

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 7, Tietgensvej
8. september 2015 kl. 18.00
Selskabslokalet Ejegodvej 1, 4800 Nykøbing F.**

27. august 2015

Forslag 1

På repræsentantskabsmødet den 20. maj 2015 er vedtaget en ny skabelon til afdelingens husordensregler.

På den baggrund har afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen indarbejdet de gældende husordensregler for afdeling 7 i den nye skabelon. I den forbindelse er vedligeholdelsesregler, der tidligere er fremgået af afdelingens husordensregler, flyttet til afdelingens lokale regler.

Husorden med lokale regler vedlægges til godkendelse.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Forslag 2

Forslag til tilføjelse i afdelingens lokale regler

El-artikler til køleskab, komfur, emhætte, lampe under overskabe i køkken, badeværelseslampe, og halogenspot til badeværelse udleveres af afdelingen. Undtaget herfor er elpærer med standard E14 og E27 fatning.

Desuden udleverer afdelingen elpærer til udendørslamper fastmonteret på og tilhørerne ejendommene samt elpærer i opgangene.

El-artiklerne skal være af en så økonomisk karakter, at den samlede udgift ved anskaffelse og elforbruget i el-artiklernes levetid bliver mindst muligt.

Lejer udskifter for egen regning brusehoved, bruseslanger og perlatorer. Lejer anskaffer desuden selv sikringer til eltavle.

Der kan søges råd og vejledning i forbindelse med udskiftning af disse hos ejendomsfunktionærerne.

Begrundelse:

Afdelingsbestyrelsen ønsker at præcisere og tydeliggøre, hvilke artikler der udleveres til lejere. Det har ikke været alle lejere bekendt, hvilke artikler der hidtil er blevet udleveret for afdelingens regning, ligesom reglerne måske heller ikke har været alle ejendomsfunktionærer med gang i afdelingen bekendt.

Afdelingsbestyrelsen har valgt at stille forslag om, at el-artikler af mere speciel karakter udleveres til lejerne, hvorimod simple elpærer anskaffes af lejere selv. Dette er gjort ud fra hensynet til lejernes sikkerhed, og for at undgå forkerte el-artikler opsættes med mulig skade på inventar til følge.

Afdelingsbestyrelsen vurderer, at de i forslaget nævnte VVS-artikler er af en så simpel karakter at anskaffelse og udskiftning af disse er muligt for lejere selv.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil oversigten over afdelingens forpligtelser vedr. smådele blive skrevet ind i afdelingens lokale regler.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 7, Tietgensvej
8. september 2015 kl. 18.00
Selskabslokalet Ejegodvej 1, 4800 Nykøbing F.**

Forslag 3

Lokale regler for maling af døre, låger etc. samt regler for genopretning ved fraflytning – indendørs

Døre og træværk omkring disse må males af lejerne. Lejer afholder selv udgifter til genopretning ved fraflytning. Låger i køkkenskabe må ikke males.

Begrundelse: Det har været et ønske fra administrationen at afdelingerne tager stilling til dette spørgsmål, da administrationen får stadig flere henvendelser om maling af døre, låger etc. Afdelingsbestyrelserne er derfor nået frem til dette forslag.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, skal man søge tilladelse til at male døre og træværk hos ejendomsfunktionæren, der giver tilladelsen på følgende betingelser:

- Malerarbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og males med minimum en glans 40 maling
- Malerarbejdet udføres uden udgift for Nykøbing F. Boligselskab
- Vedligeholdelse i boperioden foretages for beboerens regning
- Lejer afholder selv udgifter til genopretning ved fraflytning

Forslag 4

Regler for opsætning af konstruktioner og nedtagning af disse, udendørs

Lejere kan frit opsætte gyngestativer, trampoliner, skure, legehuse og lignende, så længe disse opføres uden at være støbt fast i jorden, og de ikke er monteret på bygninger eller plankeværk mellem lejemålene. Vedligeholdelse af disse påhviler lejer.

Ved opførelse af terrasse indhentes tilladelse hos ejendomsfunktionæren.

