

Afdeling 19

Referat fra afdelingsmødet den 5. september 2023 kl. 10:00

I mødet deltog:

Beboere: 6

Fra organisationsbestyrelsen:
Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:
Allan Kirch Pedersen
Claus Thomsen
Dorte Andersen

Ejendomsmester:
Henrik S. Mikkelsen

Ejendomsfunktionær:
John Guldbæk

Personale: Bente

Ad pkt. 1

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Ingen.

Ad pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Dorte Andersen fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 29,56 pr. m², svarende til 2,88 %.
Lejen er herefter kr. 1.057,00 pr. m².

Spørgsmål til budgettet:

Sp.: En lejer mener der mangler en indtægt i budgettet. Indtægt fra spejderne i form af betaling af el og bidrag til vedligehold af vejen.

Sv.: Spejderhytten har sin egen elmåler, og spejderne bærer selv omkostningerne til deres elforbrug. Dette betyder, at der ikke er nogen manglende indtægter.

Når det kommer til bidrag til vedligeholdelse af vejen, er det vigtigt at forstå, at dette bidrag er en del af et værdifuldt fællesskab. Spejderne bruges af vores afdelinger i forbindelse med arrangementer. Transport til og fra Spejderhytten er den store byrde for afd. 19. Mange beboere glæder sig faktisk over de mange børn, der passerer igennem området.

Endelig er det værd at påpege, at Boligselskabet ikke ser dette som et problem.

Sp.: Hvorfor ingen renteindtægt i 2023? Der må da have været renteindtægter i året.

Sv.: Kolonnen for 2023 er kun budget. Vi turde ikke regne med nogen renteindtægt for 2023.

Viser det sig imidlertid at der bliver renteindtægter er de med i regnskabet for 2023.
Regnskab 2023 får I når Budget 2025 er udarbejdet.

Budgettet blev godkendt

Ad. pkt. 4

Velkomstfolder.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedh. slides.

Vi har fornyet layoutet af vores velkomstfolder. Dette er boligselskabs 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.

Taget til efterretning.

Ad. pkt. 5.

Forslag til husorden.

A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedh. slides og tilføjede.

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 ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.

Vedligeholdelsesreglement – nyt layout.

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

A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedh. slides og tilføjede.

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 ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 7

Forslag

1. Referat fra sidste gang var meget mangelfuldt.
2. Hensyn til vejen som kun bilerne må køre på, har jeg bemærket at der er kommet flere lapper på
3. Må man sætte en anden håndvask op på badeværelset, hvis ja skal viceværten godkende det?
4. Når I nu skal have gravet op foran huset med hensyn til spildevand, ville jeg høre om det ville være muligt at få udvidet stien lidt.

5. På bagsiden af huset, på venstre hjørne ved udgangen (hjørnet til stien), har jeg oplevet op til flere gange at have siddet fast i jorden, så for at det ikke sker igen vil jeg meget gerne, at der bliver fyldt op med sten, så stien på samme tid også bliver udvidet, så det bliver nemmere at komme rundt.

Forslaget er indsendt af Tove Pedersen, Lerumbakken 1, 2.lejl. 19

Forslagsstiller uddybede m.h.t. mangelfuldt referat. Når der er en referent tilstede forventes det at alt skrives til referat.

Add.

1. Taget til efterretning.
2. Ja der er blevet repareret på vejen.
3. Ja man må gerne sætte en anden håndvask op. Men spørg boligselskabet først. Det skal formentligt genetableres ved fraflytning. Ny håndvask kan evt. fås som hjælpemiddel gennem kommunen. Boligselskabet skal altid kontaktes inden.
4. Udvidelse af stien. Flere fliser. Ingen penge til ny belægning.
5. Vi kigger på det.

Ad. pkt. 8

Valg.

8.a Valg af formand

Ingen valgt

8.b Valg af bestyrelse

Ingen valgt

8.c Valg af suppleanter

Ingen valgt

Ad pkt. 9

Eventuelt.

Sp. En lejer der bor i nr. 3 mener han bo i en ghetto. Der er meget larm fra naboelighed. Der bliver kastet rundt med stole m.m. midt om natten.

