

Referat afdelingsmøde den 8. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Medlemmer af organisationsbestyrelsen Linda Larsen og Gerd Geertsen, ejendomsfunktionærerne Torben Jespersen og Ivan Hansen 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:

- 24.10 – 31.12.2024 12 ekstratømninger til 8.976 kr.

- 01.01 – 14.06.2025 0 ekstratømninger til 0 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 vælgeres 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 Henrik Bengtsson, Mette Frederiksen og Annelise Cordua samt Kate Petersen fra administration blev valgt til stemmetællere.

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

Linda Larsen fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

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 0,96%.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Beslutningsforslag om nye køkkener via kollektiv råderet

I almene boligafdelinger er det muligt at tilbyde lejeren et nyt køkken mod tillæg i huslejen. Køkkenerne finansieres via kollektiv lånoptagelse enten via bank – realkredit eller i afdelingen.

I afdeling 6 – Møllebakken mv. blev der i 2011 godkendt et køkkenrenoveringsprojekt, men der er behov for en fornyet godkendelse.

Beslutning om nye køkkener via den kollektive råderet skal stilles som forslag og vedtages på et afdelingsmøde. Det er vigtigt at understrege, at det er et frivilligt tilbud om nyt køkken, og ikke noget lejer kan blive pålagt.

Der kan indgås aftale om nyt køkken, hvis følgende er opfyldt:

1. Afdelingsmødet skal have godkendt et projekt nyt køkken via kollektiv råderet
2. Der må ikke være et eksisterende lån på køkkenet via kollektiv råderet – lånet skal med andre ord være færdigbetalt.
3. Der skal udarbejdes et aftalebrev mellem lejer, der ønsker nyt køkken, og Nykøbing F. Boligselskab

Køkkenet vil maksimalt koste 800 kr. pr. måned med en løbetid på 20 år. Skulle det vise sig, at køkkenerne stiger udover det vedtagne maks. beløb, vil nyt forslag blive fremsat på det kommende afdelingsmøde, så afdelingsmødet kan godkende den nye pris.

Der kan maksimalt udskiftes 20 køkkener pr. år.

Der skiftes generelt ikke køkkener ifm. fraflytning, men ny lejer kan tilbydes nyt køkken, hvis det ønskes.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Udgiften pr. måned er fastsat som et maksimum, men vil variere i forhold til køkkenets størrelse i det enkelte lejemål. Hvis afdelingsmødet ikke godkender ovenstående beslutningsforslag, bortfalder muligheden for at få et køkken via den kollektive råderet.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Genåbning af selskabslokalet

Jeg vil foreslå genåbning af gildesalen for afdelingens beboere, så der kan afholdes arrangementer uden musik.

Vil foreslå en prøveperiode på 1 år for at se hvordan det vil gå – synes at Organisationsbestyrelsen og Boligselskabet skylder beboerne det gode. Måske Organisationsbestyrelsen vil fortælle lidt om det, sidste år blev der sagt, at det var fordi vi ingen bestyrelse har, så derfor besluttede de at lukke Gildesalen, men det er ikke beboerdemokrati i min optik, da beboerne har ret til at deltage i og påvirke beslutninger i deres boligområde.

Ved godt at emnet blev diskuteret meget sidste år, håber der kan findes en løsning.

Forslagsstillere: Irene Hansen og Bitten Fugl

Bemærkninger fra administrationen: Det er til hver en tid tilladt at tage et emne op på et afdelingsmøde, så det kan diskuteres blandt de fremmødte beboere.

Det er ikke korrekt, at selskabslokalet er lukket, fordi der ikke er en afdelingsbestyrelse – det må bero på en misforståelse. Det korrekte er, at da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, så træder organisationsbestyrelsen ind som afdelingsbestyrelse.

Selskabslokalet er lukket, fordi boligselskabet i en årrække har modtaget mange klager over den megen larm, der er, når selskabslokalet er udlejet. Der har derfor i flere år været tiltag til at mindske generne ved udlejningen – bl.a. har man lukket for adgangen til at spille musik, hvilket blot medførte, at lejerne medbragte egne musikanlæg – en "prøveperiode" uden musik har derfor allerede været prøvet, uden at det løste udfordringerne. Beboerne har også været inddraget i beslutningen, al den stund, at beslutningen blev drøftet i detaljer på sidste års møde, hvor det blev besluttet at revurdere sagen og forelægge sagen for relevante myndigheder.

Som beboerne efterfølgende blev informeret om, så var der 2 muligheder for at løse udfordringen – enten skulle lejemålet over selskabslokalet nedlægges eller også skulle den nuværende ordning, hvor selskabslokalet kan bruges til afdelingens interne aktiviteter, men ikke til private fester, fastholdes. Begge løsningsforslag har været forelagt Landsbyggefonden og Guldborgsund Kommune, og konklusionen er, at boligselskabets kerneopgave er at leje boliger ud – ikke at leje selskabslokaler ud.

