

Afdeling 82. Dronninglund.

Referat fra afdelingsmøde den 16. august 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Sted: Dronninglund Hotel.

Beboere: 40 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje

Peter Andersen

Jens Erik Grøn

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Kim Sørensen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje

Jens Jørgen Jensen

Ad. pkt. 1.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsbestyrelsen har i det seneste år afholdt seks møder - altså ca. hver anden måned. Man kan finde referater af vores møder på boligselskabets hjemmeside, hvis man har lyst til at følge lidt med i, hvad vi beskæftiger os med.

Noget at det vi har haft fokus på i det seneste års tid er affald, hvor der løbende har været nogle udfordringer. Det gælder særligt i bygningsafsnit, hvor man ikke har egne affaldsspande. Generelt vil meget være løst, hvis man som beboer bruger vores affaldssystemer efter hensigten. Dvs. at man sorterer korrekt, og ikke stiller affald ved siden af containere og molokker. Er man i tvivl om noget, så spørg ejendomsfunktionærerne. Der har været problemer med placeringen af containere i Stormgade. Her har Per fra afdelingsbestyrelsen sammen med ejendomsmesteren fundet den mindst ringe løsning mht. placering.

I Blåbærhaven er der fundet en løsning med de røde kasser - og vi diskuterer en god løsning for Rævdalsparken også. I Rævdalsparken er affaldscontainere afløst af molokker, som vi forventer vil være en bedre løsning. Molokkerne er placeret i samarbejde med Randi og Bodil fra afdelingsbestyrelsen.

Affaldshåndtering er en del af det fokus på drift og vedligeholdelse, som vi i afdelingsbestyrelsen bruger en del tid på. Drift og vedligeholdelse er noget afdelingsbestyrelsesmedlemmerne selv er opmærksomme på i hverdagen som beboere, og vi får også en del henvendelser fra beboere i afdelingen om stort og småt. Vores tilgang er at tilstræbe en god dialog med teknisk afdeling - og herunder især Allan (teknisk chef), Peter (inspektør) og Kurt (ejendomsmester). Vi har holdt et uformelt kaffemøde med Kurt, hvor vi har diskuteret stort og småt. Her er vi heldige, at det nyindrettede ejendomsmesterkontor for hele Østvendssyssel ligger hos os i Solparken, så vi har som beboere let adgang til at kontakte Kurt.

I den årlige bygningsgennemgang deltager afdelingsbestyrelsesmedlemmer sammen med Peter og Kurt, når den udvendige vedligeholdelsesstandard gennemgås. Allan og Peter har deltaget i møder, hvor vi har diskuteret forskellige udfordringer i vores bygningsafsnit. Det vil komme for vidt, at nævne alle de ting vedr. drift og vedligeholdelse, som vi har vendt i årets løb, men som sagt kan man på hjemmesiden læse referater fra vores møder, hvor det fremgår hvad vi mere præcist har vendt. Vi har arbejdet med at udvikle et overbliksværktøj, så vi bedre kan holde hånd i hanke med de forskellige ting, vi har haft fokus på.

Er der som beboere forhold vedr. drift og vedligehold, som man ønsker, at afdelingsbestyrelsen skal tage op, er man altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

I forhold til Rævdalsparken arbejdes der videre med en helhedsplan for området. Det vil vi få en orientering om senere på mødet.

Vi har i årets løb diskuteret manglen på fælleslokaler, og om der kan åbnes mulighed for, at fælleslokalerne i hhv. Stormgade og Blåbærhaven kan lejes af alle beboere i afdelingen. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at der har været delte meninger om dette spørgsmål -

