

**Afdeling 28, Vikingevej 31, Nørresundby**

Referat fra afdelingsmødet den 24. august 2023, kl. 14:00

**I mødet deltog:**

Beboere: 2

Ansatte: 2

Fra administrationen: Michael Sølvberg  
Vibeke Kristensen

Ejendomsmester: Frederik Højlund

Ejendomsfunktionær: Michael Lyngvig Jensen

**Ad. pkt. 1**

Michael Sølvberg blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet og beslutningsdygtigt.

**Ad. pkt. 2****Afdelingsbestyrelsens beretning**

Ingen

Der er foretaget forårsgennemgang. Michael Sølvberg orienterede endvidere om øvrige arbejder i afdelinger. Udvendig træværk – udhæng og stolper – er malet i Antrasitgrå. Det klæder bygningen. Der er sat et skilt op, så det er lettere at finde indkørslen til Vikingevej 31. Terrassedør i køkken/fællesrummet er blevet repareret og er nu tæt (også ved kraftig regn). Ved parkeringspladsen er der nu opsat skilt med at parkering kun er for beboerne og deres gæster. Borde og bænkesæt bliver malet. Elevator bliver opdateret til med nyt display.

Michael Lyngvig Jensen er nu ejendomsfunktionær i afdelingen efter Frederik Højlund blev ejendomsmester.

**Beretningen blev godkendt.**

### **Ad. pkt. 3**

#### **Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024**

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejestigning på kr. 47, 02 pr. m<sup>2</sup> (gennemsnitlig), svarende til 4,91 %. Lejen er herefter kr. 1004,07 pr. m<sup>2</sup> (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

#### **Spørgsmål fra salen:**

Sp.: Da vi skiftede til betaling for brug af vaskeri blev det sagt, at vores husleje så ville blive det lavere. Hvordan kan vi se det?

Sv.: Det er svært at se direkte. I budget 2024 er der en indtægt på 43.000 kr. fra vaskeri. Såfremt brug af vaskeri havde været en del af huslejen, så skulle huslejeindtægten være 43.000 kr. højere. Ved brugerbetaling på vaskeriet, vil det samlet set for husleje og vaskeri være dyrere end tidligere, hvis man vasker meget, men billigere hvis man ikke vasker så meget.

**Budgettet blev godkendt.**

### **Ad. pkt. 4.**

#### **Velkomstfolder.**

Inspektør Michael Sølvberg orienterede jf. vedh. slides.

Vi har fornyet layoutet af vores velkomstfolder. Dette er boligselskabets måde at byde beboere velkommen på, og det er blevet opdateret for at skabe en mere indbydende og overskuelig præsentation. Du kan finde de nye dokumenter på vores hjemmeside.

### **Ad. pkt. 5.**

#### **Forslag til husorden.**

##### A. Orientering.

Inspektør Michael Sølvberg orienterede jf. vedh. slides.

Vi har udført nogle sproglige tilpasninger for at gøre teksten mere nutidig på udvalgte steder.

Det er dog vigtigt, at bemærke, at der ikke er foretaget ændringer i selve indholdet af disse dokumenter. Da vi har gjort dem tilgængelige på vores hjemmeside, vil vi undlade at gennemgå

dem i detaljer her. Hvis I dog har spørgsmål vedrørende det opdaterede layout, er I mere end velkomne til at stille dem.

B. Beslutning.

**Forslaget til husorden blev vedtaget enstemmigt**

### **Ad. pkt. 6.**

Forslag til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning ( A- eller B ordning).

A. Orientering.

Inspektør Michael Sølvberg orienterede jf. vedh. slides. Vi har udført nogle sproglige tilpasninger for at gøre teksten mere nutidig på udvalgte steder. Det er dog vigtigt, at bemærke, at der ikke er foretaget ændringer i selve indholdet af disse dokumenter.

Da vi har gjort dem tilgængelige på vores hjemmeside, vil vi undlade at gennemgå dem i detaljer her. Hvis I dog har spørgsmål vedrørende det opdaterede layout, er I mere end velkomne til at stille dem.

B. Beslutning.

**Forslaget til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning med A ordning blev vedtaget enstemmigt.**

### **Ad. pkt. 7**

Indkomne forslag

Ingen

### **Ad. pkt 8**

Valg

Der blev ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse.

### **Ad. pkt. 9**

Eventuelt

Sp.: Problemerne med vand i kælderen – er de løst?

Sv.: Det er lavet og bør være tæt. Der er opsat en ny blæser så luften i kælderen bliver skiftet oftere.

Sp: Udendørs lyskæde, som kun anvendes til jul, er faldet ned. Ønske om at det repareres eller fjernes. Må gerne sidde der hele året og så kun tændes i de mørke måneder.

Sv.: Vi kigger på det.

Sp.: Laver I generel cykeloprydning?

