

Referat afdelingsmøde den 15. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen, Lars Lindkilde og Gerd Geertsen ejendomsfunktionærerne Torben Jespersen og Ivan Hansen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand Robert Madsen 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 – 31.12.2024 0 ekstratømninger til 0 kr.

- 01.01 – 30.06.2025 1 ekstratømning til 557 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 kontaktpunkt 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 Linda Møller Christensen og Sonja Mogensen samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Robert Madsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2024

Robert Madsen 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 1,56%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tilladelse til husdyr

Som det var tiltænkt fra boligselskabets side, da vi flyttede ind, hvilket også var den eneste grund til, at vi valgte at flytte ind her, foreslår jeg/vi, at det igen skal være tilladt at have hund eller kat ved indflytning, derudover skal det være tilladt for nuværende beboere, der har mistet deres hund/kat efter indflytningen, igen at holde hund/kat. Det er videnskabelig bevist, at man som ældre lever længere og mindre ensomt, hvis man har hund/kat, og hvem vil tage det fra sin nabo...

Det skal naturligvis ikke være tilladt at lade sin hund besørge på fællesarealerne, hverken for beboernes dyr eller andre udefrakommende. Der bor flere hunde og katte hele vejen op ad Stubbekøbingvej og de andre omkringliggende veje, som høres/ses mere end dem, der bor her, hvorfor det slet ikke giver mening at fratage os den oprindelige "ret" til at holde hund/kat, og er man af den overbevisning, at det er synd for dyrene at bo i lejlighed, kan jeg kun sige, statistikker viser at hunde, der bor i lejlighed kommer mere ud at gå og har derfor større mulighed for at komme i kontakt med andre hunde, får mere motion og mere opmærksomhed end hunde i hus, som mange gange kun bliver holdt i deres egen have og passer sig selv.

Forslagsstiller: Jacob og Ninja Sandberg

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil ændringen blive skrevet ind i husordenen.

Der var skriftlig afstemning:

Nej til husdyr	27 stemmer
Ja til husdyr	13 stemmer
Blanke	2 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2

Oprettelse af en Facebook gruppe

Oprettelse af en Facebook gruppe hvor vi kan oplyse hinanden om eventuelle fester eller anden forestående begivenheder, der måske vil larme, låne værktøj af hinanden, bede om hjælp til indkøb, børnepasning eller andet, aftale sociale arrangementer osv.

Forslagsstiller: Jacob og Ninja Sandberg

Bemærkninger fra Administrationen: En Facebookgruppe styres helt og holdent af afdelingen v. afdelingsbestyrelsen, eller af den person, der vælges som redaktør på afdelingens vegne. Hvis Facebookgruppen navngives på en måde, der identificere gruppen

som en gruppe under Nykøbing F. Boligselskab, er det et krav, at administrationen har adgang til at se gruppen på Facebook – ikke for at indgå i debatter eller andet, men for at sikre, at gruppen ikke udvikler sig til et forum for mobning af beboere.

Der var skriftlig afstemning:

Nej til Facebook gruppe 23 stemmer
 Ja til Facebook gruppe 2 stemmer
 Blanke 17 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3

Fælles plantekasser

Fælles plante kasser for de beboerne, der ikke har have, eventuelt med lejligheds nummer på, hvis man gerne vil have det opdelt.

Forslagsstiller: Jacob og Ninja Sandberg

Bemærkninger fra Administrationen: Indkøb af 5 stk. højbede i cortenstål i 50 cm høj, 60 cm bred og 300 cm lang og 1 stk. højbed i cortenstål i 50 cm høj, 60 cm bred og 200 cm lang. Indkøb og levering af 5.500 liter jord til højbede. Anslået udgift: 35.000 kr.

Hver beboer på 1. sal. får adgang til 60 cm x 100 cm højbed. Alle beboer på 1. sal. skal selv sørge for ren- og vedligeholdelsen af højbedet inkl. vanding fra egen bolig. Bliver højbedene ikke passet, fjernes evt. ukrudt m.m. for beboerens regning.

De 6 stk. højbede vil fylde meget i afdelingens grønne områder.

Afdeling 58 – indkøb af fælles plantekasser 35.000 kr. vil betyde en stigning på 1,06%.

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	75,0	5.807	5.869	62
3 rums bolig	Familieboliger	86,0	6.534	6.603	69
4 rums bolig	Familieboliger	89,0	6.937	7.011	74
2 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	75,0	6.049	6.113	64
3 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	85,0	6.857	6.930	73

Der var skriftlig afstemning:

Nej til plantekasser 40 stemmer
 Ja til plantekasser 2 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4*Afløb fra altaner*

At der bliver lavet en form for små afløb, så vandet fra de øverste altaner ikke generer underboen, da altanerne samler meget vand, når det regner pga. dårlig konstruktion og os, der bor øverst ikke har andre muligheder for at komme af med det, end at feje det ned i risten/afløbet. Det kan til tider svine ned på underboens fliser, og det ser ikke pænt ud.