og at Per og Iris, på vegne af beboerne i Stormgade og Blåbærhaven, har talt kraftigt imod, at lokalerne åbnes op for andre end beboerne. Vi har haft et møde med Jens Jørgen Jensen fra afdelingsbestyrelsen i Hjallerup, hvor man har haft en lignende diskussion. Forskellen er dog, at man i Hjallerup har et lokale i egen bygning, som man kunne åbne op, mens lokalerne i Blåbærhaven og Stormgade er integreret i bygningerne. Boligselskabets administration har undersøgt, hvad der er op og ned, og oplyser, at udgifter til fælleslokalerne, tilbage fra bygningernes opførelse og frem til i dag, har været indregnet i huslejerne for beboerne i de to bygningsafsnit. Fælleslokalerne var tænkt som en "ekstra dagligstue" til bygningsafsnitenes beboere. På den baggrund har afdelingsbestyrelsen konkluderet, at der ikke er grundlag for at åbne op for, at beboere fra andre bygningsafsnit kan leje lokalerne. Husk, at man som beboer i boligselskabet har mulighed for at leje selskabslokaler - især i Nørresundby. Det kan man læse om på hjemmesiden. Som beboere i boligselskabet har vi et fællesskab omkring at få skabt gode rammer for vores naboskab, vores boliger og vores boligområder. Dette sker ofte uformelt, hvor vi mødes over hækken, på svalegangen eller på vores fællesområder. Nogle gange er det mere formaliseret, og særligt i Blåbærhaven er I gode til at lave arrangementer for beboerne i jeres fælleslokale eller i pavillonon i gårdhaven.

Hvis der blandt beboerne er ideer til arrangementer, der kan styrke naboskabet i det bygningsafsnit, hvor man bor, så vil vi i afdelingsbestyrelsen gerne understøtte dette, og man er meget velkommen til at henvende sig, hvis man har idéer

Vores boligafdeling er jo en del af Sundby-Hvorup Boligselskab. Randi og jeg repræsenterer afdelingsbestyrelsen i boligselskabets repræsentantskab, der er den øverste myndighed. På repræsentantskabsmøderne kan vi konstatere, at boligselskabet er veldrevet. Der er en god økonomi, og der renoveres og bygges nyt mange steder.

I det forgangne år er der også i Dronninglund bygget nyt. Her i sommer, er der flyttet nye beboere ind i de 17 nye rækkehuse på Moltkes Allé. De holder et opstartende afdelingsmøde i september, og her skal beboerne stemme, om de vil være en del af vores afdeling, ligesom vi tidligere har stemt ja til, at vi gerne vil have dem med.

Næsten hele afdelingsbestyrelsen har i det forgangne år været på kursus med medlemmer af andre afdelingsbestyrelser i boligselskabet. Her er vi blevet klogere og har udvekslet erfaringer med at være afdelingsbestyrelser. På samme måde deltager jeg som formand et par gange om året i formandsmøder med andre afdelingsformænd, hvor vi udveksler erfaringer og gode idéer.

Boligselskabet har i det forgangne år arbejdet frem mod at gøre materiale og dokumenter fra de forskellige afdelinger mere ensartede, så brugervenligheden på tværs af boligafdelingerne bliver bedre. Derfor er også vores velkomstfolder, husorden og vedligeholdelsesreglement lavet i et nyt lay-out. Det er vigtigt at slå fast, at der ikke er ændret i indholdet. Det er så at sige bare indpakningen, der er blevet flottere og mere brugervenlig. Afdelingsbestyrelsen vil derfor anbefale, at man stemmer ja, når vi lidt senere på mødet skal stemme om godkendelse af husorden og vedligeholdelsesreglementet. Det koster naturligvis penge at drive en boligafdeling - og de penge kan kun komme ét sted fra: fra os beboere via huslejerne. Det er vigtigt at huske på, at når man bor alment, så er huslejen omkostningsbestemt. Dvs. vi betaler hverken mere eller mindre end det koster at

drive boligafdelingen. Om lidt vil Mette fremlægge budgetforslaget, og her får vi indblik i hvilke udgifter vi har - og hvad det kræver af indtægter. Budgetforslaget indeholder en mindre huslejestigning, og Mette vil give os et indblik i, hvorfor det er nødvendigt. I afdelingsbestyrelsen vil vi anbefale, at man stemmer ja til budgetforslaget.

