

Referat afdelingsmøde den 9. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Lars Lindkilde og Gerd Geertsen, ejendomsfunktionær Bo Krøyer Jensen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Medlem af organisationsbestyrelsen Gerd Geertsen 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:

- Der har ikke været fejlsorteringer i afdelingen p.t.

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 Vagn Mortensen og Connie Buch Laursen samt Kate Petersen fra administration blev valgt til stemmetællere.

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

Gerd Geertsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Beboer bemærkede, at det ikke er kommunen men regionen, som ejer hækken ved stien bag haverne.

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 uændret husleje.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Ændring af affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner

I forbindelse med den nye affaldssortering er alle boliger overgået til individuel affaldssortering, og i den forbindelse har man modtaget 240 L plastsække til plast/mad- & drikkekartoner, som afhentes hver 4. uge. For at undgå, at plastsækkene ligger og "flyder" i afdelingen foreslår administrationen, at der indkøbes affaldsbeholdere i stedet for plastsækkene. For at mindske antallet af affaldsbeholdere, kan man vælge større affaldsbeholdere, som beboerne kan anvende i fællesskab.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra administrationen: Forslaget blev stillet på sidste års møde, hvor man besluttede at fortsætte med ordningen for at danne sig erfaringer med sækkene, og så tage forslaget op igen på dette års møde.

Anslået udgift til bestilling af affaldsbeholdere til plast/mad- & drikkekartoner:

Antal boliger:	Affaldsbeholder:	Antal liter:	Årlig tillægspris:	Bemærkninger:
10	10 stk. 240 L plastsække	2400 L	0 kr.	Sækkene skal stilles frem på afhentningsdatoen. Sækkene er ikke kønne
10	10 stk. 240 L affaldsbeholdere	2400 L	3.330 kr.	Hver bolig har sin egen affaldsbeholder, men de fylder meget
10	3 stk. 660 L affaldsbeholdere	1980 L	2.500 kr.	Ca. 3 boliger deles om en 660 L affaldsbeholder, men det er ikke sikkert, at der er nok kapacitet til affaldet og beholderne vil ikke stå tæt på boligerne
10	4 stk. 660 L affaldsbeholdere	2640 L	3.330 kr.	Der bestilles flere 660 L affaldsbeholdere, så der er en større kapacitet til affaldet, men beholderne vil ikke stå tæt på boligerne

Anslået udgift på 10 stk. 240 l. affaldsbeholdere ved hver bolig eller 4 stk. 660 l. affaldsbeholdere på 3.330 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,57%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
5 rums bolig	Familieboliger	116,0	4.876	4.904	28

Anslået udgift på 3 stk. 660 l. affaldsbeholdere på 2.500 kr. årligt vil medføre en huslejestigning på 0,43%, jf. følgende:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
5 rums bolig	Familieboliger	116,0	4.876	4.897	21

Forslaget blev ikke vedtaget. Nuværende ordning med plastsække fortsætter.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

Vagn Mortensen blev valgt som afdelingens kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Vagn Mortensen og Connie Laursen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

Det var ikke muligt at vælge yderligere en repræsentant for afdelingen til repræsentantskabet.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer gjorde opmærksom på, at afdelingen har parkeringsproblemer – der mangler pladser til beboerne. Parkeringspladsen over for boligerne tilhører henholdsvis boligselskabets afdeling 3 og kommunen, så afdelingen har kun vejen at parkere på. Administrationen vil se på, hvad der er af muligheder.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.



Dorte Jørgensen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	10.09.2025	Referent: Kate Petersen

Beretning

Afdelingsbestyrelsen

På sidste afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Jane Andreasen blev i stedet valgt som kontaktperson. Organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen.

Mødet valgte derudover Conny Buch Laursen og Vagn Mortensen som repræsentantskabsmedlemmer.

Repræsentantskabsmedlemmer har deltaget i det ordinære repræsentantskabsmøde den 28. maj 2025 og har på den måde repræsenteret afdelingen.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der i år gik til Egeskov Slot. Der deltog i alt 110 personer, heraf 2 personer fra afdeling 51 i sommerturen.

Opfølgning fra afdelingsmødet 2024

- **Beboer bemærkede, at hækken ved stien bag haverne fortsat er høj, bred og bølger meget.** Hækken er ikke vores – kommunen har klippet toppen, og vores ejendomsfunktionærer har klippet siden til.
- **Beboer bemærkede, at afdeling 3s træer, der hænger ned over bilerne, ser sygt ud.** Beboeren mente, at det burde fældes. Det er efterfølgende undersøgt – og træet er ikke sygt – men ejendomsfunktionærerne holder det under observation. Grenene ved bilerne er beskåret

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 3. marts 2025

Der er planlagt følgende større drifts- og vedligeholdelsesopgaver i 2025.

- Maling af vindskeder og kviste
- Service på varmtvandsproduktionsanlæg
- Montering af alu-inddækning på vindskeder
- Derudover – mos omkring tagvinduer fjernes

Tak

Jeg vil gerne sige stor tak til kontaktpersonen og repræsentantskabsmedlemmerne, til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, de generelt udfører i afdelingerne.