

AFD. 75. Lektorgaarden. Kollegievej 2A-V. 56 boliger.

Referat fra ordinært fra afdelingsmøde torsdag den 14. september 2023, kl. 19,00.

Sted: Aalborg Hus Gymnasium

I mødet deltog:

Beboere: 4.

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Lisbeth Glud

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn (referent).
Allan Kirch
Vibeke Kristensen
Claus Thomsen

Ad. pkt. 1

Valg af dirigent.

Organisationsbestyrelsesformand Hans Bøyen Christensen blev valgt.

Stemmeudvalg.

Vibeke Kristensen
Lisbeth Glud

Ad. pkt. 3.

Frelæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2024.

Stigning i huslejen er 3,0 % svarende til 29,86 kr. pr. m² pr. år for budgettet 2024

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 sal:

Lidt forståelses spørgsmål under fremlæggelsen.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

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

Inspektør Claus Thomsen 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.

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 vedligeholdelses – og istandsættelsesordning med A-ordning for blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 7.**Forslag om kollektiv vask af vinduer på facader og svalegang – alle 56 boliger.**

Vask af vinduer på facade og svalegang udføres 4 gange om året.

Huslejestigning pr. måned pr. bolig kr. 67,-

Såfremt det vedtages træder det i kraft 1. januar 2024.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om, at Viva Bolig havde vedtaget tilsvarende forslag på deres afd. møde 27.april 2023.

B. Beslutning.**Afstemning ved håndsoprækning:**

3 stemte for forslaget og 1 undlod at stemme.

Forslaget blev vedtaget.**Ad. pkt. 8.****Indkomne forslag.****Pkt. 8.1 Forslag om flytning af det årlige beboermøde, til tidligere på året.**

Det ønsker jeg som fungerede forperson for beboerne, grundet der nu er lidt over tre måneders mellemrum mellem vores beboermøde og beboermødet i Vivabolig. Det syntes jeg er lidt for lang tid, på at vente på at vi også kan drøfte. Forslag såsom forslaget om kollektiv vask af vinduer. Og hvis det også blev vedtaget hos os, kunne vi måske allerede nyde frisk vasket vinduer. *Forslaget er indsendt af Rasmus Due, Kollegievej 2B,4.2.*

Forslaget blev trukket.**Pkt. 8.2. Forslag om, at få tilføjet navne på dørtelefonen.**

Det vil gøre det hele meget nemmere, når man for gæster at de kan bruge søge funktionen som er i dørtelefonen. At de ikke skal scrolle og scrolle til at de finder adressen. Navnene som skal stå i dørtelefonen, skal bare være det navn/ navne som står på vores postkasse. Derud over har nu oplevet lidt for mange gange at et pakke bud ikke finde ud af at ringe på, og derfor har jeg "vundet" en tur til en pakkeshop. Selv om jeg var hjemme da de angiveligt, prøvede at leve min pakke. Så det vil bare det nemmere for så mange hvis ens postkasse navn, også stod i dørtelefonen. *Forslaget er indsendt af Rasmus Due, Kollegievej 2B,4.2.*

Forslaget blev trukket.

Adm. foranlediger, at søgefunktionen bliver lavet.

Pkt. 8.3. Forslag om, at det sættes afskærmning for vind op, imellem de to bygninger, i lighed med afskærmningen ved den lille elevator i 2K

Der blæser altid her, og det er især slemt imellem bygningerne. Inddækning til taget i den lave bygning larmer til tider meget. Jeg foreslår at der sættes afskærmning for vind op, imellem de to bygninger, i lighed med afskærmningen ved den lille elevator i 2K.

Jeg har ligeledes problemer med duer, som vil bygge rede ved udluftningskanal imellem lejlighed 4 og 5. Jeg har 2 gange haft besøg at jer. Duerne kommer desværre tilbage. Jeg foreslår en afskærmning, således at de ikke kan komme ind. *Forslaget er indsendt af K. Skov, Kollegievej 2B,5.5.*

Forslaget blev trukket.

Adm. undersøger nærmere på sagen sammen med arkitekten på byggeriet.

Pkt. 8.4. Forslag om, at det sættes afskærmning op på grund af dueplage.

Jeg har ligeledes problemer med duer, som vil bygge rede ved udluftningskanal imellem lejlighed 4 og 5. Jeg har 2 gange haft besøg at jer. Duerne kommer desværre tilbage. Jeg foreslår en afskærmning, således at de ikke kan komme ind.

Forslaget er indsendt af K. Skov, Kollegievej 2B,5.5.

Forslaget blev trukket.

Adm. undersøger nærmere på sagen sammen med ejendomsmesteren.

Ad. pkt. 9.

Valg af formand.

På valg er:

Rasmus Due, Kollegievej 2B, 4.2.

Blev valgt som kontaktperson, da der ikke kunne vælges én afdelingsbestyrelse jf. pkt. 10.

Ad. pkt. 10.

