

Referat afdelingsmøde den 20. august 2025

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen, 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:

- Afdelingen har ikke haft ekstratømninger hverken i 2024 eller 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 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 Benjamin Jensen og Annemarie Hagendam samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Erik Lagerberg 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 31,07% for familieboliger og 34,62% for ungdomsboliger. Lejestigningen er inklusiv stigning for afdelingens renovering.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tilladelse til husdyr i hele afdeling 5

Jeg vil gerne have et forslag op omkring at have husdyr i hele afdeling 5, jf. de samme regler som i Bruunshaab, Søhusstræde og Staldgaarden.

Jeg ønsker, at forslaget kommer til urafstemning.

Forslagsstiller: Sarah Schneider

Bemærkninger fra Administrationen: Det er afdelingsmødet, der ved simpelt flertal på mødet kan afgøre om forslaget om husdyr skal sendes til urafstemning. Hvis afdelingsmødet beslutter at sende forslaget til urafstemning, sørger administrationen for, at dette sker snarest efter mødet.

Forslaget, herunder uafstemning blev ikke vedtaget.

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 var en del spørgsmål til den netop overståede renovering samt fejl og mangler efterfølgende. Hvis der fortsat er problemer i lejemålet, så meld ind til administrationen.
- Der var generelt en del spørgsmål til nye vinduer og døre, hvor det bl.a. ikke er muligt at pudse ruder i terrassedøre. Administrationen undersøger nærmere.
- Der var spørgsmål til, hvorfor vinduerne på Vestensborg Alle åbnede ud ad. Dorte forklarede, at vinduer som åbner ud af er mere tætte end vinduer, som åbner indad.
- Der var ønske om en fælles vinduespudserordning i afdelingen. Det står beboerne frit for at aftale en fælles vinduespudserordning uden om boligselskabet.

Herudover er det muligt på Vestensborg Alle at vende de udadgående vinduer, da der er påmonteret beslag til dette. Kontakt eventuelt ejendomsfunktionærerne for demonstration.

- Der var spørgsmål til, hvornår det forventes at renovere badeværelserne, som ikke kom med i den nuværende renovering. Der er p.t. ingen planer om renovering af badeværelser, men badeværelsernes tilstand følges løbende og udbedringer sker løbende.
- Der var spørgsmål til, hvornår man forventer at opsætte vandmålere i Slotsgade 20. Der vil først blive opsat vandmålere i en kommende renovering af badeværelser og rørføring, da det på nuværende tidspunkt vil blive for omkostningstungt at opsætte vandmålere.

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


Dorte Jørgensen
Dirigent


Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	21.08.2025	Referent: Kate Petersen

Beretning 2025

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen, ligesom ingen ønskede at stille op som kontaktpersoner for afdelingen. Der var heller ikke beboere, der ønskede at stille op til repræsentantskabet.

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 1 person fra afdeling 5 i sommerturen.

Renovering

Renoveringen er afsluttet den 25. juni 2025 med et flot og god resultat. Derudover er der pt. udskiftet 21 køkkener i afdelingen.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 18. februar 2025

Følgende arbejder er aftalt til udførsel i 2025:

- Vandmålere udskiftes på Grønttorvet, Slotsgade 20 og Vestensborg Allé
- Facaden på Bruunshaab, Søhusstræde og Staldgaarden males
- Trappeopgang males og indvendige trappetrin lakeres i Gl. Toldbod 29 og 31
- Derudover gennemgås soklerne på Grønttorvet, Bruunshaab, Søhusstræde, Staldgaarden og Gl. Toldbod af intern murer

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.