

## Afdeling 34 – Studievej 15

Referat fra afdelingsmødet den 24. august 2023 kl. 16:30 i fællesstuen, Studievej 15

### I mødet deltog:

Beboere: 0  
Pårørende: 1  
Ansatte: 1

Fra organisationsbestyrelsen:  
Ingen.

Fra administrationen:  
Michael Sølvberg  
Vibeke Kristensen

Fra driften: Ejendomsmester Frederik Højlund

### Ad pkt. 1

Pernille Charlotte Sørensen blev valgt som dirigent.

### Ad pkt. 2

#### Afdelingsbestyrelsens beretning

Forårsgennemgang er udført og opgaverne igangsættes løbende. Det er bl.a. dørstoppere, der skiftes, og greb på skabe i fælleskøkken skiftes til "indvendige" greb.

Malerarbejder i levegruppernes fællesarealer og i gangarealer udføres i efterår 2023. Arbejdsplanen med tid og lokaler afstemmes med Pernille. Pernille orienterer personalet og sikrer, at ophæng på vægge er fjernet, og møbler er flyttet væk fra væggene.

Michael Sølvberg oplyser, at trampolinen er spærret af, fordi der er kommet brandhuller i dugen – formoder de stammer fra gløder. Det bestilles ny dug.

Under sommerstormen kom der vand ind ved vinduer i gangen. Der er udført reparation af tagpappen, så der ikke kan komme vand ind igen. Under samme storm kom der også vand ind i en af lejlighederne i tilbygningen. Her er taget gået efter og utæthed ved udluftning er lukket.

**Beretningen blev godkendt.**

### **Ad pkt. 3**

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

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 34,70 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,92 %. Lejen er herefter kr. 1.223,36 pr. m<sup>2</sup> pr. år (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige 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.

**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

Pkt. 7.1 Bedre sikring af låse på terrasse døre. Ofte er der fri adgang til hele Studievej 15 via ulåst terrassedør.

**Ejendomsmesteren har været i kontakt med pårørende vedr. dette. Der er igangsat en løsning.**

Pkt. 7.2 Systematisk vedligehold/rensning af afløb i lejligheder. (har flere gange rensset total stoppet afløb i Sofia's lejlighed)

**Ejendomsmesteren sørger for rensning af afløbet.**

**Ad pkt. 8**

Valg

Der blev ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse.

### **Ad pkt. 9**

#### **Eventuelt**

Pårørenderådet har sendt mail til boligselskabet med spørgsmål omkring afdelingen. Spørgsmålene blev besvaret på mødet. Nedenstående gengives mail og de tilhørende svar:

”Hej Sundbyhvorup boligselskab

Dette er ikke et forslag til afstemning på beboermødet d. 24/8, men et ønske om, at I til mødet giver os lidt mere information om de forhold/aftaler/kontrakter og økonomi, der ligger til grund for etableringen af et botilbud i et alment boligselskab.

Vi vil gerne have en forståelse for og viden om, hvordan Studievej 15 er etableret, og hvordan forskellige forhold efterfølgende bliver besluttet og reguleret.

Svar: Boligselskabet er bygherre og har bygget efter anmodning fra Aalborg Kommune ud fra behov hos kommunen samt krav fra kommunen. Tag evt. kontakt til Karin Enevoldsen, som var med ved byggeriets start.

Sidste år gav I os en god information om henlæggelser til vedligehold af bygningerne, men hvad med al det indeni, er det jer der har besluttet, hvad der skal være af inventar, sker det i samarbejde med personalet og hvordan finansieres det?

I står for udskiftning og vedligehold af maskiner, møbler og anden inventar, er det en aftale med Aalborg kommune?

Svar: Boligselskabet sørger for bygningen og det udvendige. Boligselskabet står for det ”nagelfaste” i ejendommen. Personalet kontakter boligselskabet.

Maskiner:	boligselskabet står for drift og anskaffelse af vaskemaskiner og opvaskemaskiner mv.
Møbler:	evt. nye møbler i fællesarealer/løs inventar skal betales over huslejen. Ved større indkøb vil der blive tale om et ”inventarlån” som vil påvirke huslejen.
Anden inventar:	fx porcelæn, kander mv. til fællesbrug, er en del af driften og aftales nærmere mellem personale og inspektør/regnskab

Er disse forhold/aftaler beskrevet i kontrakter eller lignende?

Svar: Se ovenstående. Boligselskabet står for bygningen.

Er der et årligt beløb afsat til vedligehold og udskiftning?

Svar: Ja i afdelingens budget er der afsat beløb til bygning og nagelfast inventar som fx skabe, vaskemaskiner mv.

Vi håber herefter at kunne være blevet lidt klogere på organiseringen og økonomien til vedligehold og nyanskaffelserne på "vores" botilbud.

Venlig hilsen  
Birgitte Lassen  
Formand for pårørenderådet  
Studievej 15"

#### Øvrige spørgsmål under eventuelt:

Sp.: Farligt affald og storskrald – hvordan kommer beboerne af med det?

Sv.: For et år siden blev aftalen omkring renovation for de 30 boliger i afd.34 ændret. Det er uklart om storskrald-ordningen er en del af det nuværende abonnement. Vi undersøger det.

Sp.: Terrassedør med 3 punktslås er svær at lukke/låse for nogle af borgerne.

Sv.: I konkrete tilfælde kontakt ejendomsmesteren for evt. at få en anden løsning.