Ved opsætning af plankeværk/låger mellem forhav og baghave ved lejemålene 7 th., 9 tv., 11 th., 15 tv., 17 th., 19 tv., samt 21 th. indhentes tilladelse hos ejendomsfunktionæren inden opsætning. Disse plankeværk/låger skal fremstå vedligeholdt og udgifter hertil afholdes af lejer.

Ved fraflytning nedtages gyngestativ, trampoliner, terrasser, skure, legehuse og lignende, samt eventuelt opført plankeværk/låge mellem for- og baghave. Såfremt fraflytter indgår skriftlig aftale med indflytter omkring overtagelse af forpligtelsen til vedligehold og nedtagning ved fraflytning, kan ovenstående efterlades ved fraflytning. Fraflytter er dog ansvarlig for vedligehold og nedtagning indtil tilflytter har indbetalt depositum for lejemålet.

Bemærkninger fra afdelingsbestyrelsen: Da afdelingsbestyrelsen er bekendt med, at der tidligere har været forskellige fortolkninger af reglerne omkring konstruktioner indføres en "amnestiperiode", hvor lejere kan få godkendt konstruktioner, og fritages for forpligtelsen til at nedtage disse ved fraflytning. Begrundelsen herfor er, at flere lejere har "arvet" terrasser, plankeværk og lignende uden at indgå aftale med fraflytter, og disse konstruktioner er i flere tilfælde opført uden forudgående tilladelse, eller opført af nuværende lejere efter mundtlig tilladelse.

Konstruktioner fritaget for forpligtelser af lejere nedtages løbende på afdelingens regning i forbindelse med fraflytning, når de er saneringsmodne, eller under lejeperioden af lejer selv.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 7, Tietgensvej
8. september 2015 kl. 18.00
Selskabslokalet Ejegodvej 1, 4800 Nykøbing F.**

Begrundelse: Afdelingsbestyrelsen ønsker at ensarte og tydeliggøre regler for opsætning og nedtagning af konstruktionerne i haverne. Tidligere har der været forskellige forklaringer fra ejendomsfunktionærer, administration og afdelingsformænd omkring, hvad der må opsættes, og om det kræves nedtaget ved fraflytning.

Det vil være urimeligt at pålægge lejere at nedtage "arvede" konstruktioner, som de på indflytningstidspunktet ikke er blevet forespurgt om de ønskede at overtage, ligesom det er urimeligt, at lejere skal nedtage konstruktioner opført i overensstemmelse med tidligere aftaler eller fortolkning af regelsæt af ejendomsfunktionærer, administration eller afdelingsformænd. Derfor indeholder forslaget en "amnestiperiode".

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil regler for opsætning af konstruktioner og nedtagning af disse, udendørs blive skrevet ind i afdelingens lokale regler.

Forslag 5

Vedligeholdelse af eksisterende hegn/plankeværk, udendørs

Vedligeholdelsespligten i forbindelse med udskiftning af hegn/plankeværk i baghaverne mod bagbo på lejemålene Tietgensvej 5-21 tilfalder afdelingen. Vedligeholdelsespligten i forbindelse med udskiftning af plankeværk og låge mellem fællesareal og haver ved lejemålene Tietgensvej 5 th., 7 tv., 9 th., 11 tv., 15 th., 17 tv., 19 th. og 21 tv. tilfalder ligeledes afdelingen.

Lejerne er dog forpligtede til løbende at vedligeholde disse hegn/låger/plankeværk eksempelvis med træbeskyttelse eller maling. Maling og træbeskyttelse kan rekvireres hos ejendomsfunktionæren.

Bemærkninger til forslaget: Hvor der ikke eksisterer hverken plankeværk eller murværk imod bagbo på Tietgensvej 5-21 etableres plankeværk, når afdelingens økonomi tillader dette.