Til sidst vil jeg for det første gerne på vegne af afdelingsbestyrelsen opfordre beboere, der godt kunne tænke sig at være en del af afdelingsbestyrelsens arbejde, til at stille op, når vi senere skal have valg til afdelingsbestyrelsen. For det andet vil jeg gerne takke boligselskabets medarbejdere og organisationsbestyrelsen for et godt samarbejde i årets løb. Vi tror på, at vi, via et godt samarbejde og en god dialog, sammen kan gøre vores boligområder til et dejligt og attraktivt sted at bo.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Vi mangler et højtaleranlæg, så man kan høre, hvad der bliver sagt.

Sv.: Vi ser på det til næste år.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Mette Lythje fremlagde budget for 2024, samt vedligeholdelsesplanen.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 19,68 pr. m², svarende til 2,38 %.

Lejen er herefter kr. 845,46 pr. m². 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.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 4.**Velkomstfolder.**

Inspektør Peter Andersen 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.

Velkomstfolderen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 5.**Forslag til husorden.****A. Orientering.**

Inspektør Peter Andersen 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 Peter Andersen 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 om sammenlægning. Afd. 82 i Dronninglund med de 8 familieboliger (Lemmingsvej 2A-4C og Geråvej3A-3B, som blev bygget i 2020) med tilbagevirkende kraft fra 01.12.2020.

A. Orientering.

Landsbyggefonden har ved gennemgang af adkomster (tinglysning m.m.), forlangt, at formalier ved sammenlægningen skal godkendes af den gl. afd. 82.
Det bemærkes, at repræsentantskabet har på møde af 03.12.2019 godkendt sammenlægningen som øverste myndighed i boligselskabet.

B. Beslutning.

Forslag om sammenlægning: Afd. 82 i Dronninglund med de 8 familieboliger (Lemmingsvej 2A-4C og Geråvej3A-3B, som blev bygget i 2020) med tilbagevirkende kraft fra 01.12.2020. blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 8.

Orientering om status på helhedsplan i afd. 82, bygningsafsnit –Rævdalsparken 1- 55 -55 boliger.

Jens Erik Grøn henviste til der seneste nyhedsbrev, som er tilgået at alle boligerne i afd. 82 og orienterede om status på sagen.

- Landbyggefonden har ved mail af 18.07.2023 godkendt omfanget på helhedsplanen.
- Landsbyggefonden har godkendt, at de 9 boliger på 32 m2 sammenlægges til 4 boliger- 3 stk. på 64 m2 og 1 stk. på 96 m3. Boligerne omdannes til tilgængelighedsboliger.
- Vi afventer en finansieringsplan fra Landsbyggefonden og når vi har den kan vi udregne husleje konsekvens. De har lovet, at finansieringsplanen kommer ultimo 2023.
- Når der er nyt fra landsbyggefonden udsendes der orientering herom.

Spørgsmål:

Sp.: Bliver badeværelserne renoveret.

Sv.: Nej, da Landsbyggefonden ikke støtter det. Dog laves der nye badeværelse i de 4 nye tilgængelighedsboliger.

Ad. pkt. 9.Indkomne forslag:

Ingen.

Ad. pkt. 10.Valg af formand.

På valg er:

Jesper Larsen, Solparken 45. **Genvalgt.**

Ad. pkt. 11.Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Randi Kristensen, Rævdalsparken 24. **Genvalgt.**

Iris Svendsen, Blåbærhaven 35. **Genvalgt.**

Per Holme, Stormgade 33. **Genvalgt.**

Bemærkning vedr. valg til afdelingsbestyrelsen.

Afd. formand Jesper Larsen oplyser, at afd. bestyrelsesmedlem Ann Nymark, Lemmingsvej 2B. har trukket sig.

Da det ikke var muligt, at vælge et nyt afd. bestyrelsesmedlem i det resterende tid af hendes valgperiode blev det besluttet, at denne periode tilbydes Moltkes Allé når de holder møde d. 20.09.2023. Såfremt der ikke kan vælges et afd. best. fra Moltkes Allé træder 1. suppleanten ind i afd. bestyrelsen.