Sv.: Ikke i afd.28. Hvis I oplever efterladte cykler i jeres skur eller på området, så tag kontakt til ejendomsbestyreren.

Sp: Det vil være godt også at have en molok til pap/papir samt en til plast/metal.


Sv.: Vi følger på det og undersøger mulighederne.

Pay per wash fungerer rigtig fint. Det er let at følge status på vasken og se hvornår det er færdigt. Prisen er steget – men det er prisen på el jo også. Soddelfilter skal renses og skylles hver uge. Dette varetages af ejendomsfunktionæren.

Mødet sluttede kl. 14:45.

#### Underskrift.

Dirigent Michael Sølvberg



Ref. Vibeke Kristensen





# Nye boligdokumenter

Det skal være nemmere at finde information og regler.

1

## Derfor rydder vi op

Gennem årene er der tilføjet mange nye småregler og bestemmelser i afdelingernes boligdokumenter.

Denne 'knopskydning' har gjort flere af dokumenterne meget lange og uoverskuelige.

Vi har i dag velfungerende og veldrevne afdelinger i hele Sundby-Hvorup Boligselskab. Vores fælles regelsæt efterleves.

Det skal være nemt (nemmere) at finde regler, bestemmelser og vejledninger.

2

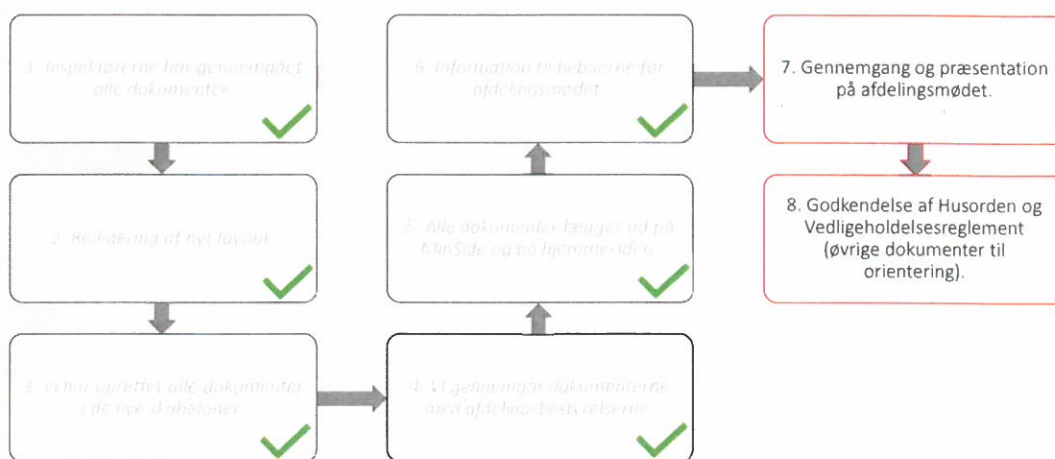
## Det gør vi:

- Gennemgår alle 'boligdokumenter'.
- Nyt og gennemgående layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Oprydning, så bestemmelser og indhold placeres i de 'rigtige' dokumenter
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler\*

*\* Husorden og Vedligeholdelsesreglement skal godkendes på afdelingsmøderne, selv om der kun ændres layout og laves redaktionelle ændringer.*

3

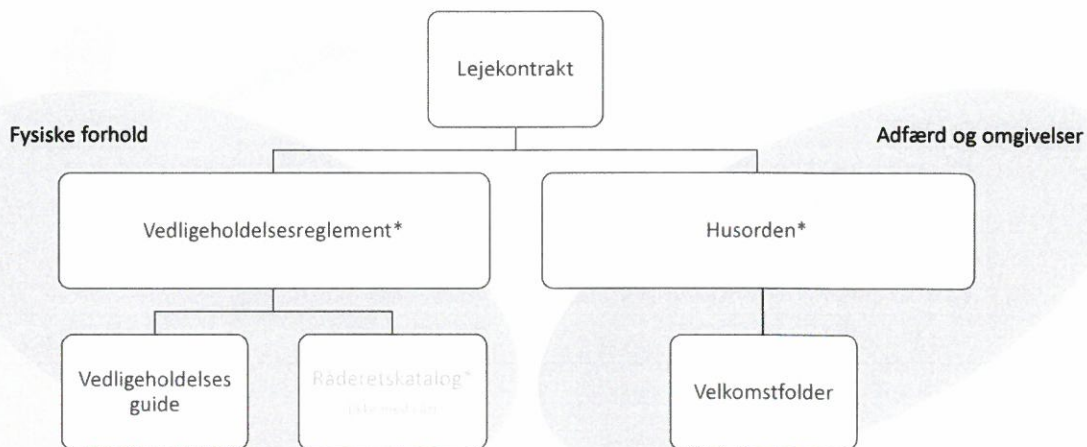
## Processen



4

AKP3

# Oversigt – boligdokumenter



\* Skal godkendes på afdelingsmøderne

5

# Det nye layout

- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administration ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.