Organisationsbestyrelsen revurderede sagen på baggrund af svarene fra Landsbyggefonden og Guldborgsund Kommune – og besluttede at fastholde beslutningen om at lukke for udlejning af selskabslokalet til private fester. Der er intet ændret i forhold til den beslutning siden november 2024, hvor dette blev meldt ud.

Forslaget kan dermed ikke behandles.

Der var et ønske fra beboerne, om organisationsbestyrelsen vil genoverveje beslutningen og gøre en undtagelse for arrangementer om dagen uden musik som f.eks. børnefødselsdage og morgenkaffe, hvor arrangementerne skal slutte senest kl. 18.00.

Forslag 3

Opslag om affaldssortering på flere sprog

Vil foreslå, at der laves opslag på flere sprog, der kan hænges op på affaldscontainere eller i opgangene, så alle ved, hvordan der skal sorteres.

Forslagsstillere: Irene Hansen og Bitten Fugl

Bemærkninger fra administrationen: Jf. Lov om almene boliger § 13 er sproget i en almen boligorganisation dansk.

Derudover – hvilket sprog skal der stå i opslaget? Vi har beboere fra omkring 48 forskellige lande i boligorganisationen, hvilket vil gøre det umuligt at udarbejde opslag, der vil kunne forstås af alle.

Der er heller ikke baggrund for at tro, at fejlsortering primært skyldes udenlandske beboere. Der er også fejlsorteringer i afdelinger, hvor stort set alle beboere er etniske danske.

Der er i alle afdelinger udfordringer med den nye renovationsordning, som administrationen vil komme ind på i sin generelle gennemgang på afdelingsmødet.

Forslaget kan dermed ikke behandles.

Der var spørgsmål til, om ekstratømninger også bliver opkrævet i andre kommuner. De omkringliggende kommuners løsninger er blevet undersøgt. Der er meget individuelle løsninger i de enkelte kommuner også på, hvordan prisen for afhentning af affald er sammensat, herunder for ekstratømninger, grundgebyrets størrelse m.v.

Forslag 4

Tilladelse til katte

Jeg ønsker at stille forslag om, at vedtægterne (*husordensreglerne, red.*) for afdelingen ændres. Ændringen skal muliggøre, at beboere kan få tilladelse til at holde én kat i lejemålet.

Forslagsstiller: Katrine Nygren Hvid

Bemærkninger fra Administrationen: Ifølge husordensreglerne er det pt. ikke tilladt at holde hund og kat i afdelingen. Hvis forslaget om at holde kat bliver vedtaget, vil det blive tilføjet i husordensreglerne – og beboerne skal herefter inden anskaffelsen indhente tilladelse hos boligselskabet. Katten skal være øremærket eller chippet, vaccineret i fornødent omfang og forsikret, jf. gældende lovgivning. Katten må kun færdes uden for boligen, hvis katten føres i snor og under hensyntagen til øvriges færden i området m.m., jf. ansøgning om tilladelse til at holde kat.

Der var skriftlig afstemning.

Nej til at holde kat	57 stemmer
Ja til at holde kat	15 stemmer
Blanke	4 stemmer
Ugyldige	2 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand for afdelingen – Nikolaj Vorsholt 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:

Morten Petersen
Jesper Henriksen

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

Mette Frederiksen
Jenny Nielsen

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

1. suppleant Kim Sørensen
2. suppleant Henrik Bengtsson

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Nikolaj Vorsholt, Michelle Nielsen, Anne Marie Brændstrup Hinsby, Morten Petersen og Mette Frederiksen ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Beboer havde en opfordring til at huske at låse afdelingens storcontainer efter sig for at undgå udefrakommende bruger containeren. Tømning af containeren sker efter vægt, så jo mere der kommer i containeren jo dyrere for afdelingens beboere
- Der var et ønske om, at nye altandøre i renoveringen vil åbne indad, så der kan blive lidt mere plads på altanerne
- Der var en snak om larm på legepladsen især om aftenen, hærværk og teenageres skæve tilgang til små børn. Kontakt administrationen med nærmere oplysninger ved problemer.

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.


Dorte Jørgensen
Dirigent


Kate Petersen
Referent

Referat til		Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen
Dato:	09.09.2025	Referent: Kate Petersen

Beretning

Afdelingsbestyrelsen

På sidste ordinære afdelingsmøde var der ingen, der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen. Kim Sørensen, Annelise Cordua, Fie Andersen, Camilla Hartmeyer, Maria Rytter og Gitte Nielsen blev i stedet valgt som kontaktpersoner for at stå for nogle beboeraktiviteter. Organisationsbestyrelsen fungerer derfor som afdelingsbestyrelse for afdelingen.

