

Forslag til afdelingsmødet for afdeling 53 – Christiansmindevej 21-39
Den 17. august 2021 kl. 17.00
Restaurant Kikko, Vendsysselvej 9, 4800 Nykøbing F.

9. august 2021

Forslag 1

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet

Afdelingen har p.t. ikke en forretningsorden for afdelingsmødet. Derfor skal afdelingsmødet godkende en forretningsorden, der beskriver afdelingsmødets opgaver og afdelingsmødets afholdelse.

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet er vedlagt.

Forslagsstillere: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Forretningsorden for afdelingsmødet tager udgangspunkt i boligselskabets vedtægter og følger de normalt gældende forretningsordner.

Forslag 2

Forslag til husordensregler og lokale regler

Afdelingsmødet skal godkende afdelingens husordensregler og lokale regler, som tager udgangspunkt i afdeling 52s nuværende regler tilpasset det koncept, der er i Nykøbing F. Boligselskab.

Forslag til husordensregler og lokale regler er vedlagt.

Forslagsstiller: Administrationen

Bemærkninger fra Administrationen: Ingen

Forretningsorden for afdelingsmødet afdeling 53

Som retningslinjer gælder sammen med Nykøbing F. Boligselskabs vedtægter følgende bestemmelser:

§ 1 Afdelingsmødets opgaver

Stk. 1. Der afholdes et årligt afdelingsmøde.

Stk. 2. Afdelingens driftsbudget godkendes på det årlige afdelingsmøde (budgetmødet). På samme møde godkendes afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år, herunder regnskab for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb for det forgående år.

Stk. 3. Der afholdes ikke særligt regnskabsmøde.

Stk. 4. Afdelingsmødet godkender forslag om:

- Arbejder og aktiviteter
- Ændringer af husorden
- Udvidet positivliste med råderet for beboerne

Stk. 5. Afdelingsmødet træffer beslutning om indvendig vedligeholdelsesordning, der skal gælde i afdelingen.

Stk. 6. Afdelingsmødet tager i øvrigt stilling til forslag fra beboerne i afdelingen, afdelingsbestyrelsen, Nykøbing F. Boligselskabs organisationsbestyrelse og øverste myndighed, som er repræsentantskabet.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan delegere kompetence fra afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen til beboergrupper/opgange/områder el. lign.

Stk. 8. Afdelingsmødet har besluttet, at afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer, og at afdelingsmødet vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Stk. 9. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.

Stk. 10. Afdelingsmødet vælger repræsentantskabsmedlemmer.

§ 2 Afdelingsmødets afholdelse

Stk. 1. Adgang til afdelingsmødet har lejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer. Adgang har også - men uden stemmeret - Nykøbing F. Boligselskabs ledelse og repræsentanter for denne. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, også uden stemmeret. Nykøbing F. Boligselskabs ledelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Stk. 2. Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og forretningsorden overholdes.

Stk. 3. En repræsentant fra administrationen er mødesekretær og refererer de truffe beslutninger, herunder det nøjagtige resultat af afstemninger og udarbejder et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af mødesekretæren, dirigenten og afdelingsformanden.

Stk. 4. Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

Stk. 5. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet måtte fastsætte en begrænsning. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

Stk. 6. Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.

Stk. 7. Ved personvalg foretages skriftlig afstemning, medmindre, at der er opstillet det antal kandidater, der skal vælges. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.

Stk. 8. Ved valg af formand gælder, at hvis kun en kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.

Stk. 9. Hvis 2 kandidater foreslås til formandsvalget, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flest gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.

Stk. 10. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til Nykøbing F. Boligselskabs repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.

Denne forretningsorden er vedtaget på afdelingsmødet i afdeling 53 Christiansmindevej 21-39 den 17. august 2021.

Husorden for afdeling 53, Christiansmindevej 21-39

Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i afdeling 53.

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

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder 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 leveregler konkret betyder.