Ad pkt. 12.**Valg af 2 suppleanter:**

Valgt:

Gitte Kalstrup, Solparken 13. **1. suppleant.**Mogens Kjærsgaard Solparken 25. **2. suppleant.****Ad. pkt. 13 .****Eventuelt.**

Følgende blev drøftet:

Sp.: Kan der laves lang åbningstid på kontoret i Solparken.

Sv.: Nej.

Sp.: Skal klager være skriftlige.

Sv.: Ja.

Sp.: Fliser på min terrasse Rævdalsparken er dårlige.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Skal hunde føres i snor.

Sv.: Ja jf. husorden.

Sp.: Vores springvand i Stormgade virker ikke.

Sv.: Vi er i gang med, at løse det.

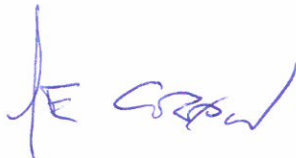
Jesper Larsen afsluttede mødet og takkede for fremmøde samt er godt møde.

Mødet sluttede kl. 20,14

Underskrift

Ref.

Jens Erik Grøn



Dirigent

Hans Bøyen Christensen



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

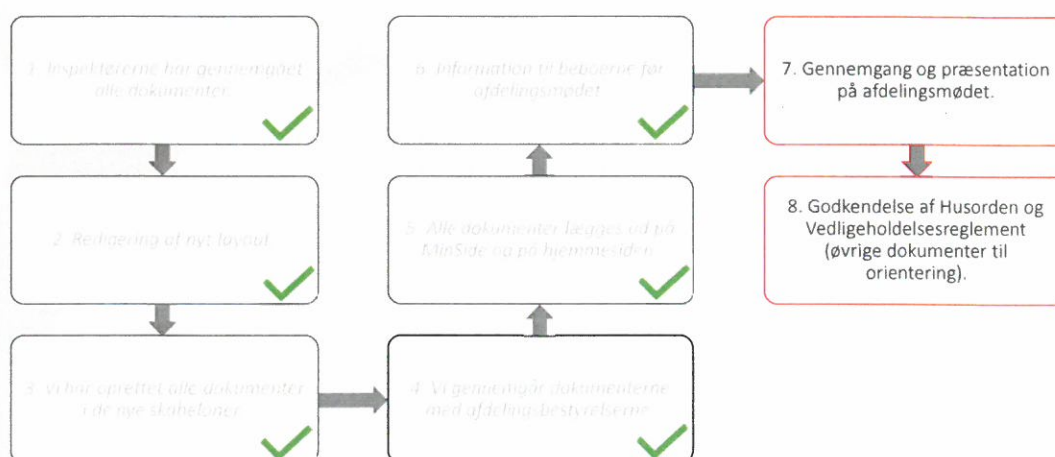
Det gør vi:

- 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*

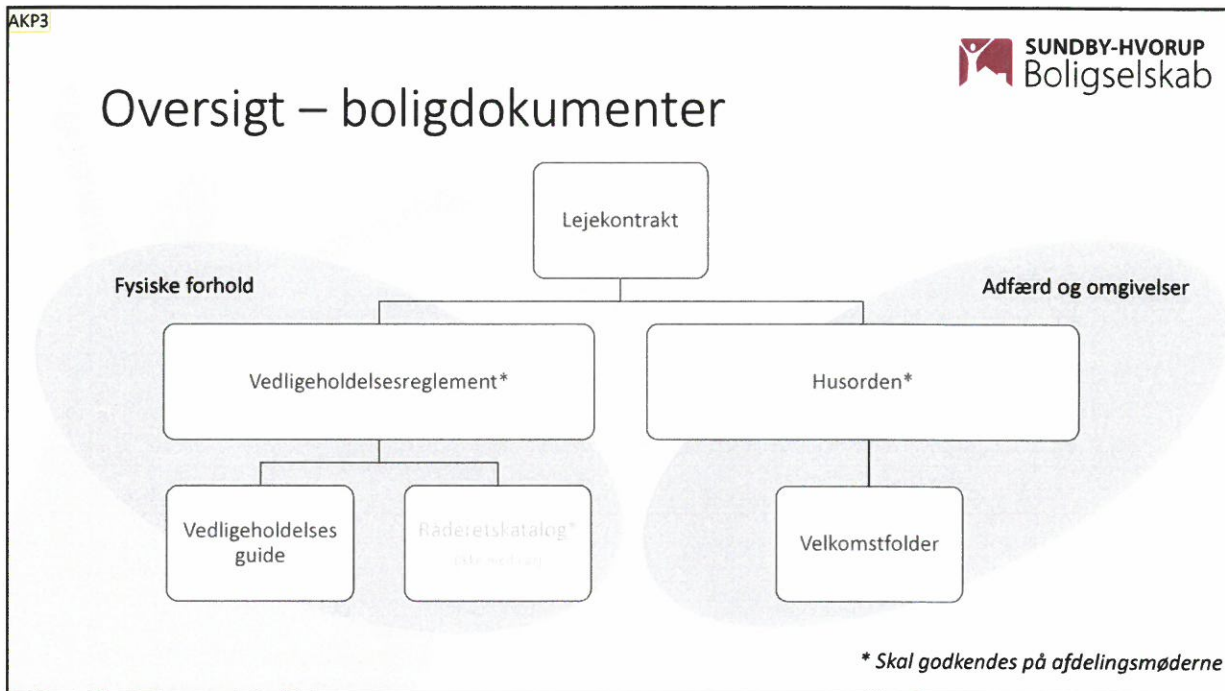
** Husorden og Vedligeholdelsesreglement skal godkendes på afdelingsmøderne, selv om der kun ændres layout og laves redaktionelle ændringer.*

3

Processen



4



5

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Det nye layout

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

Velkomstfolder - Afdeling 12
Vilhelmsvej 1, 29. Etage 7, 30. Afdeling 1, 172
Nørrebro 89-84

Boligselskab
Sundby-Hvorup

Velkommen til Løvvangen

Vi er glade for, at du har valgt at bo i vores afdeling og vi håber, du hurtigt vil føle dig hjemme i vores område.

I denne velkomstfolder får du væsentlig praktisk information, som kan hjælpe dig på vej i dit nye hjem.

Her får du også information om de regler og aftaler, der gælder i afdelingen, og som du har fået udfærdiget sammen med din boligfælder.

Mer er information til dig, der lige er flyttet ind

Dine boligfælder:
Overdragelse af gælder og regnskab, der gælder i din afdeling.

Første afdelingsmøde:
Værd at være med på mødet.

Dine nye:
Hvordan du går til at bo i Løvvangen - dit bolig.

Boligbestemmelser:
Læs om vores boligbestemmelser, herunder: generelle bestemmelser og særlige bestemmelser.

Fællesregler:
Læs om vores fællesregler og hvordan du kan bidrage til at gøre det til et godt sted at bo.

Velkomstfolder - Afdeling 12 - Nørrebro på Århusvej 12 - 89-84

side 1

6

Velkomstfolder

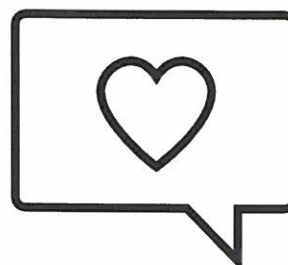


Vi byder alle nye beboere velkommen

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

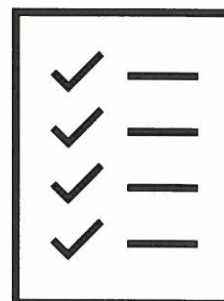


Vi passer på vores boliger

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

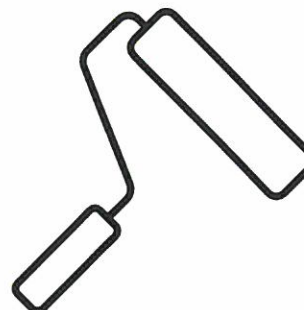


Råd og regler om vedligeholdelse

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).*

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:

Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Hæveden, Vedligeholdelsesreglement 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 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 betydelighed eller fortolkning af forholdene i Hæveden og Vedligeholdelsesreglementet, så skal afdelingsrådet formelt godkende disse to. De gamle dokumenter skal ikke gøres om - 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