

Referat afdelingsmøde den 19. august 2025

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, medlemmer af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen, Britta Håkonsson og Gerd Geertsen, ejendomsfunktionær Frank Piatek samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg 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 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.

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:

- 16.10 – 31.12.2024 4 ekstratømninger til 2.902 kr.
- 01.01 – 27.05.2025 11 ekstratømninger til 6.908 kr.

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 vælgeres interesser
3. Du er beboernes kontaktled 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

Kommende boligpolitik – styrkelse af det borgernære sundhedsvæsen

Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening har lanceret et partnerskab 2024 – 2027, hvor blikket bl.a. er rettet mod den almene sektor, fremme forebyggelse af sygdomme samt styrke et sundhedsvæsen, der rykker tættere på borgerne.

Forum for mænds sundhed

Det er et tilbud om helbredstjek til mænd, som sjældent går til lægen for at reducere forhøjet dødelighed i målgruppen. Tilbud er gratis for enlige mænd på 50 år eller ældre, som ikke har været hos lægen de seneste to år.

Der vil i løbet af året blive opsat en mobil klinik, som vil holde åbent i en uge. Der følger yderligere information senere.

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

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

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 Henning Dyhrfeld Hansen og Susanne Jensen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Formand Bent Juel Christensen 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 4,68%.

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 3 – Parkvej mv. blev der i 1993 godkendt et køkkenrenoveringsprojekt, 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 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

Køkkenet vil maksimalt koste 600 kr. pr. måned med en løbetid på 20 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

Inddragelse af carporte til aflåste cykelskure

Kunne man indrette 1 af carportene eller 2 til cykelskur med lås, så man kunne leje en plads for et lille beløb. .. ? Synes selv ideen er genial, og må kunne laves for en rimelig pris.

Det er ikke alle, der er lige mobile og gode til at komme op og ned ad trapperne til kælderens med en tung cykel. Herudover er der for et par måneder siden blevet stjålet 2 elcykler fra foran vor opgang.

Forslagsstiller: Anne Werneburg

Bemærkninger fra Administrationen: Afdelingens carporte er alle udlejede – og der er pt. 9 beboere på venteliste til kommende ledige carporte.

Alternativt kan man forlænge den ene carportbygning med 5-6 meter, så man bruger den plads, hvor storskralscontaineren står. Det vil betyde, at der inddrages 2 parkeringspladser til den. Opførelsen af cykelskuret kræver, at der ansøges om byggetilladelse hos Guldborgsund Kommune.

Vi foreslår, at der opføres et cykelskur i metal med plads til 4 cykler, hvor der samtidig er mulighed for opladning af elcykler. Anslået udgift til opførslen er maksimalt 75.000 kr. Skuret vil kunne lejes af afdelingens beboere for en månedlig udgift på 30 kr. inkl. udgift til strøm. Der er yderligere den fordel, at det ikke er tilladt at oplade en el-cykel i boligen, men at man ville kunne gøre det i cykelskuret.

Der blev stillet ændringsforslag på mødet om at udvide cykelskur, så der er plads til 8 cykler og til en maximal opførselspris på 150.000 kr.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Fældning af birketræ

Ved Parkvej 46 i haven har vi et stort birketræ stående. Det er især dem, der bor Parkvej 46 st. th., 1. sal th. og 2. sal th., der oplever, at sollyset lukkes ude, når træet i foråret får blade. Der bliver mørkt i stuen og på værelset ud mod haven. Ved ikke om træet er plantet, da ejendommen blev bygget, hvis det er tilfældet må det være ca. 70 år gammelt. (Det anbefales at fælde et birketræ, når det er 50 år gammelt, da det medfører en betydelig risiko for omgivelserne, hvis det vælter – ifølge Google.) Dertil kommer, at træet smider frø/frugter, som lægger sig på altanerne i hobetal, fordi træet er så stort. Hvis vi får medhold i, at det bør fældes, ønsker vi, at der plantes et nyt.

Forslagsstiller: Sannie Due

Bemærkninger fra Administrationen: Der ligger en principbeslutning i organisationsbestyrelsen om, at vi ikke fælder raske træer – dette skal ses i sammenhæng med FN's verdensmål med fokus på bæredygtighed, herunder CO₂, hvor fokus er at bevare raske træer, herunder generelt at plante nye træer de steder i landet, hvor det er muligt.

Forslaget kunne dermed ikke behandles.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Lars Lindkilde, som blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – følgende ønskede at opstille som suppleanter og blev valgt:

Gitte Mie Hansen blev valgt til 1. suppleant.

Ingrid K. Nielsen blev valgt til 2. suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Kathrine Spanggaard Jacobsen, Mogens Hansen, Bent Juel Christensen, Gitte Mie Hansen og Susanne Jensen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboere gav udtryk for, at vinduer og altandøre er meget utætte, og at det trækker. Kontakt eventuelt ejendomsfunktionærerne, så de kan justere vinduer og døre.
- Der var en opfordring fra beboer til, at gøre mere synligt, at man skal benytte restaffaldscontainer ved tvivl om sorteringen evt. ved opslag, brev til beboere, bedre skiltning ved containerne eller lign. Administrationen følger op.
- Der var et ønske om, at der kommer vasketøjskurve med hjul i vaskekældre. Ejendomsfunktionærerne følger op.
- Der var en opfordring til at se på vedligeholdelse af vaskerierne, herunder gulv og vægge samt rengøring, da vaskerierne ikke er særligt indbydende. Ejendomsfunktionærer og Inspektører følger op.
- Der var en opfordring til kun at bruge skraldespandene i vaskekældre til det, som de er beregnet til og ikke til bortskaffelse af gammelt tekstilaffald.
- Der må ikke stå rollatorer i opgangene af hensyn til brandmyndighederne, hvorfor beboere ønsker opsætning af kroge på vægge udenfor bygningen - i lighed med anden afdeling i boligselskabet, så rollatorer kan låses fast der. Inspektørerne følger op.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Erik Lagerberg afdelingsmødet for et godt møde.



