

Referat afdelingsmøde den 18. august 2025

Deltagere fra boligselskabet	Medlem af organisationsbestyrelsen Britta Håkonsson, ejendomsfunktionær Frank Piatek samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand 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:

- 24.09 – 31.12.2024 2 ekstratømninger til 0 kr. (i Ejerforeningen)
- 01.01 – 01.06.2025 2 ekstratømninger til 1.256 kr. (i Ejerforeningen)

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 Lene Hatt og Tina Jørgensen 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

Erik Lagerberg 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 3,49%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Ændring af husordensregler for afdelingen

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om ændringer i afdelingens nuværende husorden. Vedlagt er afdelingens nuværende husordensregler – ny tekst er markeret med rødt – slettet tekst er markeret med overstregning.

Afdelingsbestyrelsen gennemgår ændringerne på mødet.

Øvrige punkter i husordensreglerne forbliver uændret.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Hvis afdelingsmødet godkender de ændrede husordensregler, træder de i kraft dagen efter afdelingsmødet.

Forslag til ændring af husorden er vedhæftet dette referat bagest.

Afdelingsmødet ønskede forslaget delt i to, så der blev stemt om husdyrhold før resten af ændringerne i husordensreglerne.

Tilladelse til at holde husdyr blev vedtaget.

Forslag blev vedtaget med ændring i næstsidste afsnit: "...indboforsikring, som skal dække det du ejer, mens sanitet og hvidevarer opsat af boligselskabet, dækkes af henholdsvis boligselskabets bygningsforsikring eller af boligselskabet, så længe der ikke er tale om hærværk."

Forslag 2

Trappevask

På senest generalforsamling i E/F Sophieholmen blev der stillet forslag om, at E/F i en periode på 1 år får foretaget trappevask hver 14. dag fremfor som i dag en gang ugentlig for at holde de faste udgifter nede. Trappevasken evalueres på næste generalforsamling i 2026.

Forslagsstiller: Ejerforeningens generalforsamling

Bemærkninger fra administrationen: Den nuværende ordning med trappevask hver uge er i 2026 budgetteret til 59.000 kr. Ændring af trappevask til vask hver 14. dag vil være halv pris svarende til 29.500 kr. For Nykøbing F. Boligselskab vil det betyde en reduktion af ejerforeningsbidraget fra 21.033 kr. til 19.688 kr. – altså -1.345 kr. pr. måned.

Administrationen gør herudover opmærksom på, at klinkerne i opgangene er en lys/hvid farve, og man kan hurtigt se skidt mv. på dem. I vinterperioden, hvor man risikerer at slæbe salt m.m. med ind, vil klinkerne hurtigt fremstå beskidte. Det kan evt. overvejes, at der er trappevask hver uge i vinterperioden og hver anden uge i sommerperioden – i så fald vil prisen være $\frac{3}{4}$ af den nuværende pris.

Forslaget blev behandlet på E/F Sophieholmens generalforsamling den 17. maj 2025, og alle øvrige ejere stemte ja til, at trappevasken fremadrettet kun finder sted hver 14. dag. Nykøbing F. Boligselskab ønskede forslaget behandlet på det kommende afdelingsmøde (dette møde) før vi tager endelig stilling til forslaget. De øvrige ejere afventer afdelingsmødets beslutning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – på valg var Lene Hatt, som blev genvalgt.

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

Inge Lise Bay blev valgt til 1. suppleant.

Leif Rasmussen blev valgt til 2. suppleant.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Lene Hatt, Johnny Damgaard Hansen og Inge Lise Bay ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der blev spurgt til, hvem som ejer højen bag bygningen, hvor boligselskabets ejendomsfunktionærer slår græsset. Det er det eneste sted på højen, hvor græsset bliver slået. Der var et ønske om at lade græsset stå vildt, som det gør ud for nr. 10-12. Boligselskabet undlader at slå græsset fremover.
- Vandskadesagen hos ejer på Sophieholmen er fortsat verserende. Vi informerer, når vi ved noget mere konkret omkring skaden og udbedring.

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


Erik Lagerberg
Formand


Dorte Jørgensen
Dirigent


Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	19.08.2025	Referent: Kate Petersen

Bestyrelsens beretning 2025

Sophieholmen er en dejlig afdeling at bo i. Vi nyder det i fulde drag. Vi har snart boet her i 7 år, og vi bliver gladere og gladere for at have taget skridtet fra huse til lejligheder. Lejlighederne er nemme at holde, og det der evt. skal klares, som vi ikke selv er i stand til, det springer Michael og Frank til for at ordne – og altid med venlige smil og glimt i øjnene.

Som årene er gået er vi kommet nærmere hinanden beboerne imellem, og der er opstået en enestående omsorg for hinanden – og det er vigtigt, når vi tænker på gennemsnittsalderen.

