

Referat afdelingsmøde den 1. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand Flemming Engler 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 ingen
- 01.01 – 14.06.2025 ingen

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 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 Anders Enevoldsen og Annette Ohlsen samt Kate Petersen fra administration blev valgt til stemmetællere.

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

Flemming Engler fremlagde afdelingens beretning:

God aften og dejligt at se så mange 😊

12 beboere fra 11 husstande ud af 24 husstande, hvilket er et fremmøde på ca. 50%. Det er der ikke mange afdelinger som har.

I året der er gået siden sidst har vi haft et D og V møde.

- Snerydning
- Hegn mellem haverne (ved skur)
- Kælder i de røde blokke

Der er også afholdt nogle bestyrelsesmøder.

- Samme som ovenstående
- Laurbær hækkene i forhaverne
- Socialt arrangement (sommerfest)

Reparationerne efter 1 års gennemgangen af renoveringen, er (mig bekendt) blevet færdige, i hvert fald inde i boligerne. Ved D og V mødet blev det konstateret at der manglede nogle reparationer af nogle gavle, bl.a. nr. 15 og 17, de er blevet færdige i toppen, så kan vi jo altid diskutere hvor pænt det er blevet. Men bunden, hvor der før sad hegn i forhaverne, mangler fortsat, i hvert fald i nr. 15 og 17.

Det var ordene på bestyrelsens vegne. Og igen, tak for fremmødet.

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 3,67%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Hegn – valg af type og farve

Hver gang der skal udskiftes hegn, går det ud over beboernes blomsterbede. Vi vil gerne have hegn udskiftet til vedligeholdelsesfri hegn, som i øvrigt over tid må forventes at være billigere i vedligeholdelse/udskiftning. Vi fik til D og V mødet besked om, at hegnene mellem haverne kunne udskiftes i år uden yderligere stigning af huslejen.

Vi vil derfor gerne have til afstemning, hvilken farve hegnene skal være. Vi vil ligeledes gerne have til afstemning, at det er samme type og farve fremover, efterhånden som de øvrige hegn skal udskiftes.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Vi ser forslaget som 2 forslag i et.

Forslag 1A – beboerne skal tage stilling til, om øvrige hegn i haven fremover skiftes til komposithegn med galvaniserede stolper – altså et vedligeholdelsesfrit hegn.

Forslag 1B – hegnet fås i farverne sort, grå eller mørkebrun. Farveprøver medbringes på afdelingsmødet, hvis det er muligt. Beboerne skal tage stilling til, hvilken farve der ønskes.

Forslag 1A blev vedtaget.

Forslag 1B – det blev besluttet, at hegnet skal være sort.

Forslag 2

Højden på laurbærhækkene

Vi vil gerne have til afstemning, at højden på de nye laurbærhække sættes til 110 cm, målt fra midten af hvert enkelte hus.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Hvis forslag til højde godkendes af afdelingsmødet, vil det blive skrevet ind i ejendomsfunktionærenes arbejdsbeskrivelse.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3

Ændring af reglerne omkring snerydning

Vi foreslår at følgende:

"Snerydning Renholdelse, snerydning og grusning af indgangspartiet uden for det lejede påhviler beboeren. Renholdelse, snerydning og grusning af de øvrige fællesarealer mellem husene foretages af beboerne. Opdelingen foregår sådan, at beboerne i de gule huse (både th. og tv.) er ansvarlige for fællesarealet mellem deres hus og nabohuset. Renholdelse, snerydning og grusning ud for de røde ejendomme foretages af ejendomsfunktionærerne."

Ændres til:

"Snerydning Renholdelse: Renholdelse, snerydning og saltning af alle fællesarealer foretages af ejendomsfunktionærerne"

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Hvis forslaget vedtages tilpasses afdelingens lokale regler og boligselskabets vinterberedskabsplan.

Når boligafdelingerne vedtager nye forslag, som medfører flere arbejdsopgaver til ejendomsfunktionærerne, vil det på et tidspunkt kræve flere ressourcer/ansatte. Det er derfor vigtigt at være bevidst om, at selvom det ikke har en direkte konsekvens på huslejen nu, så vil det over tid medføre huslejestigning.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4*Rådighedsbeløb ændres*

Vi vil gerne have ændret rådighedsbeløbet til 5.000,00 kr. pr. år.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Der er i budget 2026 afsat 500 kr. til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, 1.700 kr. til afholdelse af afdelingsmøder samt 500 kr. til beboeraktiviteter – i alt 2.700 kr. som rådighedsbeløb. Det forudsættes, at det er kontoen til beboeraktiviteter, som ønskes hævet til 2.800 kr.

Anslået udgift til at hæve konto for beboeraktiviteter med 2.300 kr. til i alt 2.800 kr. vil medføre en huslejestigning på 0,12%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	68,0	5.959	5.966	7
2 rums bolig	Familieboliger	76,0	6.615	6.623	8
3 rums bolig	Familieboliger	84,0	7.399	7.408	9
3 rums bolig	Familieboliger	88,0	7.728	7.737	9

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen – på valg var Jette Johansen, som blev genvalg.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – der var ingen, som ønskede at opstille som suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Jette Johansen, Flemming Engler, og Helen Bille Hansen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var et ønske om, at affaldscontainer bliver vasket. Ejendomsfunktionærerne følger op
- Der er små dyr i de nyplantede laurbærhække, som spiser bladene, og de bliver gule. Ejendomsfunktionærerne følger op

- Laurbærhækkene trænger til at blive klippet på indersiden – de er blevet meget brede. Iflg. lokale regler påhviler dette boligselskabet. Ejendomsfunktionærerne følger op
- Dorte Jørgensen gennemgik ingeniørs løsning på afhjælpning af vand i kældre i nr. 22-28. Udgiften vurderes til lidt over 500 t.kr., hvilket er en stor post for afdelingen, når det ikke er sikkert, at det vil afhjælpe den opstigende grundfugt. Boligselskabet overvejer, om der i stedet skal etableres depotrum på fællesarealerne. Boligorganisationens bestyrelse vil drøfte det videre forløb herunder også, om der skal foretages skimmelprøver i ejendommene
- Der var en generel utilfredshed med ventilationen i boligerne, som giver træk i boligerne, herunder larmende emhætter. Kontakt ejendomsfunktionærerne ved problemer med ventilationen

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Flemming Engler afdelingsmødet for et godt møde.


Flemming Engler
Formand
Dorte Jørgensen
Dirigent
Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	02.09.2025	Referent: Kate Petersen