

## Afdeling 8

Referat fra afdelingsmødet den 12. september 2023, kl. 17,00.

### I mødet deltog:

Beboere: 11 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Ulla Burskov

*Per Rasmussen afbud*

*Lars Olsen afbud*

Organisationsbestyrelsen:

Lisbeth Glud

Fra administrationen:

Allan Kirch Pedersen

Claus Thomsen

Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

### Ad pkt. 1

Lisbeth Glud blev valgt som dirigent.

### Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Ulla Burskov orienterede om:

Siden sidste afdelingsmøde er der sket en enkelt udskiftning i vore boliger og dermed også i bestyrelsen. Svend Erik Jensen er flyttet og vi har fået nye beboere på Clematisvej 6. Vi ønsker vores nye naboer velkommen i afdelingen.

**BESTYRELSENS ARBEJDE:**

Med Svend Eriks fraflytning i april 2023 er Lars Olesen, Forbindelsesvejen 125, blevet ordinærtbestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har i det forløbne år afholdt et fysisk og et mailbaseret bestyrelsesmøde samt to møder med Sundby-Hvorup Boligselskabs administration, hhv. om boligdokumenterne, som er udsendt til afdelingsmødet, og om regnskab og budget.

**VEDLIGEHOLDELSesarbejder:**

Tagudskiftning på 10 huse på Bregnevej, Clematisvej og Forbindelsesvejen er afsluttet. Der er indtil videre ikke planlagt større fælles vedligeholdelsesarbejder, men boligselskabet og bestyrelsen er opmærksom på, at specielt kloakker og udvendige trapper er påtrængende observationspunkter, som vikan blive nødt til at tage under overvejelse i nærmeste fremtid

Vi har endnu ikke fået den oversigt over lovbealede observationspunkter, som vi skal tage højde for i henlæggelserne. Boligselskabets administration vil holde os orienteret om sagen.

**FORÅRSGENNEMGANGEN**

viste ikke væsentlige fejl og mangler, ud over at de udvendige trapper er i ringe stand i flere huse. Vær gerne opmærksom på, om de ting, I har påpeget i det enkelte hus, er gennemført inden udgangen af oktober, og giv besked til boligselskabet, hvis der er andre skader, der efter jeres mening burde registreres og repareres.

**NABOHJÆLP:**

Hovedparten af beboerne har tilmeldt sig Nabohjælp-projektet, og vi vil gerne opfordre til at alle melder sig. Der er sat Nabohjælp-skilte op på Clematisvej og på Bregnevej/ Forbindelsesvejen.

Derudover har vi en Facebook-gruppe til hurtig kommunikation mellem alle beboere. Navnet er SundbyHvorup Afdeling 8 – meld jer gerne, hvis I er interesserede.

**RÅDERETTEN:**

Vi vil gerne gøre opmærksom på den udvidede råderet, som p.t. giver os mulighed for, mod betaling af merleje for det enkelte lejemål,

- at installere genvex-anlæg (Det er vedtaget, at dette gennemføres ved lejeskifte i de huse, hvor det endnu ikke er sket)

- at renovere badeværelser og køkkener
- at etablere/renovere udestuer, garager, carporte og indkørsler

Alle arbejder under denne ordning skal aftales med og styres af boligselskabets administration. Der er engrænse for, hvor dyrt det enkelte arbejde må blive, for at sikre at huslejen ikke bliver for høj i forhold til

husets generelle værdi. Hvis vi vil have flere ting på denne liste, skal det stilles som forslag og vedtages på et afdelingsmøde.

Det har været drøftet på mødet mellem bestyrelsen og administrationen, om vi ved fremtidige lejerskifte skulle sætte det enkelte hus i stand på en måde, så det i nogen grad lever op til dagens standard – dvs. ud over etablering af genvex også renovere/udskifte nedslidte køkkener og badeværelser. Til orientering er der ikke sket nogen generel reovering af badeværelser, og de ældste køkkener er p.t. op til 30 år gamle. I enkelte huse har lejerne via råderetten renoveret badeværelser, og køkkenudskiftningerne er blevet foretaget over en periode på ca. 15 år. Standarden af de enkelte lejermål kan altså være ret forskellig, og det afspejler sig derfor også i huslejen.

#### DIVERSE:

Vi vil som sædvanlig gøre opmærksom på, at vi som lejere har forpligtet os til for egen regning at holde vore haver, dvs. klippe hækken, slå græsset og fjerne ukrudt, som kan genere naboer, samt at sørge for snerydning om vinteren, enten ved egen kraft eller med hjælp fra et servicefirma. Der er ikke afsat fællesmidler til havearbejde i vores budget, så hvis hække og plæner ikke klippes og holdes, kan boligselskabet foranstalte arbejdet udført for lejers regning.

Bestyrelsen har i et par år brugt midler fra bestyrelsens rådighedssum (diverse udgifter) til at leje haveaffaldscontainere hen over påsken for at lette oprydningen i haverne. I bestyrelsen har vi overvejet, at vi fremover vil tilbyde dette hvert andet år i stedet.