6





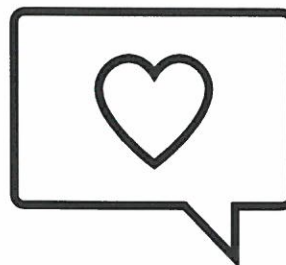
## Velkomstfolder

### Vi byder alle nye beboere velkommen

I afdelingens velkomstfolder har vi samlet praktisk information, som forhåbentlig er en hjælp i den første tid.

Velkomstfolderen er opdelt i disse hovedafsnit:

- Fakta om afdelingen
- Gode råd om at bo alment
- Beboerservice
- Fællesskaber og klubber i afdelingen



7

## Husorden

### Leveregler, der gælder for alle

Afdelingens husorden fastlægger de grundlæggende regler for, hvordan vi skal passe på hinanden, vores boliger og vores fælles omgivelser.

Husorden er opdelt i disse hovedafsnit:

- Regler inde i boligen
- Regler i afdelingen
- Særlige bestemmelser



8

## Vedligeholdelsesreglement

### Vi passer på vores boliger

Vedligeholdelsesreglementet er den aftale, der fastlægger, hvem der skal vedligeholde hvilke dele i boligen – boligselskabet eller beboeren.

Vedligeholdelsesreglementet er opdelt i disse hovedafsnit:

- Generelle bestemmelser
- Bestemmelser ved indflytning
- Bestemmelser i bo perioden
- Bestemmelser ved fraflytning



9

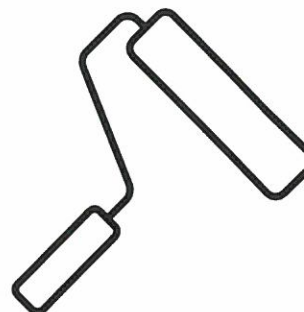
## Vedligeholdelsesguide

### Råd og regler om vedligeholdelse

I Vedligeholdelsesguiden, der er et tillæg til vedligeholdelsesreglementet, har vi samlet praktiske råd og vejledninger.

Vedligeholdelsesguiden er opdelt i disse hovedafsnit:

- Boligens stand ved indflytning
- Særlige regler vedr. indvendig vedligeholdelse
- Generelle og afdelingsspecifikke råd



10

## Råderetskatalog

[afdelingernes råderetskataloger er ikke med i denne opdatering af boligdokumenter]



### • Individuel råderet

- *Individuel råderet bruges, hvis du vil lave individuelle forbedringer eller forandringer i din bolig (Lejer finansierer selv og afskriver over en given periode)*

### • Kollektiv råderet

- *Kollektiv råderet bruges, hvis I som afdeling vil lave forbedringer i alle eller enkelte boliger (Afdelingen finansierer og lejer betale over huslejen i given periode)*

### • Udvendig råderet

- *Udvendig råderetskatalog fastlægger, hvad man som beboer må gøre uden for sin bolig og på boligens grund.*
- *Formålet er at sikre, at afdelingen holdes pæn og at boligerne og udearealerne fremstår nogenlunde ensartede. (også her kan der bruges Individuel og Kollektiv råderet).*

11

## Information til beboerne

Sammen med afdelingsmødets dagsorden udsendte vi information til alle beboere.

Her fortæller vi om baggrunden for at ændre layout og rydde op i boligdokumenterne.

Her er der også henvisninger til MinSide og hjemmesiden, hvor man kan se dokumenterne.

Herrnundby, den 29. januar 2023

Blå til dagsorden - afdelingsmøde:

**Derfor til afdelingen nye 'boligdokumenter'**

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Håndbogen, Vedligeholdelsesreglementet mv.) på afdelingsmødet.

Gennem årene er der blevet tilføjet nye afsnit og bestemmelser, og de mange tilføjelser har gjort nogle af dokumenterne meget lange og svære at finde rundt i. Derfor har vi - i dialog med afdelingsbestyrelserne - ryddet op og lavet et nyt layout til alle dokumenter.

Vi har ikke ændret i de bestemmelser eller regler, der gælder i afdelingen, men det nye layout skal gerne gøre det et nemmere at finde information om den bolig og de regler, der gælder i afdelingen.

Du finder de nye dokumenter på MinSide og på vores hjemmeside. Og som nævnt vil vi også gennemgå dem på afdelingsmødet.

Selv om der ikke er ændret i betydning eller fortolkning af henholdsvis Håndbogen og Vedligeholdelsesreglementet, så skal afdelingsmødet formelt godkende disse to. De øvrige dokumenter skal ikke godkendes - men vi gennemgår dem naturligvis også på mødet.

Det nye layout indføres i alle afdelinger i år, og vi håber at der vil blive taget godt imod de nye dokumenter.

Har du spørgsmål, er du naturligvis også velkommen til at kontakte kontoret inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen  
Sundby-Hvorup Boligselskab

12