Snakke/strikkeklubben er et rigtig godt eksempel på den fælles trivsel i afdelingen. 10-12 kvinder mødes én gang om måneden til kaffe og kager – på tværs af ejere og lejere – og her er grunden bl.a. lagt til det gode og åbne naboskab.

Ud over den ”kvindeklub” har der i årets løb været 4 fællessrangementer for både ejere og lejere:

2 spisesammenaftner med god mad/ høj stemning/ kaffe-kage/ banko/ og selvfølgelig sange

1 gløggaften, hvor vi hilser vinteren og julen velkommen – selvfølgelig også med sang og banko

1 tur til Femernforbindelsens byggeri i Rødby, hvor overraskende mange tog turen helt ud til toppen af udsigtsrampen. Efter dette besøg gik turen først til en model af byggeriet med en meget veltalende guide. Og derefter sluttede af med et hyggeligt besøg på Vin&Brød i Maribo.

Der har været afholdt 8 afdelingsbestyrelsesmøder i løbet af det sidste år, hvor vi dels har drøftet forslag til udbedring af større og mindre udfordringer i dagligdagen med relation til bebyggelsen – og selvfølgelig også planlægning af fællesarrangementerne. Samarbejdet er gnidningsfrit og stemningen er altid god. Tak til Johnny, Ingelise, Leif og Lene, der er vores uundværlige sekretær, der laver opslag og foldere.

Af emner, der har været drøftet og evt. behandlet i løbet af året kan nævnes:

- 5 års-gennemgangen blev afsluttet, så nu skulle udestående fejl og mangler været klare....
- Porten i garagen er blevet ordnet, så det nu er uden problemer at passere igennem den
- På D og V-mødet i februar enedes man om, at murene mod gaden skulle algebehandles i løbet af 2-3 år – de er trydeligt blevet mørkere på den nederste del
- Og på samme møde besluttede vi at opsætte et rustfrit stålrør på muren i cykelkælderen, så cykeldækkene ikke misfarver væggen

Og så startede affaldssorteringen for godt et år siden – og det er da gået nogenlunde. Det ser ud til, at vi har et passende antal affaldsbeholdere af forskellig art, og vi er delvis sluppet for ekstratømninger og ekstrabetaling pga. forkert sortering af affaldet. Men jeg skal lige understrege et par forhold:

- Når man smider papir og småt pap ud, så må det ikke ligge i plastikposer, så hvis I samler ex. Aviser i en plasticpose i lejligheden, så skal de ud af posen nede i skralderummet – og plastikposen i plastikbeholderen!!!
- En anden ting, I skal have for øje er, at hvis I er i tvivl om, hvor skraldet skal placeres – så smid det i RESTAFFALD. Men prøv lige at scanne stregkoden på tingene med app'en Perfect Waste – den hjælper godt.
- Og endelig: SLÅ PAPERKASSERNE SAMMEN, før I smider dem i papaffaldsbeholderen

Endelig skal der lyde en stor tak herfra til alle beboerne, der så positivt bakker op om fællesskabet her i afdelingen og deltager så trofast i vores arrangementer, for så er der noget ved at forstå dem. Jeg tror ikke, der er nogen afdelinger, der har så stor fremmødeprocent, som vores.

Og en stor tak også til Boligselskabets administration, som altid stiller sig beredvilligt til rådighed, når man har spørgsmål eller problemer.

Og en særlig tak til Michael og Frank for deres altid venlige indstilling til at hjælpe med stort set alt, der volder problemer omkring lejlighederne – og altid med stor venlighed. De skal også have stor ros for at holde vores område så fint og ordentligt.

Og endelig tak til Dorte for et konstruktivt og udviklende samarbejde, som jeg glæder mig til at fortsætte.....

Husorden for afdeling 49, Sophieholmen

Levereregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i afdeling 49.

Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på. For at kunne trives sammen har vi tre simple levereregler:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder **bygning** og ting, så vi undgår ekstra udgifter
3. Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de 3 levereregler konkret betyder.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

Hensyn: Rygning

For beboere, der er flyttet ind efter den 1. januar 2023, er det ikke tilladt at ryge inde i boligen, men gerne på altanen eller tilsvarende uderum.

Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn. Dette gælder også, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner.

- Skru ned for lyden efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
 - Hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00
 - Weekender mellem kl. 10.00 og 18.00
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest



Hensyn: Ejendommen

De fleste sætter pris på at bo **pænt** i ~~pæne omgivelser~~. ~~Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster.~~ Det skal vi alle sikre.