Vi har aftalt med boligselskabet, at alle huse får rensede tagrender og afløb en gang om året som en del af huslejen.

### Spørgsmål til beretningen

Sp.: Hvorfor kommer havecontaineren i påsken hvor mange er væk.

Sv.: Vi vil godt se på om der er et andet tidspunkt der er bedre.

### Beretningen blev godkendt.

### Ad pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 59 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 7,49 %.

Huslejen er herefter 847 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingens henlæggelser skal pga. Det blev oplyst, at der pr. 31/12 2022 var henlagt 16.387 kr. pr. bolig til planlagt vedligeholdelse. Landsbyggefonden fastsætter ud fra de indberettede regnskabstal et niveau for hvor henlæggelserne, skal ligge i de enkelte afdelinger. I afdeling 8 udgør beløbet 52.000 kr. pr. bolig. Det betyder, at der fortsat skal arbejdes på at konsolidere henlæggelserne.

### Spørgsmål fra salen:

Sp.: Har der ikke været nok fokus på henlæggelser? Er det pga. afdelingsbestyrelsen eller boligselskabet?

Sv. Vi har meget fokus på henlæggelserne/PPV. Afdelingsmøderne har tilbage i tid, ønsket at holde huslejen i ro. I de seneste åringer har bestyrelse/afdelingen været meget bevidste om, at der mangler økonomi til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Sp.: I har været uheldig omkring kloakkerne. Afdelingen har været uheldig med en del fraflyttere. Der var højere udgifter end ventet.

Sv.: Forsikringerne dækker heldigvis kloakkerne, Vi skal selvfølgelig selv betale selvrisiko.

Sp.: Gennemgår elektriker vores elinstallationer en gang om året.

Sv.: Nej Inspektøren gennemgår boligen ved fraflytning. Beboerne skal henvende sig ved fejl og

mangler.

Sp.: Hvorfor er der ikke udgift til tab ved fraflytning?

Sv.. En del af udgiften dækkes af dispositionsfonden og resten af afdelingens henlæggelser

Sp.: Vedligeholdelsesreglement - hvem skal betale for at fjerne eller vedligeholde udestuer og skure mv?

Sv.: Afdelingen - hvis der ikke foreligger en aftale med lejer. Arbejderne skal godkendes inden opførsel. Vi er i gang med at tilpasse vores forretningsgange på området.

**Budgettet blev godkendt ved håndsoprækning med 8 stemmer for, ingen imod, 3 stemte ikke.**

**Ad. pkt. 4.**

Velkomstfolder.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedhæftede 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.

**Velkomstfolderen blev 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.**

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 vedligeholdelsesordning med A-ordning blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.**

**Ad. pkt. 7**

Indkomne forslag

Ingen.

**Ad. pkt. 8**

Valg af formand

På valg er:

**Ulla Burskov, Forbindelsesvejen 121 – blev genvalgt.**

**Ad. pkt. 5**

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.

På valg er:

**Per Schou Rasmussen, Bregnevej 11 - blev genvalgt.**

**Ad pkt. 6**

Valg af 1 suppleant

**Niels Uldahl Buus, Bregnevej 3 – blev valgt.**

**Ad pkt. 7**

Eventuelt

Sp.: Forbindelsesvejen 123. Kan det passe jeg skal tømme kælderen to gange om året pga. vand?

Sv.: Nej, vi kommer og kikke på det

Sp.: Bregnevej 9, Hvornår får vi lavet vores vandskade?

Sv.: Aftalen var, at entreen skulle være tør, inden der kom maler på besøg.

Sp.: Hvorfor er der ikke malet sternbrædder i de huse, der ikke fik skiftet tag.

Sv.: Der har ikke været luft i budgettet til maling af de 5 huse, da der har været en del uforudsete udgifter i forbindelse med tagudskiftningen.

Sp.: Bregnevej 9. Tømrer og maler var her i uge 33, men der mangler stadig maling af brædder. Også i nr. 7.

Sv.: Vi følger op herpå.

Sp.: Bregnevej 9, Ved fortrappen er der noget, der gaber ved sort aluliste i udhæng.

Sv.: Vi kommer og kikker på det.

Sp.: Der står ved en fejl i referat fra repræsentantskabet at afd. 8 har fået taget uden lejestigning.

Sv.: Ja, det er en fejl.

Sp.: Kan henvendelser strømlines – tænker på information om udførselstidspunkt

Sv.: Det er taget til efterretning.

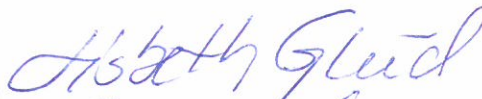
Ulla Burskov afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 18.15.

Underskrift.

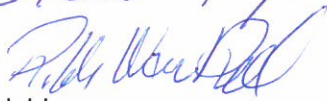
Dirigent.

Lisbeth Glud.



Ref.

