

**Afdeling 22**

Referat fra afdelingsmødet den 31. august 2023 kl. 19.00

**I mødet deltog:**

Beboere: 10 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Tom Nielsen  
Hanne Prehn  
Johnny Nielsen

Fra organisationsbestyrelsen:

Lisbeth Glud

Fra administrationen:

Michael Sølvberg  
Vibeke Kristensen

Ejendomsmester:

Frederik Højlund

Mødested:

Fælleshuset, Bakkevej 11.

**Ad pkt. 1**

Valg af dirigent.

Lisbeth Glud blev valgt som dirigent.

**Stemmeudvalg.**

Vibeke Kristensen

**Ad pkt. 2**

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsbestyrelsesformand Tom Nielsen orienterede om følgende:

Processen omkring renoveringen har været i gang mange år - 10 år faktisk, så det er et grundigt arbejde. Der mangler fortsat at blive udbedret nogle fejl og mangler efter renoveringen. Disse vil blive udført i løbet af de næste 3 uger.

Stigende energipriser har ramt os alle. Boligselskabet tilbyder alle at blive tilmeldt ved Vindstød, men der er mange leverandører på markedet. Der er kommet flere apps, hvor man kan følge sit forbrug på både el, varme og vand. Det bliver en hel sport af følge med i forbrug og priser.

Det er muligt selv at måle forbrug på elektriske enheder – også vores genvex. Der er indkøbt en måler til afdelingen. Lejerne i afdelingen kan låne denne ved henvendelse til Johnny.

Der er også indkøbt salt til brug på fortovet og adgangsveje. Ved behov kan salt hentes hos Johnny.

Boligselskabet har hjemmeside, hvor man kan logge ind på "MinSide". Disse login driller noget efter vi har været genhuset. Håber administrationen kan styre noget til.

Afdelingsbestyrelsen har været til møde på kontoret vedrørende det nye layout mv. på dokumenterne, som fremgår af dagsordenen.

I 2024 bliver der igen forårsgennemgang, som vi kender det. Der har været pause pga. renoveringen.

Sidste forsommer havde vi smørrebrødshygge i afdelingen, hvor vi mødtes i Smedien. Fredag den 13. oktober mødes vi igen, men denne gang bliver det i selskabslokalet i Lindholm Søpark.

Beretningen sluttede med visningen af en lille film fra renoveringsperioden.

**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. 23,81 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 3,45 %. Lejen er herefter kr. 713,68 pr. m<sup>2</sup> (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.

Sp.: Vi sagde nej til afdelingssammenlægning for få år siden, men nu bliver vi alligevel ”trukket ind i afdelingen” og skal betale for drift der.

Sv.: I er tilknyttet servicebygningen i Løvvangen. Driftsudgifterne vedrørende denne bygning fordeles på alle afdelinger, som er tilknyttet området. I betaler således kun for udgifter til egen afdeling samt afdelingens andel af driftsudgifter vedrørende servicebygningen.

Sp.: Administrationshonorar på 73.000 kr. – hvor kommer det fra?

Sv.: Det er honorar til boligselskabet for administration af afdelingen. Det er et beløb pr. bolig. Jf. lovgivning på området fastsættes beløbet ud fra budgettet for hovedselskabet.

### Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: alle

Nej: ingen

### **Budgettet blev vedtaget.**

### **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.

### **Taget til efterretning.**

### **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.

**Spørgsmål:**

Sp.: Er der nye betingelser nu?

Sv.: Nej intet indhold er ændret. Det er kun layout og sprogbrug som er ændret.

**B. Beslutning.**

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

**Ad. pkt. 7****Indkomne forslag:**

Ingen

**Ad. pkt. 8**

Valg af formand:

**Tom Nielsen, Skolevej 25 blev valgt.**

**Ad. pkt. 9**

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem:

**Hanne Prehn, Skolevej 29 blev valgt.**

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Nielsen, Skolevej 25 – formand

Hanne Prehn, Skolevej 29 – medlem

Johnny Nielsen, Skolevej 9 – medlem

**Ad pkt. 10**

Valg af 2 suppleanter.

Valgt:

**Kirsten Gyriholm, Skolevej 27** 1. suppleant.

**Maja Zhall, Skolevej 9** 2. suppleant

**Ad pkt. 11****Eventuelt****Miljøkasser mv.**

Inspektør Michael Sølvberg orienterede om, at der snarest bliver udleveret røde miljøkasser til hvert hus. Når den røde miljøkasse er fyldt, kan den afleveres på genbrugspladsen, og man får så en ny kasse med. Tøj kan kommes i klare sække og afleveres på genbrugspladsen. Det er også en mulighed at ringe til renovationsvæsenet og få afhentet den røde miljøkasse og sække med tøj.