- Fællesarealer må ikke inddrages til eget formål. Derudover må der ikke stå/hænge noget i opgangene, da opgange er fælleseje. Det handler også om beboernes sikkerhed, ligesom det ikke er tilladt at sætte ting, herunder julebelysning op på bygningerne
- Søg om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at opsætte bl.a. opvaskemaskine og tørretumbler. Øvrige tilladelser søges hos administrationen
- Brug kun navneskilte, som er godkendt af boligselskabet
- Husk at tømme din postkasse
- Ryg ikke på de indendørs fællesarealer



Gældende fra:

4. december 2018

Opdateret:

18. august 2025

Afdeling 49

- Luft gerne ud via vinduer i opgange, men husk at lukke vinduerne efter udluftning
- Opgangsdøre skal altid være lukkede
- Sæt dig ind i brugsanvisningerne til de tekniske installationer i boligen
- Følg ejendommens regler for brug af kælderrum:
 - Hold dit kælderrum aflåst
 - Opbevar ikke gasflasker og brandbare væsker i kælderen
 - Ryg ikke i kælderen
- Hold din altan pæn og anbring ikke synlige ting på altanen, der kan virke skæmmende eller generende – f.eks. må du ikke opsætte foderbræt, tøjsnore etc.
 - Montering af altankasser på ydersiden af altanen kræver, at altankasserne er monteret med stormbeslag, så beboerne sikrer, at altankasserne ikke falder ned. Det vil altid være beboernes ansvar – det vil sige, at boligselskabet ikke kan drages til ansvar, hvis uheldet er ude
- Hold trappeopgangen pæn
- Det er ikke tilladt at udleje gennem AirBNB i almene boliger
- Det er ikke tilladt at drive erhverv fra en almen bolig
 - Har man brug for at få registreret et cvr-nr., kræver det godkendelse af boligselskabet inden registreringen
 - Tilladelse gives på betingelse af, at det ikke er til gene for ejendommen eller de øvrige beboere
 - Reel forretning med fysiske kundeforhold (f.eks. frisør, massage, psykologer, skønheds-/neglepleje, catering etc.) er ikke tilladt

Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder. **fordi vi bor ved havnen**

- Ryd op efter dig på fællesområderne
- Undlad at fodre dyr på **i og omkring** ejendommens område
- Smid dit affald i affaldscontainerne, og lad det ikke stå
- Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis du ser en rotte eller andre skadedyr



Hensyn: Husdyr

- Reglerne for husdyr er:
 - **Det er tilladt at holde en (mindre) hund eller en kat. Du skal søge om tilladelse til at holde hund eller kat hos ejendomsfunktionærene, før du anskaffer hunden/katten**
 - Det er **derudover** tilladt at passe 1 hund eller 1 kat i en periode, dog maksimalt 3 uger pr. år. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at passe 1 hund eller 1 kat



- Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier

Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab

- Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det
- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så send en klage til administrationen
- Det kan blive nødvendigt at inddrage de retslige instanser

DIALOG

Økonomi: Affald

Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Lad os sammen holde udgifterne og dermed vores husleje nede.

- Sorter dit affald efter forskrifterne:
 - Pak husholdningsaffaldet i lukkede plastposer
 - Fyld ikke mere i containeren, end at låget kan lukkes
 - Er containeren fyldt, så brug containeren ved siden af
- Ejendomsfunktionæren har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig, ellers risikerer du at få en regning for oprydningen



Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores **bygning** ~~fælles ting og vores fællesområde~~, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på **bygningen** ~~vores fællesområder og ting~~
- Sørg for, at alle i din bolig og dine gæster også kender reglerne
- Kontakt straks ejendomsfunktionæren, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane løber
- Sørg for, at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen



Sikkerhed: Færdsel og parkering

Det skal være sikkert for os alle at færdes i og omkring afdelingen.

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Parkér kun på de pladser, der er beregnet til det
- Sørg for, at dine gæster overholder reglerne



Sikkerhed: Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

- Det er ikke tilladt at have biopejse eller lignende, der anvender åben ild, i boligerne
- Hold brandveje fri. Derfor må der ikke stå genstande som f.eks. barnevogne og sko i opgangen
- Smid ikke cigaretskodder på fællesarealer i og omkring bygningen
- Hold branddøre og -vinduer lukkede
- Gasgrill er tilladt på altaner og terrasser
- Det er ikke tilladt at anvende engangs-kulgrill
- Affyr ikke fyrværkeri i eller fra ejendommen



Sikkerhed: Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Sørg for at have en indboforsikring, som skal dække det du ejer, mens sanitet og hvidevarer opsat af boligselskabet, dækkes af boligselskabets forsikring, så længe der ikke er tale om hærværk



Øvrige oplysninger om brug og vedligeholdelse af boligen finder du på afdelingens hjemmeside <https://nfbo.dk/vores-afdelinger/sophieholmen>