Begrundelse: Afdelingsbestyrelsen begrundet forslaget med, at der indtil nu har hersket tvivl om, hvem der er forpligtet til at udskifte plankeværk mod bagbo, når plankeværket er saneringsmodent. Tidligere har det medført uenighed mellem afdelingsbestyrelse og ejendomsfunktionær. Den nuværende afdelingsbestyrelse er dog af den opfattelse, at plankeværk mod bagbo bør falde ind under samme regler som plankeværk til afgrænsning af haverne mod nabo til højre og venstre.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Hvis forslaget bliver vedtaget, vil vedligeholdelse af hegn/plankeværk, udendørs blive skrevet ind i afdelingens lokale regler.

Forslag 6

Forslag til tilføjelse til vedligeholdelsesreglement, vedligeholdelsesreglement, haver
Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om at afsnit V stk. 1 i vedligeholdelsesreglementet ændres. Afsnittet lyder aktuelt som følgende:

"I tæt lav bebyggelse, rækkehuse og lignende, hvor der tilhørende til boligen er egen have, er det beboerens pligt at ren- og vedligeholde denne, hvis ikke andet er aftalt.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 7, Tietgensvej
8. september 2015 kl. 18.00
Selskabslokalet Ejegodvej 1, 4800 Nykøbing F.**

Beboere, der grundet alder, handicap eller lignende, ikke har mulighed for selv at foretage denne vedligeholdelse, kan indgå aftale med udlejeren om, at haven omlægges til græsareal, der vedligeholdes af udlejeren.

Fravigelse kan ansøges af afdelingsbestyrelsen eller beboer."

Afdelingsbestyrelsen ønsker dette erstattes med følgende tekst:

"I tæt lav bebyggelse, rækkehuse og lignende, hvor der tilhørende til boligen er egen have, er det beboerens pligt at ren- og vedligeholde denne."

Begrundelse:

Afdelingsbestyrelsen mener ren- og vedligeholdelse af haverne er en opgave for lejer selv - ikke afdelingen. Derfor skal der ikke være mulighed for at overføre denne forpligtelse til afdelingen, også selv om den kun måtte forefindes teoretisk. Er lejer ikke i stand til at vedligeholde haven selv grundet alder, handicap eller lign må lejer selv finde andre til at udføre denne funktion for sig - selvfølgelig for lejers regning.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Ingen

Forslag 7

Forslag til ændring af budgettet.

Afdelingsbestyrelsen har i forbindelse med drift og vedligeholdelsesplanen aftalt med administrationen at afdelingens nøglesystem udskiftes i 2016. Men på baggrund af afdelingens samlede økonomi ønsker afdelingsbestyrelsen dette forslag behandlet særskilt af budgetforslaget for 2016.

Vores nøglesystem er aktuelt af serien Ruko 500, 5 stifter. Enkelte har muligvis en nøgle af serien Ruko 600, 6 stifter. Nøglesystemer er ikke dirkesikkert, hvorfor afdelingsbestyrelsen oprindeligt foreslog udskiftning af disse. Forsikringssselskaber kan i værste fald nægte udbetaling af erstatning hvis der ikke er synlige tegn på indbrud som følge af en opdirket lås.

Imidlertid har dette faktum være kendt i lang tid, og afdelingen har ikke haft problemer med indbrud og opdirkede låse. Vi har med andre ord levet med systemet indtil nu uden problemer. Set i lyset af dette og med baggrund i af afdelingens samlede økonomiske situation de kommende år er udfordret er det ikke nødvendigvis hensigtsmæssigt at bruge penge på et nyt system lige nu.

Afdelingsbestyrelsen stiller derfor forslag om, at beboerne på afdelingsmødet tager stilling til, om nøglesystemet skal udskiftet på nuværende tidspunkt eller ej. En eventuel udskiftning af nøgler ventes at koste 50.000 kr. for afdelingen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra administrationen: Budgetkonsekvenser vil blive gennemgået på mødet

Forslag 8

I afdeling 7 sidder der i alt 36 elmålere tilhørende Seas-Nve – 24 elmålere, der forsyner boligerne og 12 elmålere, der forsyner fælleslyset i afdelingen

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 7, Tietgensvej
8. september 2015 kl. 18.00
Selskabslokalet Ejegodvej 1, 4800 Nykøbing F.**

For at reducerer den årlige målerudgift til Seas-Nve – fjernes de 24 elmålere der i dag forsyner boligerne, men erstattes med 24 nye bi målere, som afdeling 7 indkøber Efter ombygningen vil der kun være 12 elmålere tilbage, som tilhører Seas-Nve

Fremadrettet vil afdelingen spare udgiften til Seas-Nve på 24 elmålere

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkninger fra Administrationen: Nedtagning og opsætning af nye målere 74.000 kr. afskrives over 5 år med 14.800 kr. p.a.