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for henholdsvis 1 og 2 år.

Det var ikke muligt, at vælge medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Ad. pkt. 11

Valg er 2 suppleanter.

Ingen valgt jf. pkt. 10.

Ad. pkt. 12.

Eventuelt.

Sp.: Er det forbudt, at ryge på svalegangene.

Sv.: Nej.

Sp.: Hvordan går det med undersøgelse hos Euro park om gæste p-pladskort.

Sv.: Euro park har efterfølgende oplyst, at de ikke kan imødekomme ønsket.

Det oplyses, at der er time parkering i p-huset længere oppe ad Sundgårdsholmsvej.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 19.53

Underskrift.

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen



Ref.

Jens Erik Grøn



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

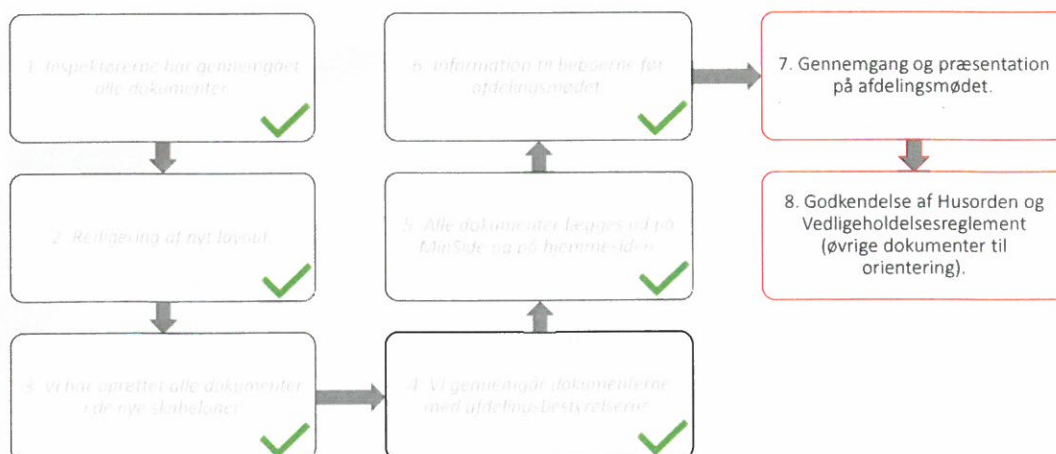
Det gør vi:

- 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

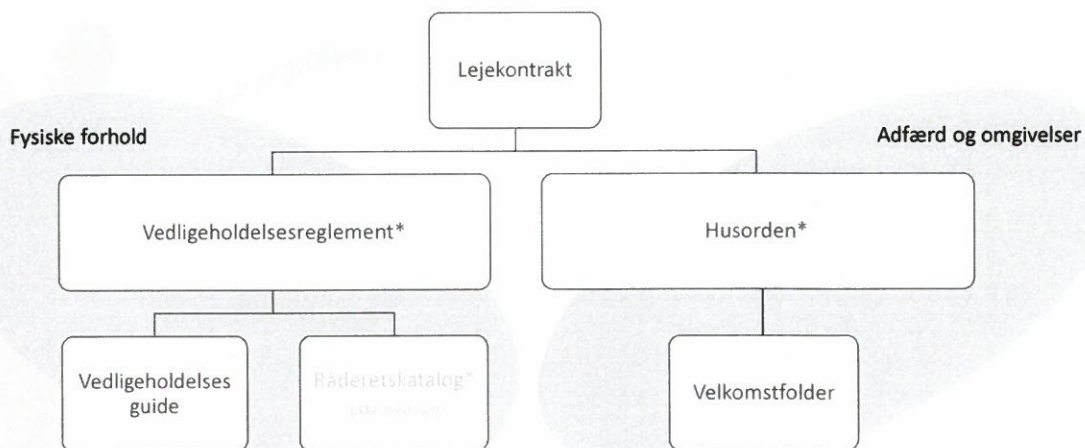
Processen



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

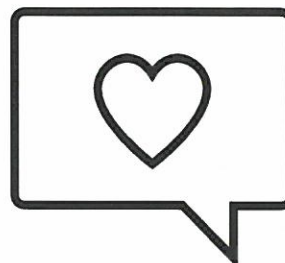
Velkomstfolder

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

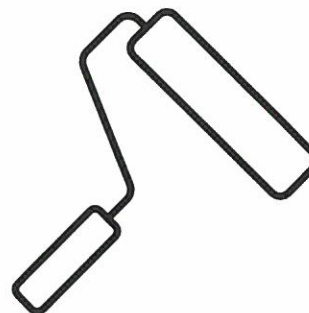
Vedligeholdelsesguide

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).*

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.

Hørsholmby, 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 osv.) på afdelingsmødet.

Gennem årene er der blevet tilføjet nye afsnit og bestemmelser, og de mange tilføjelser har gjort regler og 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 betydning eller fortolkning af henholdsvis Husorden 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