

Referat afdelingsmøde den 16. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Lars Lindkilde og Britta Håkonsson, ejendomsfunktionær Ulrik Starup samt Dorte Jørgensen og Stine Ottosen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Medlem af organisationsbestyrelsen Lars Lindkilde 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:

- 24.10.2024 – 31.12.24 6 ekstratømninger kr. 4.488,-

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 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 Aase Kondrup og Lis Mogensen samt Stine Ottosen fra administration blev valgt til stemmetællere.

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

Lars Lindkilde 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 huslejestigning på 1,32%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Fælles afdelingsbestyrelse

På afdelingsmødet i 2024 udtrykte deltagerne ønske om, at der blev etableret en fælles afdelingsbestyrelse for afdeling 4 Enighedsvej mv., afdeling 21 Kirkegårdsvej og afdeling 54 Cypernparken.

Forslaget indebærer, at de 3 afdelinger vil have en fælles afdelingsbestyrelse, der skal varetage alle opgaver omkring beboerdemokratiet, men at de enkelte afdelinger fortsat vil have egen økonomi.

Det vil sige, at der fortsat udarbejdes budget og regnskab for hver enkelt afdeling, hvilket igen betyder, at beboerne i den enkelte afdeling ikke skal være med til at betale udgifter, der hører hjemme i en af de andre afdelinger.

Hvis afdelingerne vedtager at danne en fælles afdelingsbestyrelse, skal der vælges følgende:

- 1 formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år
- Minimum 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for hhv. 1 år og 2 år – og gerne 4 medlemmer, hvor 2 er valgt for 2 år og 2 er valgt for 1 år
- Suppleanter til afdelingsbestyrelsen – meget gerne med deltagelse fra alle 3 afdelinger

Afdelingsbestyrelsen vælges under dagsordenens punkt 7.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra administrationen: Hvis afdelingsmødet godkender en samlet afdelingsbestyrelse, skal forretningsordenen for afdelingsmødet også justeres.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Ny forretningsorden for afdelingsmøde med samlet afdelingsbestyrelse

Hvis afdelingsmødet har godkendt, at der vælges en fælles afdelingsbestyrelse for afdeling 4 Enighedsvej mv., afdeling 21 Kirkegårdsvej og afdeling 54 Cypernparken, skal afdelingsmødet også godkende en tilrettet forretningsorden for afdelingsmødet, hvor det bl.a.

understreges, at afdelingsmødet skal sikre, at afdelingsbestyrelsen består af medlemmer fra alle 3 afdelinger.

Forslag til ny forretningsorden er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra administrationen: Forslag 2 bortfalder, hvis forslag 1 ikke vedtages.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

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 4 Enighedsvej mv. blev der i 1999 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 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 500 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 4

Udskiftning af høstanemoner med småsten

Mit forslag går på, at vi er nogle personer, der ønsker at få lagt småsten på Enighedsvej i stedet for de nuværende høstanemoner. Årsagen er, at vi ikke mener, at høstanemonerne passer særlig godt ind i vores kvarter. Derudover er vi overbevist om, at forslaget vil medvirke til at spare omkostninger på vedligeholdelseskontoen.

Forslaget ønskes behandlet på afdelingsmødet.

Forslagsstiller: Marianne Sørensen

Bemærkninger fra Administrationen: Indkøb af perlesten og fiberdug til ca. 220 m². Udføres af eget personale.

Anslået udgift til indkøb af perlesten og fiberdug 20.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,41% for familieboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje pr. 1/1-26, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	63,9	3.290	3.303	13
3 rums bolig	Familieboliger	70,7	3.650	3.665	15
3 rums bolig	Familieboliger	76,8	3.974	3.990	16
4 rums bolig	Familieboliger	85,5	4.354	4.372	18

Forslaget blev vedtaget

Forslag 5

Jeg stiller forslag om, at det bliver tilladt at holde en mindre hund i afdelingen.

Forslagsstiller: Henriette Vestergaard

Bemærkninger fra administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil følgende blive indføjet i afdelingens husordensregler:

- *Det er tilladt at holde 1 mindre hund pr. lejemål i afdelingen. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 1 hund.*
-
- Tilladelsen omfatter følgende regler, som den enkelte beboer skriver under på at overholde:
-

Jeg er bekendt med, at denne tilladelse kun gælder for den hund, der er nævnt i ansøgningen, og at tilladelsen ikke kan overføres på en anden hund. Jeg er også bekendt med, at tilladelsen er givet på følgende betingelser, som jeg og husstandens øvrige medlemmer er forpligtet til at overholde:

1. *Jeg skal inden anskaffelsen indhente tilladelse til mit kommende husdyr hos boligselskabet (denne tilladelse)*
2. *Jeg skal sikre, at dyret er mærket for identifikation (øremærkning eller chippet), vaccineret i fornødent omfang og forsikret, jf. gældende lovgivning*
3. *Jeg må kun færdes med min hund uden for boligen, hvis hunden føres i snor og under hensyntagen til øvrige færden i området*
4. *Jeg skal øjeblikkeligt fjerne alle efterladenskaber (afføring mv.), som hunden har efterladt ved færdsel på udvendige arealer*
5. *Jeg skal sikre, at hunden ikke er til gene for de øvrige beboere i bebyggelsen, herunder at hunden ikke forårsager støj- eller lugtgener*

Jeg er bekendt med, at overtrædelse af betingelserne kan medføre ophævelse af lejemålet, jf. Lov om leje af almene boliger.

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

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

Bjarke Olsen blev valgt som afdelingens kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Bjarke Olsen, Marianne Sørensen og Lis Mogensen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Det var ikke muligt at vælge yderligere repræsentanter for afdelingen til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der er observeret personer udefra, som smider sorte affaldssække i containerne. Der opfordres til at tage billeder af bilen og kontakte boligselskabet efterfølgende.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.



Dorte Jørgensen
Dirigent



Stine Ottosen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	16.09.2025	Referent: Stine Ottosen

Beretning

16. september 2025

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Bjarke Olsen blev i stedet valgt som kontaktperson. Derudover blev beboerne Marianne Sørensen, Bjarke Olsen og Lis Mogensen valgt som repræsentantskabsmedlemmer, hvor de efterfølgende har deltaget i repræsentantskabsmødet den 28. maj 2025.

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 3 personer fra afdeling 4 i sommerturen.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2024

- På sidste års afdelingsmøde blev der fra de 3 afdelinger – afdeling 4 Enighedsvej, Norgesvej, Sverigesvej og Finlandsvej, afdeling 21 Kirkegaardsvej og afdeling 54 Cypernparken – udtrykt ønske om, at man danner en fælles afdelingsbestyrelse for de 3 afdelinger. Forslag om dette er derfor stillet til årets møde – mere om dette senere.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 18. februar 2025

- Der er ikke planlagt større drifts- og vedligeholdelsesopgaver i år, men følgende mindre opgaver er aftalt: Affaldsområdet afskærmes med lodretbeklædning i Thermo fyr facadelister, og bedet ved Sverigesvej 12D ryddes, og der udlægges søsten og plantes laurbærbuske.

Tak

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