Sp.: Husene på den anden side af Skolevej har fået den røde miljøkasse for flere måneder siden. Hvorfor får vi først nu?

Sv.: Boligselskabet har flere gange rykket for levering af disse kasser.

Sp.: Vi vil gerne aflevere tøj og ting til genbrug – hvor kan vi gøre det?

Sv.: I tilhører Løvvangen-området. Her er der en genbrugsbutik, som drives af beboere. Her er I velkomne til at aflevere.

Sp.: Hvornår får vi nye affaldscontainere?

Sv.: Renovationsvæsenet er bagefter tidsplanen mht. at levere nye affaldscontainere. De forventer at være med i løbet af 2024. Når de nye containere kommer så skal der benyttes grønne affaldsposer til madaffald og sorte affaldsposer for restaffald. Sorteringsanlægget kan så sortere ud fra farven.

**Fejl og mangler efter reovering**

Opfølgning på fejl og mangler efter reoveringen starter op i uge 38. Der startes med de udvendige opgaver. I får nærmere besked om hvilken dag I hver især får besøg.

Sp.: Kan vi få en seddel udleveret med de punkter, som er noteret til eget lejemål?

Sv.: Ja. Michael Sølvberg står for det.

Sp.: Kommer der en medarbejder og skifter filter på genvex? Nogle få af anlæggene er placeret så det er meget svært at skifte filter.

Sv.: Aftalen fra sidste år er, at man så vidt muligt selv skal skifte det. Hvis man ikke kan selv kan, så får man det udført. Kontakt ejendomsbestanden.

Sp.: Der kom en byggeteknisk mand, som gennemgik huset. Hvorfor har der kun været besøg i nogle af husene?

Sv.: Det er helt normalt procedure i sådanne sager. Der laves kun stikprøvevis kontrol, som skal vise om der kan være generelle fejl.

Sp.: Hvorfor er det kun nogle som gennemgås? Nogle har klaget meget – så det er mærkeligt vi ikke er mellem de udvalgte boliger. Vi er helt uforstående overfor at nr. 29 ikke er udvalgt. Vi er bekendt med, at genvexanlægget i en anden bolig er sat helt forkert op.

Sv.: Vi følger op.

Sp.: Der har været en anden eksterne tekniker. Han sagde til os at er alt for lidt isolering på loftet.

Sv.: Vi følger op.

### Øvrig:

Sp.: I årets løb har der også været snak om, hvorvidt vores boliger er registreret med de korrekt antal m<sup>2</sup>.

Sv.: De originale tegninger har været sendt ind til BBR for at sikre korrekt registrering. BBR har svaret, at boligerne er registreret i henhold til reglerne.

Sp.: Det er ikke kun ved boligstøtte antal kvadratmeter har en betydning. Vi betaler også afgift til fjernvarmen ud fra lejemålets størrelse.

Sv.: Jf. tidligere svar så har vi været i dialog med BBR for at sikre at registreringen er korrekt.

Sp.: Der er fejl i antal rum i BBR på nr. 29. Vores lejemål er gået fra 5 rums før renoveringen til 3 rums efter, men i BBR er den registreret med 4.

Sv.: Vi følger op.

Sp.: Login på "MinSide" på boligselskabets hjemmeside driller efter vi har været genhuset. Kan administrationen gøre noget?

Sv.: Vi får det styret til.

Tom Nielsen afsluttede mødet.

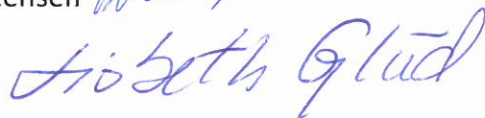
Mødet sluttede kl. 20.20

### Underskrift

Referent Vibeke Kristensen



Dirigent Lisbeth Glud



# 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

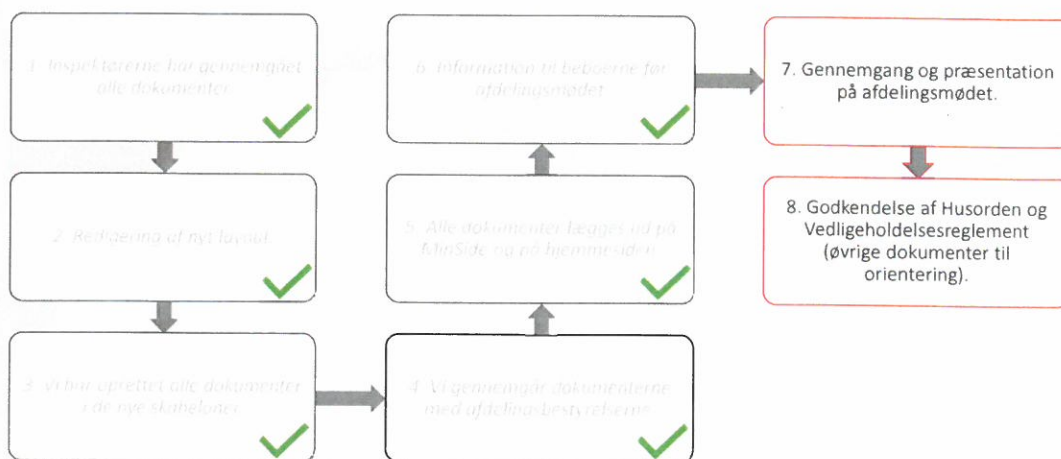
## Det gør vi:

- 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

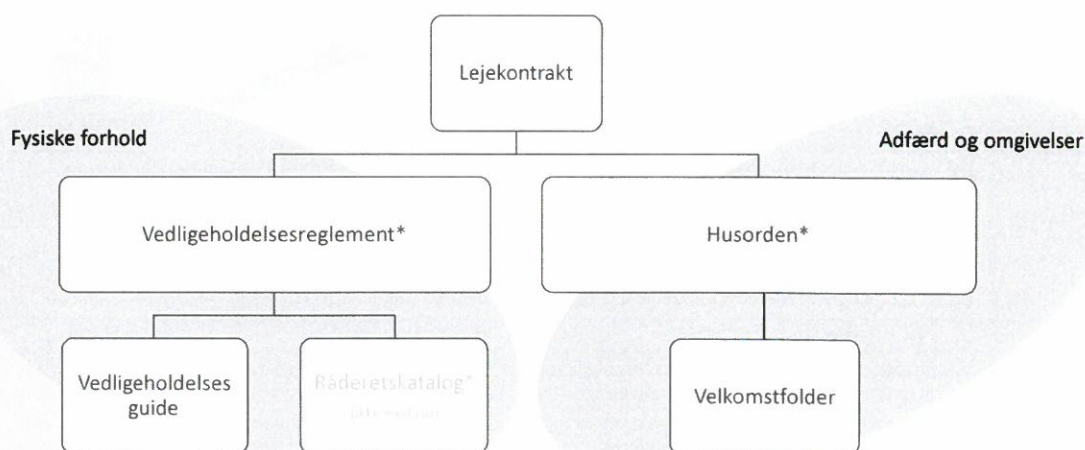


4



AKP3

## Oversigt – boligdokumenter

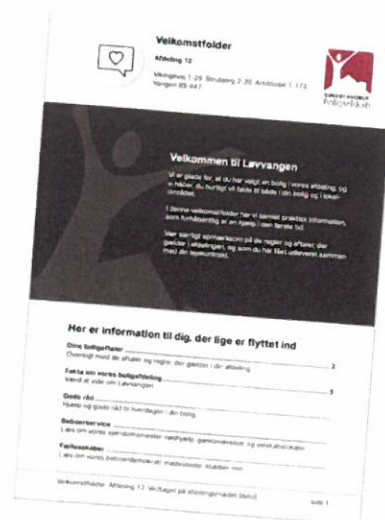


\* Skal godkendes på afdelingsmøderne

5

## Det nye layout

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



6



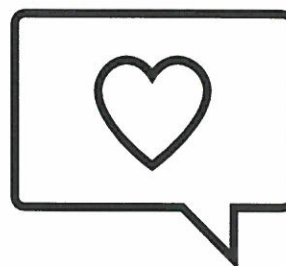
## Velkomstfolder

### 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.

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

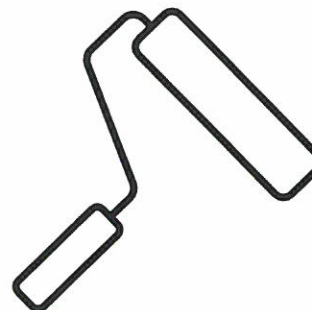


### Råd og regler om vedligeholdelse

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 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 25 januar 2023

**Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:**  
**Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'**

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Hæften, 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 får et ændret i betydning eller fortolkning af henholdsvis Hæften 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 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

Ledelsen Tegnekøjt 9600 Nørresundby 92 96 17 20 00	<a href="http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk">www.sundby-hvorupboligselskab.dk</a> e-mail: info@sundby-hvorup.dk CVR: 24 59 65 76	Ledelsest Mandag: 17.00-18.00 kl. 1.00 Tirsdag: kl. 12.00-13.00 og kl. 15.00-17.00 Onsdag: kl. 12.00-13.00	Reception Mandag-fredag: kl. 10.00-13.00 Tirsdag kl. 10.00-12.00, kl. 13.00-17.00 Torsdag kl. 10.00-13.00
--	---	---	--

12