Bent Juel Christensen
Formand



Dorte Jørgensen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	20.08.2025	Referent: Kate Petersen

Formandens beretning ved det ordinære afdelingsmøde for
Nykøbing F. Boligselskab afdeling 3, tirsdag den 19. august 2025
kl. 17.00. I Restaurant KIKKO, Vensysselvej 9. 4800 Nykøbing F.

Beretningen gælder for perioden 2024 til 2025.

Velkommen til afdelings 3,s beboer og de fremmødte fra
administrationen, og vores Ejendomsfunktionærer.

Det er dejligt at se så mange fremmødte ca. 50 stk.

Bestyrelsen har afholdt 3 bestyrelsesmøder, der har ikke været behov
for flere.

Vi i bestyrelsen har nedsat et aktivitetsudvalg, som har været
særdeles aktive. Følgende aktiviteter har udvalget stået for:

Torsdag 10.10.24 Fælles spisning:

Stegte ål ad libitum.

Lørdag 16.11.24 Fælles spisning:

Julefrokost.

Søndag 15.12.24 Julebanko.

Torsdag 16.01.25 Fælles spisning:

Forret, Hovedret koteletter i fad, Kaffe og kage

Lørdag 22.03.25 Forårsbanko, kaffe og hjemmebagte boller.

Der har været stor søgning til alle arrangementer, faktisk udsolgt.

Vi siger derfor mange tak til udvalgets medlemmer.

Næste arrangement vil blive i oktober 2025, nærmere om dato
kommer senere.

Bestyrelsen har onsdag den 23.10.24 deltaget i Informationsmøde, for bestyrelses medlemmer og suppleanter, hvor vi fik indblik om regler og retningslinier for bestyrelsesarbejde.

Onsdag den 28.05.25 deltog bestyrelsen i et møde i KIKKO.

Repræsentantskabsmøde, hvor der var valg til

Organisationsbestyrelsen, og hvor der var orientering om hvad der ellers foregik i Boligselskabet.

Vi var også til D&V-møde, sammen med Inspektør Mike Hergot og Rene hvor vi gennemgik bygningerne for skader, samt hvad der eventuelt kunne komme på tale til reparation.

Alle beboere i Nykøbing F. Boligselskab blev inviteret på sommerudflugt til Egeskov Slot på Fyn den 30. juli 2025, så vidt jeg er orienteret var der ca. 100 tilmeldinger, og det havde været en god tur, dog med lidt regn.

Og så til sidst en lille bøn angående vores affald, skal vi ikke love hinanden at sortere vores affald, så det kommer i de rigtige containere det kan vel ikke være så svært !!!!!

Bent

22. august 2025/Doj

Orientering vedrørende store træer og beplantning i afd. 3 – Orupgaardvej, Fjordvej og Parkvej

På det ordinære afdelingsmøde den 19. august 2025 blev der stillet forslag om at få fældet det store birketræ på plænen bag Parkvej 46, med begrundelsen at det skygger for sollyset. Det beskrives, at det giver genevirkninger for alle lejligheder på Parkvej 46 st. th – 1. th. og 2. th.



Ovenstående billede er taget tirsdag den 19. august 2025 kl. 14.41, og skyggevirkningen kan ses på græsset samt på den nederste del af bygningen.

På mødet blev det oplyst at en anden beboere tidligere havde bedt om at få fældet et andet træ på grund af skyggevirkning for år tilbage, og træet var efterfølgende blevet fældet.

Jf. referatet fra afdelingsmødet i afd. 3 i september 2014 blev der stillet forslag om at få fældet 3 grantræer ud for Fjordvej 47. Begrundelsen var at græsset var dødt under træerne, og der var sygdom i det ene træ.

På afdelingsmødet i afd. 3 i september 2018 fremsættes der forslag om plan for udeområder. Af referatet fremgår følgende:

- Der var ønske om at bevare begge legepladser.
- Der ønskes flere hyggelokke, hvor man kan sidde ugeneret.
- Der var ønske om at etablere dør gennem kælder, så beboerne ikke skal hele vejen rundt om blokkene for at benytte haven.
- Der var ønske om at bibeholde de store træer.

Forslaget, om at havegruppen kunne fortsætte deres arbejde, blev vedtaget.

I 2019 beslutter organisationsbestyrelsen, at man ikke fælder raske træer.

Organisationsbestyrelsen har fundet det nødvendigt at træffe en overordnet beslutning om ikke at fælde raske træer, idet der er mange forskellige holdninger til træer og grønne områder og hvis der hver gang der fremsættes et ønske skal ageres på det, vil afdelingerne bruge en masse unødvendige penge på dels at fælde træer og efterfølgende plante nye, omlægge grønne områder mv. Derudover er bevaring af træer et vigtigt element i Verdensmålene.

Det skal oplyses, at ejendomfunktionærerne stort set dagligt fører tilsyn med træer og fællesarealer for at være på forkant med beskadigede eller sygdomsramte træer.

På afdelingsmødet var der spørgsmål til om det var muligt at styne birketræet. Birketræet er meget følsomt overfor beskæring og man øger risikoen for svampesygdomme.

På baggrund af ovenstående blev forslaget om at fælde eller styne birketræet ved Parkvej 46 afvist.

Venlig hilsen

Dorte Jørgensen
Direktør