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

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. 10.00 og 20.00
 - 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 i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

- Søg om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til bl.a. at opsætte parabol, antenne, vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere
- Brug kun navneskilte, som er godkendt af boligselskabet
- Husk at tømme din postkasse
- Ryg ikke på de indendørs fællesarealer
- Sæt dig ind i brugsanvisningerne til de tekniske installationer i boligen
- Følg ejendommens regler for brug af vaske- og tørrerum:
 - Vaske- og tørrerum skal rengøres omhyggeligt efter brug
 - Vaskemaskine, tørretumbler og rulle rengøres efter brug
 - De aftalte vasketider skal respekteres. Der må maksimalt reserveres vasketid 2 uger frem.
 - Døren til vaske- og tørrerum skal altid holdes låst



Afdeling 53

Gældende fra:
17. august 2021
Opdateret:

- Følg ejendommens regler for brug af depotrum:
 - Opbevar ikke gasflasker og brandbare væsker i depotrummet
 - Ryg ikke i depotrummet
- Hold fællesarealerne pæne
- Tør ikke tøj i boligen
- Det er ikke tilladt at udleje gennem AirBNB i almene boliger

Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder.

- Ryd op efter dig på fællesområderne
- Undlad at fodre dyr på ejendommens område
- Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå
 - Pak husholdningsaffaldet i lukkede plastposer
 - Fyld ikke mere i containeren, end at låget kan lukkes
 - Er containeren fyldt, så brug containeren ved siden af
- Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis du ser en rotte eller andre skadedyr



Hensyn: Husdyr

- Reglerne for husdyr er:
 - Det er tilladt at holde 1-2 dyr (hund/kat) pr. lejemål i afdelingen. Du skal søge om tilladelse til at holde hund/kat hos ejendomsfunktionæren
 - Det er 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 kontakt administrationen
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser



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 rigtigt
- 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 oprydningssarbejdet
- Alt affald, som ikke fjernes med dagrenovationen, skal beboeren fjerne for egen regning

Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på vores fællesområder og ting
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også kender reglerne
- Kontakt straks ejendomsfunktionæren, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe
- 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
- Smid ikke cigaretskodder på fællesarealer
- Hold branddøre og -vinduer lukkede
- Gasgrill er tilladt på terrasser
- Det er ikke tilladt at anvende engangskulgrill i afdelingen
- 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.



Lokale regler

Afdeling 53

Have

Beboerne har den fuldstændige ren- og vedligeholdelsespligt af haven (for- & baghave). Beplantning i form af træer og buske m.v. må ikke skygge eller være til gene for nabo. Beplantnings omfang (volumen) og højde skal til enhver tid overholde gældende regler i Hegnsloven.

Fliser skal holdes rene for bl.a. mos og alger, ligesom beboer skal sikre, at der ikke gror rødder m.v. op under eller mellem fliserne.

Hæk

Hæk til naboerne og/eller boligselskabets grund og/eller offentlig grund skal være ligusterhæk. Hækken plantes i skel og betragtes som fælleshæk. Beboeren har den fulde vedligeholdelse – og fornyelsespligt af hækken. Det skal tilstræbes, at hækken skal have en højde på 180 cm. Hækken skal klippes én til to gange årligt.

Hegn

Hæk i skel må ikke uden tilladelse fra administrationen udskiftes med et hegn.

Opsætning af hegn – af en hver art – i haven må kun ske med administrationens godkendelse.

Hegn i skel mellem de enkelte boliger aftales mellem beboerne på hver sin side af hegnet. Farverne skal være Gori heldækkende natur/neutrale farver. Det præciseres, at der ikke må vælges pangfarver. Hvis beboerne ikke kan enes om fælles farve males i Gori heldækkende grøn umbra 720.

Hegn vedligeholdes af beboerne. Vedligeholdelse skal foretages sådan, at hegnet fremstår vel vedligeholdt.

Der må ikke være beplantning op af hegn, som kan beskadige eller forringe hegnets levetid.

Hegn i skel fornyes af afdelingen og alene, når dette er tiltrængt på grund af naturligt slid og ælde.

Havelåger

Vedligeholdelse af havelåger på begge sider påhviler beboer.

Udhus / drivhus / legehus / skur m.v.

Opsætning af udhus, drivhus, legehus, skur m.m. må alene ske med administrationens tilladelse og mod, at beboer påtager sig fuld re-tableringspligt ved fraflytning.

Fællesarealer / tørrepladser

Afdelingen har den fuldstændige ren- og vedligeholdelsespligt.

Snerydning / saltning

Beboer er forpligtet til at rydde sne og salte foran eget lejemål (indgang, fortov m.v.) i henhold til de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.

Svømmebassin

Det er alene tilladt at opsætte svømmebassiner / swimmingpools op til et bassin med en kapacitet på max. 1.000 liter.