Forslagsstiller: Jacob og Ninja Sandberg

Bemærkninger fra Administrationen: Etablering nedsivningsbrønde med søsten til afledning af vand fra altaner (samme løsning som ved repos) - anslået udgift: 50.000 kr.

Præcis placering af brønd kan først findes i forbindelse med udgravning pga. eksisterende fundament til altansøjle. Brønden placeres så tæt så muligt på søjle.

Afdeling 58 – etablering af nedsivningsbrønde 50.000 kr. vil betyde en stigning på 1,52%.

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	75,0	5.807	5.895	88
3 rums bolig	Familieboliger	86,0	6.534	6.633	99
4 rums bolig	Familieboliger	89,0	6.937	7.042	105
2 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	75,0	6.049	6.141	92
3 rums bolig (rækkehus)	Familieboliger	85,0	6.857	6.961	104

Der var enighed blandt beboerne om at udsætte punktet til næste møde, for først at undersøge:

- En del beboere har påpeget forkert hældning af altanerne ved 5 års gennemgangen, hvor vandet ikke kan løbe af. Hældningen har været et udfordring lige siden indflytning.
- Hældningen er tidligere udbedret på altanerne foran uden lejestigning – hvordan kunne det lade sig gøre/hvem udbedrede.

Inspektører meddeler efterfølgende, at rådgiver har undersøgt hældning på altaner, og de er inden for tolerancen, hvorfor der ikke er grundlag for at gøre yderligere i forhold til hældning. Herudover meddeler inspektører, at det er afløb, som der tidligere er etableret på de forreste altaner, og at det er udført af boligselskabets egne medarbejdere, hvorfor det kunne gøres prisbilligt – det er samme løsning, som er foreslået i forslag 4.

Når der kommer større nedbørsmængder, vil det være svært at undgå, at der står vand ved terrasser. Regnvand skal i størst muligt omfang afvandes på egen matrikel og ikke til offentlig kloak.

Forslaget medtages på næste års ordinære afdelingsmøde igen.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Conni Deichmann, som blev genvalgt.

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

Linda Møller Christensen blev valgt som 1. suppleant
Jens Erik Nikolaisen blev 2. suppleant

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Bent Olsen, Robert Madsen og Conni Deichmann ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Indkørslen fra Stubbekøbingvej er snart så ujævn, at den ikke er til at køre på. Inspektører oplyser efterfølgende, at opretning af kraftige sætninger vil ske her i efteråret.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Robert Madsen afdelingsmødet for et godt møde.



Robert Madsen
Formand



Dorte Jørgensen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	16.09.2025	Referent: Kate Petersen

Beretning på afdelingsmødet 15. september 2025

Aktiviteter siden afdelingsmødet i 2024:

Den 1. december 2024 markerede vi at juletræerne var sat op. Vi serverede gløgg, varm kakao og æbleskiver for 25 beboere, som hyggede sig.

Petanque:

- Vi spiller petanque om mandagen, hvis vejret tillader det. Første spilledag i 2025 var den 28. april. Vi havde planlagt en turnering for afdelingens beboere søndag, den 25 maj, men måtte aflyse på grund af regnvejr. Vi prøvede så igen søndag, den 7. september, hvor solen skinnede. I alt 5 beboere deltog.

Sommerfest:

Sommerfesten blev afholdt lørdag, den 9. august, hvor vi var heldige med vejret. Vi begyndte med et bankospil om eftermiddagen. Afdelingsbestyrelsen havde valgt at servere smørrebrød til spisningen i stedet for varm mad. Det var lettere at håndtere og vi undgik madspild. Vi havde en rigtig god fest, hvor beboerne fik snakket sammen.

Drift- og vedligeholdelsesmøde:

Af arbejder, som er aftalt gennemført i indeværende år har vi fået malet skurdørene. Vi afventer udbedring af asfalten ved indkørsel til Bryghusparken.

5-års gennemgang:

Gennemgangen af byggeriet fandt sted 2. og 3. juli. Vi har pt ikke fået tilbagemelding på udbedring af manglede dele.

Fliser på sti:

Boligselskabets brolægger har fået lagt en rigtig flot sti med fliser følge det forslag, som blev vedtaget på sidste års afdelingsmøde. Vi kan nu færdes på stien uden at få mudder på fodtøjet.

Affaldssortering:

Det går faktisk ok i vores afdeling. Vi har haft 2 fejlsorteringer, hvor REFA har måttet tømme en ekstra gang. Den seneste fejlsortering var i uge 36, hvor der var lagt et stykke køkkenrulle ned i beholderen til plastic. Så der er stadig plads til en lille forbedring.

Til slut vil jeg takke mine bestyrelseskolleger for godt samarbejde, tak til administrationen, hvor vi bliver venligt modtaget, når vi henvender os. Sidst men ikke mindst en tak til de ejendomsfunktionærer, som passer vores område og er med til at holde området i fin stand. Jeg vil bede Torben og Ivan om at viderebringe takken til jeres kolleger.

Tak for ordet.