Rikke Naur Dybdahl



# 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



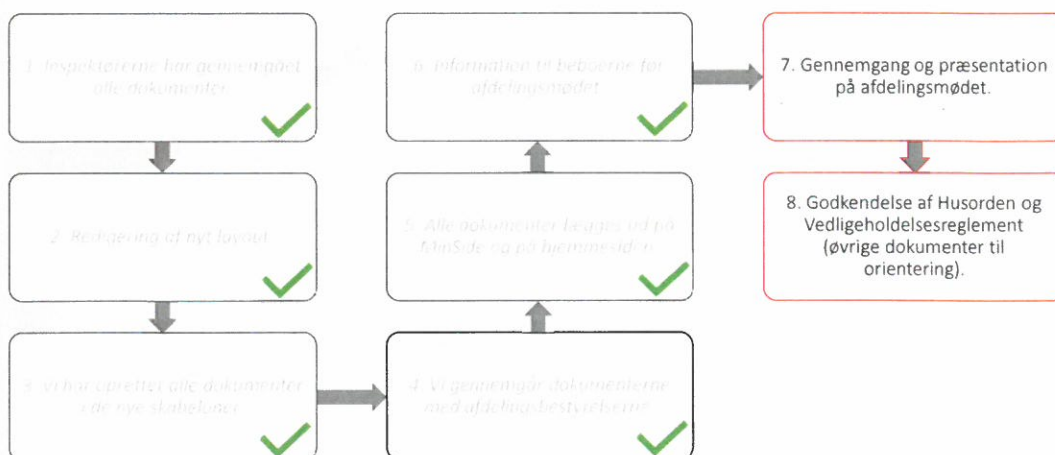
## Det gør vi:

- 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

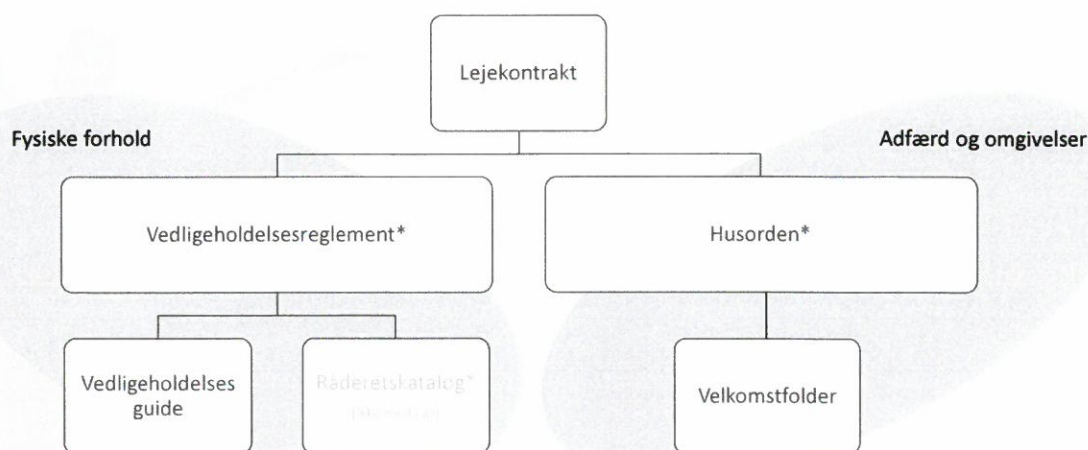
## Processen



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

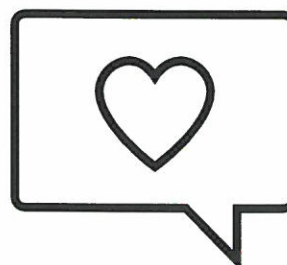


### Vi byder alle nye beboere velkommen

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

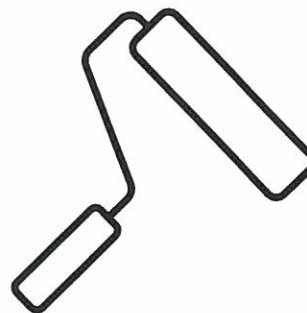


### Råd og regler om vedligeholdelse

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**
  - *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  
Nærsundby, den 29 januar 2023

**Blag til dagsorden - afdelingsmøde:**  
Derfor til afdelingen 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 et 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 gamle 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

<p>Sundby-Hvorup Boligselskab          1000 Nærsundbyvej          95 95 17 20 20</p>	<p>www.sundby-hvorupboligselskab.dk          e-mail: info@sundby-hvorupboligselskab.dk          CVR: 46 78 63 36</p>	<p>Talcenter          Mandag-torsdag kl. 9.00-13.00          Fredag kl. 9.00-13.00 og lørdag kl. 10.00-13.00          Hverdag kl. 13.00-15.00</p>	<p>Hjemmeside          Mandag-torsdag kl. 10.00-13.00          Fredag kl. 10.00-13.00, lørdag kl. 10.00-13.00          Hverdag kl. 13.00-15.00</p>
--	--	---	--

12