

Referat afdelingsmøde den 26. august 2025

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, medlemmer af organisationsbestyrelsen Gerd Geertsen og Anders Enevoldsen, ejendomsfunktionærerne Linda Hedengran, Søren Rasmussen og Samuel Pedersen 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:

- 07.10 – 31.12.2024 11 ekstratømninger til 9.034 kr.
- 01.01 – 25.05.2025 26 ekstratømninger til 16.328 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 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 Flemming Juul Nielsen og Inge Rosenvold samt Kate Petersen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Kirsten Bull Jensen fremlagde afdelingens beretning:

- Der blev valgt ny afdelingsbestyrelse på afdelingsmødet i september 2024, hvor vi startede med en afdelingsbestyrelse på 5 personer samt 1 suppleant. Efterfølgende er flere faldet fra, så vi i dag kun er 3 i afdelingsbestyrelsen og ingen suppleanter
- Vi har holdt julearrangement, men der deltog kun 4 personer
- Det er forsøgt at holde loppemarked i samarbejde med afdeling 9, hvor vi kun havde en tilmelding fra afdeling 9 og ingen fra afdeling 11

- Organisationsbestyrelsens formand Erik Lagerberg har været på besøg for at hjælpe os med arbejdet i bestyrelsen
- Afdelingen har haft et godt samarbejde med afdeling 9, ejendomsfunktionærerne, administrationen, organisationsbestyrelsen samt internt i afdelingsbestyrelsen
- Vi opfordrer til, at der senere dannes en fælles afdelingsbestyrelse med afdeling 9, for at få flere personer til at deltage og flere aktiviteter

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 2,05% for familieboliger, 3,61% for enkeltværelser og 1,83% for ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Fælles afdelingsbestyrelse

Afdelingsbestyrelserne i afdeling 9 Gedservej og afdeling 11 Lindevænget og Vendsysselvej stiller forslag om, at der etableres en fælles afdelingsbestyrelse for de 2 afdelinger.

Forslaget indebærer, at de 2 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 begge afdelinger

Afdelingsbestyrelsen vælges under dagsordenens punkt 7.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelserne i afdeling 9 og 11

Bemærkninger fra administrationen: Administrationen forslår, at afdelingsmødet forsøger at sikre, at begge afdelinger er repræsenteret i den nye afdelingsbestyrelse.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Ny forretningsorden for afdelingsmøde med samlet afdelingsbestyrelse

Hvis afdelingsmødet har godkendt, at der vælges en fælles afdelingsbestyrelse for afdeling 9 Gedservej og afdeling 11 Lindevænget/Vendsysselvej, skal afdelingsmødet også godkende en tilrettet forretningsorden for afdelingsmødet, hvor det bl.a. understreges, at afdelingsmødet skal sikre, at afdelingsbestyrelsen består af medlemmer fra begge 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

Etablering af tørrerum

Der sidder pt. et opslag i afdelingens vaskerum om, at det ikke er tilladt at opstille tørrestativer på grund af manglende plads i vaskerummet.

Det betyder, at beboere i kælderboligerne ikke har mulighed for at få tørret tøj andet end ved brug af tørretumblere eller udendørs. (Hvad der kan være afhængig af vejret)

Forslaget er derfor, at der i kælderen (1 i hver blok) etableres et rum, hvor beboerne i kælderen kan tørre deres tøj – (enten på tørrestativ eller ved ophængning af tørresnore) Rummene aflåses, og det skal kun være så beboere i kælderboliger kan/ må benytte disse.

Afdelingsbestyrelsen har drøftet dette forslag flere gange, og kan ikke finde bedre løsning.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Etablering af tørrerum i cykelrum mellem nr. 6 og 4, og i kælderrum ved nr. 16.

Anslået udgift til etablering af tørrerum med dør, lås og fugtstyret ventilator samt snore 27.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,26% for familieboliger, 0,45% for enkeltværelser og 0,23% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-26, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Lindevænget	Familieboliger	54,3	4.082	4.092	10
2 rums bolig, Vends.	Familieboliger	54,0	3.931	3.941	10
3 rums bolig, Lindev.	Familieboliger	76,0	5.221	5.234	13
3 rums bolig, Vends.	Familieboliger	76,0	5.265	5.279	14
1 rums bolig	Enkeltværelser	37,0	1.481	1.488	7
2 rums bolig, kollektiv	Ældreboliger	74,0	5.849	5.862	13

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4

Opslagsskabe i opgangene

Afdelingsbestyrelsen oplever ofte, at opslag, der er opsat på opslagstavlen i opgangene, er taget ned kort efter, opslaget er hængt op.

Derfor foreslår afdelingsbestyrelsen, at der opsættes et opslagsskab med lås i hver opgang samt i hver kælder, hvor der er beboere – i alt 17 stk. opslagsskabe.

Opslagsskabene foreslås ophængt i stuen i opgangen og i kælderen på en synlig plads indenfor døren.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Indkøb af 21 stk. opslagsskabe til 4 stk. A4 ark inkl. magneter. Monteres af eget personale.