Sv.: Boligselskabet afviser at vores boliger kan betragtes som ghetto. Boligselskabet anbefaler lejeren at sende en skriftlig klage til administrationen – Lindholm Søpark 4.

Bente uddyber overfor lejer at der skal sendes en skriftlig klage.

Sp.: Hjemmeside – en lejer har problemer med log ind på **min side**. Skal lave nyt password hver Gang.

Sv.: Vi får vores it afdeling til at kontakte lejeren.

Sp.: Bente efterspørger billeder/skitser over lejlighederne på Uttrupgaard. For at forhindre tomme lejligheder vil man gerne kunne fremvise lejligheder på hjemmeside.

Sv.: Vi har endnu ikke mulighed for at vise billeder af alle lejlighederne. Der ligger plantegninger af nogle typer på hjemmesiden.

Sp.: En lejer mener en anden lejer er taget til udlandet og en anden person nu er i lejligheden.

Sv.: Fremleje til anden lejer må man gerne. Skal dog aftales med Boligselskabet. Vi kender dog ikke nøjagtige regler omkring fremleje af ældreboliger.

Sp.: Hvor meget har boligselskabet ofret på vejen de sidste par år?

Sv.: Det nøjagtige beløb har vi ikke med. Har indhentet tilbud på reparation af hele vejen. Det er en udgift på mere end 200.000 kr. Det er der pt. ikke råd til. Derfor reparerer vi hullerne.

Sp.: Lastbiler der bakker kommer imod lygtepæle. (store fragtbiler + vaskeribiler)

Sv.: Boligselskabet tager kontakt til chaufførerne.

Mødet slut kl. 11.00

Underskrift.

Dirigent. Hans Bøyen Christensen 

Ref. Dorte Andersen 

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 efterlevs.

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

2

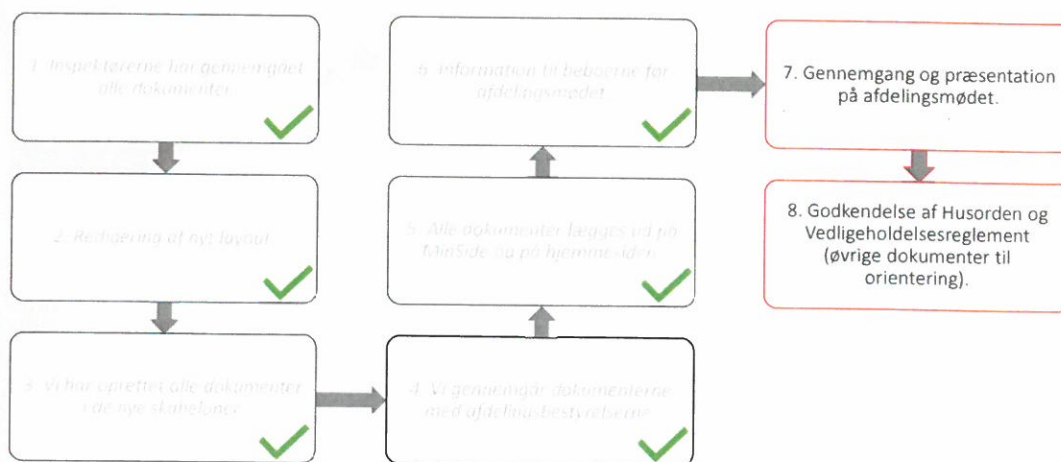
Det gør vi:

- 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*

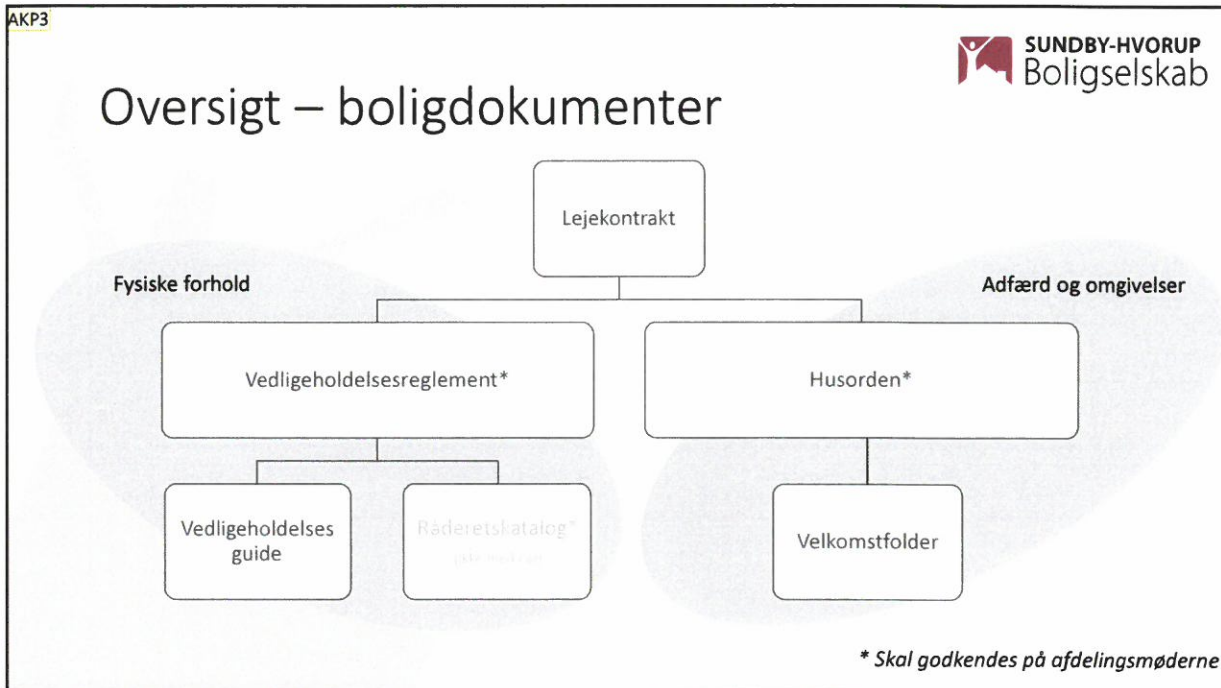
** Husorden og Vedligeholdelsesreglement skal godkendes på afdelingsmøderne, selv om der kun ændres layout og laves redaktionelle ændringer.*

3

Processen



4



5

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Det nye layout

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

6

Velkomstfolder

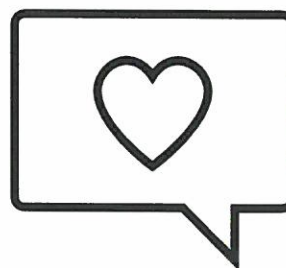


Vi byder alle nye beboere velkommen

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

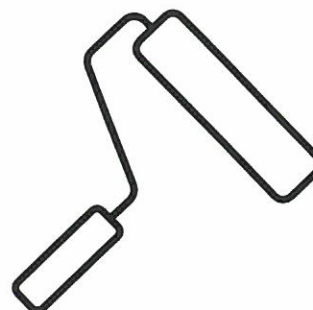


Råd og regler om vedligeholdelse

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 afdelingspecifikke 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**

- *Udvendigt 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.



Side 1/1
Nørresundby, den 29 januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Dette er afdelingens nye "boligdokumenter"

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens "boligdokumenter" (Hænderen, 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 afdelingsbestyrelsen - 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 gøre det er nemmere at finde information om din 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 Hænderen 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

Lindehus Tårn 1 8400 Nørresundby Tel. 99 17 28 56	www.sundby-hvorup-boligselskab.dk e-mail: sundby@hvorboligselskab.dk CVR: 22 78 91 36	Tidsrummet Sundby-Hvorup 16.00-17.00 Fælled 0.00-22.00 og 18.00-22.00 17.00 Fælled 0.00-22.00	Tilgængelighed Mandag-torsdag kl. 10.00-17.00 Fredag kl. 09.00-16.00, kl. 15.00-17.00 Lørdag kl. 10.00-17.00
---	---	--	---

12