planlagt: Vildtvoksende hække og buske mellem afdeling 25 og Bakkehuset fjernes, og der sås græs. Altanbrystningerne på Fjordbakken 68 algebehandles. Flisebelægningen ved affaldsbeholderne ved Fjordbakken 3-77 udvides delvist.

### *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.