Anslået udgift til indkøb af 21 stk. opslagsskabe til 4 stk. A4 ark inkl. magneter 31.000 kr. – afskrevet over 1 år vil medføre en huslejestigning på 0,30% for familieboliger, 0,52% for enkeltværelser og 0,26% for ældreboliger, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje 1/1-26, jf. budget	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Lindevænget	Familieboliger	54,3	4.082	4.094	12
2 rums bolig, Vends.	Familieboliger	54,0	3.931	3.943	12
3 rums bolig, Lindev.	Familieboliger	76,0	5.221	5.236	15
3 rums bolig, Vends.	Familieboliger	76,0	5.265	5.281	16
1 rums bolig	Enkeltværelser	37,0	1.481	1.489	8
2 rums bolig, kollektiv	Ældreboliger	74,0	5.849	5.864	15

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5

Sikring af vores cykelkældre efter gentagne tilfælde af hærværk og tyveri

For at sikre vores cykelkælderrum mod tyveri og hærværk fra kriminelle personer, så vi kan have vores ejendele i fred, stiller jeg følgende forslag:

Jeg foreslår, at vores døre til vores cykelkældre bliver geninstalleret med samme chip / brik låsesystem, som de resterende låse på vores respektive hoved- og øvrige døre.

Jeg er 100% sikker på, at dette låsesystem vil blive brugt af alle, da der er meget lettere at bruge end det gamle dyre system med hængelåse, som faktisk tog tid og var irriterende at bruge. (Det var ofte, man så, at beboere ikke låste, da det tog for lang tid, og kæder og hængelåse hang på den forkerte side, når man skulle låse)

Vi ved alle, at der vil være en udgift forbundet med dette, men det må være i alles interesse, at vi kan have vores ejendele i fred og uden bekymring.

Forslagsstiller: Martin Buhayan Høyby

Bemærkninger fra Administrationen: Der etableres 12 stk. tremmedøre med elektronisk låsesystem. Anslået udgift: 130.000 kr.

Huslejberegning ved etablering af 12 stk. tremmedøre med elektronisk låsesystem med en anslået udgift på 130.000 kr.

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Lindevænget	Familieboliger	54,3	4.000	4.050	50
2 rums bolig, Vends.	Familieboliger	54,0	3.852	3.900	48
3 rums bolig, Lindev.	Familieboliger	76,0	5.116	5.179	63
3 rums bolig, Vends.	Familieboliger	76,0	5.159	5.223	64
1 rums bolig	Enkeltværelser	37,0	1.429	1.460	31
2 rums bolig, kollektiv	Ældreboliger	74,0	5.744	5.808	64

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Efter vedtagelse af forslag tidligere på mødet er følgende valgt til den fælles afdelingsbestyrelse med afdeling 11.

Valg af formand – Søren Mølager-Kjæp ønskede at opstille som formand og blev valgt.

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år – følgende ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 2 år og blev valgt:

Birgit Christensen
Charlotte Gårdred
Mia Mølager-Kjæp

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år – følgende ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen for 1 år og blev valgt:

Kirsten Bull Jensen
Celina Keis
Martin Buhayan Høyby

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Ingen ønskede at opstille som suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Kirsten Bull Jensen, Charlotte Gårdred, Birgit Christensen samt Martin Buhayan Høyby ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var en opfordring til, at unge ikke tager ophold i kælderen, hvilket ikke er tilladt, jf. husordensreglerne. Kontakt evt. administrationen med opholdstageres navne og adresse
- Der var opfordring til den nye afdelingsbestyrelse om, at blomsterkasser ved hoveddøre bliver tilplantet i foråret
- Der var en opfordring til, at skraldespande ved hoveddøre tages ned i en forsøgsperiode, da de tiltrækker måger. De bliver brugt til at bortskaffe alt fra husholdningsaffald til reklamer, og skraldespandene er tæt på. Ejendomsfunktionærerne følger op
- Der var en opfordring til, at holde selvjustits med at lukke opgangsdøre og kælderdøre, herunder at boligselskabet opdaterer plakater om at holde hoveddøre lukket. Inspektørerne følger op med hensyn til plakater

- Opfordring til at tage hensyn og ikke cykle eller løbehjul på stierne
- Der var ønske om etablering af fibernet i afdelingen. Der har været henvendelser til boligselskabet om etablering, og fiberselskabet er velkomne til at etablere. Problemet hidtil har dog været, at for at etablere fiber, så ønsker fiberselskaber at binde alle beboere i en 5 årig periode til, at de kun kan benytte netop deres selskab, hvilket Nykøbing F. Boligselskab ikke vil acceptere
- Organisationsbestyrelsen havde en opfordring til at møde op til den nye afdelingsbestyrelses arrangementer, så alle såvel både unge, familier som ældre kan lære hinanden bedre at kende, hvilket også giver respekt for hinanden, som man får ved at mødes og lære hinanden at kende.

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


Kirsten Bull Jensen
Formand


Dorte Jørgensen
Dirigent


Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	27.08.2025	Referent: Kate Petersen