Gitte Nielsen, Maria Rytter, Fie Andersen, Michele Nielsen og Annelise Cordua blev valgt til repræsentantskabet – men kun 2 af de valgte repræsentanter mødte op til repræsentantskabsmødet den 28. maj 2025.

I forlængelse af afdelingsmøderne i 2024, opstod der tvivl om kontaktpersonernes rolle i beboerdemokratiet og afdelingerne. Oprindeligt blev rollen som kontaktperson "opfundet", fordi det ikke altid er muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse. Kontaktpersonerne er ikke formelt beskrevet i almenboliglovgivningen, men har fungeret som mellemled mellem beboerne og administrationen/organisationsbestyrelsen. Forhåbningen var, at der det efterfølgende år kunne vælges en afdelingsbestyrelse på det ordinære afdelingsmøde.

Intentionen var god, men erfaringerne viser, at nogle kontaktpersoner ønsker at fastholde rollen som kontaktperson for at undgå at skulle udsende dagsorden og referat af møder i afdelingsbestyrelsen, og i øvrigt undgå at være underlagt de regler, der gælder for afdelingsbestyrelser.

På denne baggrund har organisationsbestyrelsen på mødet den 29. oktober 2024 besluttet, at der maksimalt kan udpeges 2 kontaktpersoner pr. afdeling. Hvis der kan udpeges 3 personer, kan der også vælges en afdelingsbestyrelse.

Derudover skal der lyde en opfordring til, at afdelingsbestyrelsen eller kontaktpersonerne udarbejder en liste med aktiviteter og de beløb, det forventes at koste.

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 11 personer fra afdeling 6 i sommerturen.

Renovering

Den nødvendige renovering af tagdækning inkl. ventilation, tagrender og nedløb – udskiftning af vinduer og facadeplader og installation af emhætter i boliger uden emhætte og indregulering af ventilationsanlæg i alle boliger er nu kommet så langt, at der er indgået en aftale på totalrådgiveropgaven med Friis Andersen A/S.

Friis Andersen har udsendt udbudsmaterialet – og vi melder naturligvis ud, når renoveringen går i endelig i gang.

Beboeraktiviteter

Som aftalt på det seneste ordinære afdelingsmøde ville kontaktpersonerne lægge sig i selen for at arrangere nogle beboeraktiviteter.

Der har været inviteret til følgende arrangementer siden efteråret 2024:

- Spis-sammen aften den 7. oktober 2024
- Julelotteri hver dag i december 2024

- Banko for afdelingens beboere den 31. marts 2025

Lukning for udlejning af afdelingens selskabslokale

På sidste afdelingsmøde var der en opfordring til, at organisationsbestyrelsen igen ser på beslutningen om at lukke selskabslokalet Fjordvej 50.

Organisationsbestyrelsen drøftede dette på mødet den 29. oktober 2024. Alternativet til lukning af selskabslokalet er, at nedlægge lejemålet ovenpå selskabslokalet og flytte familien til en tilsvarende bolig et andet sted – lejetabet skulle i givet fald dækkes af afdelingen. Nedlæggelse af et lejemål kræver imidlertid godkendelse af Landsbyggefonden og Guldborgsund kommune, hvor Landbyggefonden har meddelt boligselskabet, at de henviser beslutningen til Guldborgsund kommune.

Guldborgsund Kommune meddelte boligselskabet, at kommunen aldrig tidligere har været ude for, at man måtte nedlægge en bolig for at kunne udleje et selskabslokale, og at kommunens generelle opfattelse er, at boligselskabers kerneopgave er at udleje boliger, og at øvrige aktiviteter prioriteres herefter.

På baggrund af kommunens udmelding besluttede organisationsbestyrelsen at fastholde beslutningen fra den 22. maj 2024 om at lukke selskabslokalet – der er informeret den 9. december 2024 via opslag i opgangen og på afdelingens hjemmeside.

Øvrig opfølgning fra afdelingsmødet 2024

- Containere er flyttet fra Parkvej 56 og 68 til Parkvej 60/62
- Ejendomsfunktionærerne har flyttet deres effekter fra lokalerne til brug for Vinterklubben – nøgler er udleveret til Annelise Cordua
- Der er monteret en hængelås på pavillonen
- Belysningen på områdets fællesareal er tændt hele natten

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 19. februar 2025

Legepladsen skal males i 2025. Derudover ingen større opgaver i 2025.

Træer ved de 3 affaldsområder på Parkvej fældes, så affaldsområdet kan udvides. Derudover etableres der nye affaldsområder, så der er plads til alle affaldsbeholdere.

Tak

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