

Referat afdelingsmøde den 3. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, medlem af organisationsbestyrelsen Linda Larsen og Anders Enevoldsen, ejendomsfunktionær Michael Nielsen samt Dorte Jørgensen og Stine Ottosen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Linda Larsen 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 haft 2 ekstratømninger 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 Mia Knudsen og Johnny Christensen samt Stine Ottosen fra administrationen blev valgt til stemmetællere.

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

Linda Larsen 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 lejestigning på 1,74% for familieboliger og ældreboliger.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Parkeringsudfordringer i afdelingen

Det tidligere parkeringsselskab har opsagt aftalen omkring parkering i Klosterstræde/Frisegade.

Vi har derfor kontaktet et andet parkeringsfirma for at få et tilbud på en parkeringsløsning til afdelingen. Parkeringsløsningen vil være uden udgifter for afdelingen.

Parkeringsløsningen er en digital parkeringsløsning med nummerpladsscanner samt skilte, der markerer, at det er afdelingens private parkeringsplads. Alle beboere får en licens, så de kan køre ind på afdelingens parkeringspladser, mens udefrakommende vil skulle købe en 24 timers licens, hvis de vil holde på parkeringspladsen. Dette skyldes, at det ikke længere er tilladt at fremsende en parkeringsafgift, hvis parkeringsselskabet ikke fysisk har sat en afgift i vinduesviskeren på bilen – og det gør man ikke med digitale løsninger. Beboerne vil udover deres egen licens modtage en QR-kode til brug for deres gæster.

Reglerne for parkering vil være:

- Parkering og ophold uden licens i maks. 15 minutter (af- og pålæsning)
- Parkering og ophold herudover tilladt med gyldig og korrekt registreret digital p-licens, eller mod køb af 24 timers licens via QR-kode (på skiltet)
- Parkering og ophold kun tilladt i afmærkede p-båse

Vi beder afdelingsmødet tage stilling til, om vi skal arbejde videre med løsningen, der vil være uopsigelig for boligselskabet i 36 måneder.

Forslagsslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen yderligere bemærkninger.

Forslaget blev 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 blev spurgt til om der er planer for renovering af badeværelser. Det er der ikke, men det kan bringes til forslag, gerne i god tid, inden næste afdelingsmøde.

Der er ønske om at der kigges på plankeværket i Løyesgade. Det har givet sig og gaber.

Ejendomsfunktionærerne følger op.

Toms Have beskærer træet i Løyesgade, når bladene er faldet af.

Herefter takkede Dorte Jørgensen og Linda Larsen afdelingsmødet for et godt møde.



Dorte Jørgensen
Dirigent



Stine Ottosen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	03.09.2025	Referent: Stine Ottosen

Beretning 2025

Beretning ved Linda Larsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse. Jeg blev valgt som kontaktperson for afdelingen. Rogerta von Scheel von Rosing og jeg selv blev valgt som repræsentantskabsmedlemmer, og jeg deltog 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 2 beboere fra vores afdeling, sammen med 3 gæster. Det var en dejlig - men VÅD - tur. Det er et meget smukt område, og som Lasse og Mathilde synger: Fyn er fin. Der var snak og højt humør i bussen hjem, så jeg tror at det - trods vejret - var en succes.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2024

Der er etableret en flisebelagt sti mellem skuret og hækken fra den eksisterende sti og hen til bord/bænkesættet, som vedtaget sidste års møde. (jeg håber at stien bliver benyttet, der har jo været mange dejlige dage.)

Det blev på mødet spurgt ind til bedre skiltning til Klosterstræde 32. Vores ejendomsfunktionærer har efterfølgende fulgt op på dette, men mener ikke, at skiltningen kan være anderledes/bedre end den er nu. Boligernes nummer er tydeligt angivet ved dørene og på døren ind til opgangen er der nummer.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 27. februar 2025

Følgende arbejder er aftalt til udførsel i 2025 (en del er allerede gjort/igangsat):

Hegnet i Klosterstræde males

Den indvendige trappe i Frisegade 39-41 slibes og males

Der etableres håndvask i vaskerummet i Frisegade

Ejendomsfunktionærerne undersøger, om det er muligt at få beskåret et fredet træ i Løyesgade

Tak

Jeg vil slutte med at sige stor tak til administrationen for et godt samarbejde - I er altid parate med råd og vejledning og en kæmpestor tak til ejendomsfunktionærerne. I er altid på pletten når det kniber - altid med et smil, og ofte fulgt af en kæk bemærkning.