Sp.: Som pårørende opleves det ofte at der går lang tid fra indmelding af skade mv. til det er løst. Vær opmærksom på at mange af borgerne i huset har brug for helt faste rutiner og en ens hverdag.

Sv.: Vi forsøger altid at få opgaverne udført hurtigst muligt.

Sp.: Ønske om flere mindre almindelige vaskemaskiner i stedet for store industrimaskiner.

Sv.: Det kan være en mulighed at købe semiproff maskiner i takt med at udskiftning er krævet. De er væsentlig billigere i indkøb og kan godt dække behovet i huset.

Mødet sluttede kl. 17:41.

#### Underskrift

Ref. Vibeke Kristensen



Dirigent Pernille Charlotte Sørensen



# 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

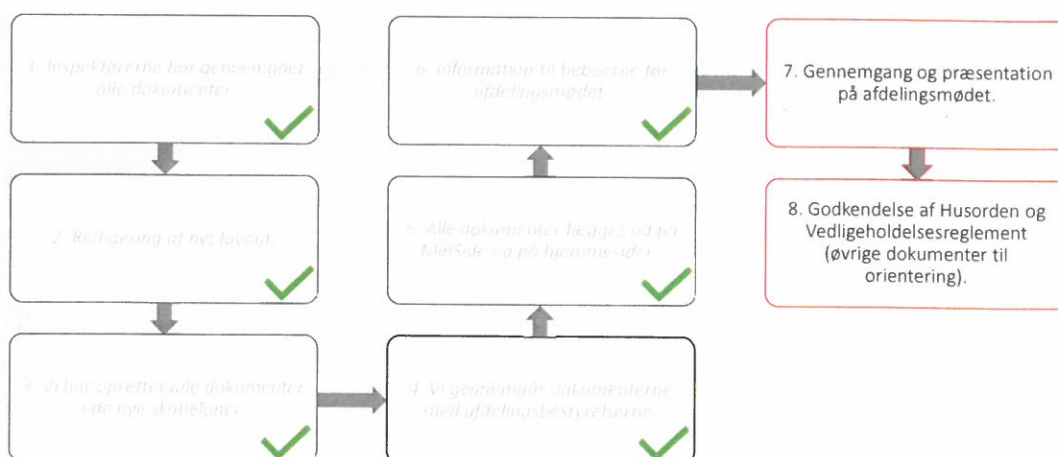
## Det gør vi:

- 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

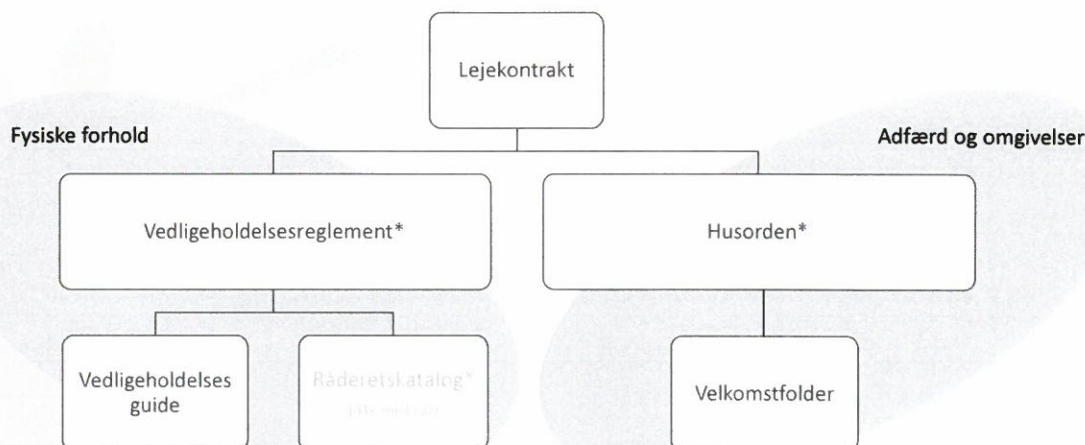
## Processen



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



Slide nummer 5

---

**AKP3** Allan Kirch Pedersen, 13-02-2023

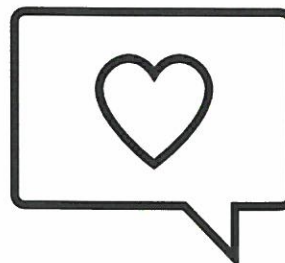
## Velkomstfolder

### 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.

Husordenen er opdelt i disse hovedafsnit:

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



8

## Vedligeholdelsesreglement

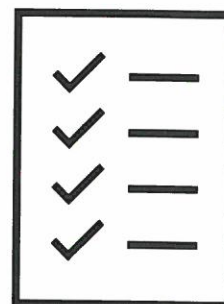


### Vi passer på vores boliger

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

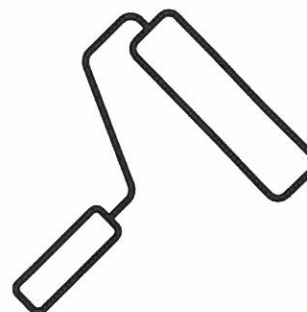


### Råd og regler om vedligeholdelse

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.

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Derved får 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 gerne 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 betydelig eller forlængelse af henholdsvis Hænderen og Vedligeholdelsesreglementet, så skal afdelingsmødet formelt godkendes 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 sagt 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