Herudover skal udarbejdes 36 el regnskaber årligt. Pris for udarbejdelse 9.200 kr.

Forslaget medfører en huslejestigning på 1,94% for familieboliger.

Huslejekonsekvens af forslag:

Bolig		m ²	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	68,0	66
3 rums bolig	Familieboliger	76,0	73
3 rums bolig	Familieboliger	84,0	82
3 rums bolig	Familieboliger	88,0	85

Besparselsen for hver enkelt beboer til betaling af målerafgift til SEAS-NVE ligger på ca. 1.300 kr. p.a./108 kr. pr. md. Herudover vil der ligge en besparelse i selve elprisen, da Nykøbing F. Boligselskab har prisaf tale med SEAS-NVE.

Hvis forslag bliver gennemført vil skæring for el regnskab blive pr. 30.09.

Forslag 9

Forslag om ændring af forretningsordenen

Undertegnede stiller forslag om § 1. stk. 9 i forretningsordenen for afdelingsmødet ændres til følgende:

Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.

Begrundelse gives på afdelingsmødet.

Forslagsstiller: Anders Frederik Enevoldsen, Tietgensvej 19, th.

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen

Forslag 10

Forslag til ændring af Lokale regler om lågen mellem Tietgensvej 5 th. og 5 tv.

Lågen mellem Tietgensvej 5 th. og 5 tv. samt indgangen fra haven 5 th. må kun aflåses, hvis også 5 tv. har nøglerne til lågen. Denne gennemgang må benyttes i begrænset omfang i forbindelse med at bringe haveaffald og anden benyttelse, der ikke er mulig gennem hovedøren.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 7, Tietgensvej
8. september 2015 kl. 18.00
Selskabslokalet Ejegodvej 1, 4800 Nykøbing F.**

Ved gennemgang af havepassagen skal der udvises passende hensyn til lejerne i nr. 5 ths privatliv, og passagen skal begrænses til et minimum af personer.

Begrundelse: Som reglerne er nu, kan jeg ikke anvende min have som ønsket. Jeg kan ikke komme af med haveaffald, og har jeg besøg af gæster med barnevogn, kan de ikke stilles i haven på grund af, at barnevognen ikke kan komme ud af døren.

Forslagsstiller: Birgitte Pedersen, Tietgensvej 5 tv.

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen

Forslag 11

Jeg foreslår, at der opsættes lys ved udhus/skraldespande.

Forslagsstiller: Birgitte Pedersen, Tietgensvej 5 tv.

Bemærkninger fra Administrationen:

Der opsættes lampe på en gavl pr. skur dvs. nr. 5 – 9 – 15 – 19 i alt 4 stk.
Lampen bliver af typen "Pirat" som de eksisterende ved hovedindgang.
Strømmen tages fra fællesmåleren og føres via udvendigt kabel på facade. Tænding af lys styres via bevægelsescensor.

Etableringsudgift 14.000 kr. som afskrives over 5 år.

Økonomikonsekvens af forslag om etablering af lys ved skraldecontainer:

Etableringsudgift på 14.000 kr. afskrives over 5 år med 2.800 kr. p.a.

Forslaget medfører en huslejestigning på 0,24% for familieboliger.

Huslejekonsekvens af forslag:

Bolig		m ²	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	68,0	8
3 rums bolig	Familieboliger	76,0	9
3 rums bolig	Familieboliger	84,0	10
3 rums bolig	Familieboliger	88,0	11