

**Afdeling 16**

Referat fra afdelingsmøde den 23. august 2023, kl. 19,00.

**I mødet deltog:**

Mødested: Festlokalet Hanebjælken 21

Beboere: 17 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lone Frederiksen  
Christine Wilczynski  
Mette Olesen  
Tina Munkholm

Fra organisationsbestyrelsen:

Lisbeth Glud  
Svend Åge Christensen

Fra administrationen:

Mette Lythje  
Jens Erik Grøn  
Claus Thomsen

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje  
Lone Frederiksen

**Ad. pkt. 1.**

Svend Åge Christensen blev valgt som dirigent.

**Ad. pkt. 2.**

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Christine Wilczynski orienterede om følgende:

God aften og velkommen til 2023 Afdelingsmøde. Jeg ville benytte lejligheden på at byde velkommen til nye beboere.

Endnu et år er gået på Afdeling 16 og tid til et tilbageblik på afdelingsstyrelsens arbejde det seneste år. Vi har bestræbt os på at få afdelingen til at fungere så godt som muligt og har forsøgt at leve op til beboeres forventninger eller ønsker, men den har været svært da vi aner ikke hvad det kunne være.

I løbet af det sidste år har vi holdt 5 bestyrelsesmøder.

Vi har fortaget os 2 havevandringer og en bygnings- forårsgennemgang.

Der er udsendt 2 nyhedsbrev for at holde beboere orienteret.

Bestyrelsen deltog i en Infoaften som gav os bedre viden samt ideer til vores arbejde som bestyrelsesmedlemmer.

Vi arbejder på plantning af nem at passe planter / blomster.

Jeg som formand har været heldig at kunne deltage i en formandsmøde, hvor der var mulighed for at etablere nye kontakter, hente nye ideer og inspirationer.

Bestyrelsen har forsøgt at organisere forskellige arrangementer uden held. Vi har planlagt 2 fester og en udflugt. Desværre var alt aflyst primært pga. manglende deltagelse. Bestyrelsen undre sig over hvorfor det er svært at arrangere en vellykket arrangement. Er der nogle ideer er alle velkommen til at sige til. Vi har drøfte ideen om arrangementer ambassadør, hvor beboer kan være med til at lave arrangementer – men ingen har henvendt sig.

SHB udvides i Vestbjerg med 19 nye boliger, hvor vi har været til åbent hus. Det er spændende både for Vestbjerg og vores afdeling.

Der er nogle punkter fra 2022 gennemgang som bestyrelsen har fremhævet. Der er lavet en plan for hvad der skal laves af udendørs arbejde i den kommende til.

- Hækken ved Svalegangen er i dårlig stand og der nu sået græs.
- Der stadig døjes med mos i området.
- Der ønsker at kuberne flyttes. Der arbejdes stadig på at finde den mest praktisk placering der fungere for alle.

Udenoms arealers tilstand ser ret godt ud, dog er der stadig områder som kan opstrammes, f. eks. pasning af have og hegnet samt klipning af hækken.

Der skal alligevel nævnes at alle burde holde sig orienteret på SHB hjemmeside. Her findes afdelings dokumenter. Altså de retningslinjer, der er vedtaget af beboerne.

Der er flere og flere elbiler på vejen. Der er planlagt installering af 2 oplader stationer i den store parkeringspladsen ved fælleshuset. De er til benyttelse af alle, også andre i byen.

Til slut vil jeg takke min andre bestyrelsesmedlemmer for deres stort indsats, samt de ansatte og Sundby Hvorup Boligselskab for et godt og sagligt samarbejde i det seneste år. Et stort tak til Peter med sin store smil, godt humor og kæmpe arbejde holder Hanebjælken om alt der tilhører så pænt. Bestyrelsen ser frem til endnu et år i samarbejde med alle.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

**Beretningen blev godkendt.**

**Ad. pkt. 3.**

Fremlægelse og godkendelse af budget for 2024.

Mette Lythje fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 21,01 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,45 %. Lejen er herefter kr. 916,023 pr. m<sup>2</sup>. pr. år (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig 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:

Sp.: Hvad dækker udgifter til sociale omkostninger under posten renholdelse?

Sv.: Sociale udgifter vedr. medarbejderne og er bl.a. udgifter til atp, pension, ferietillæg, arbejdstøj mv.

Sp.: Hvorfor er udgifterne steget til renovation.

Sv.: De nye 19 boliger på Niels Lyhnes Vej er indregnet samt der er en stigning på over 10 % på udgiften til renovationsvæsenet.

Herefter var der en del drøftelse om affaldssortering.

**Budgettet blev godkendt enstemmigt ved håndsoprækning.**

**Ad. pkt. 4.**

**Velkomstfolder.**

Inspektør Claus Thomsen 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.

**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.

**5.1. Ændringsforslag til husorden side 5, punkt 10 - husdyr.**

Det skal være tilladt, at holde kat.

*Forslaget er indsendt af Maximo Pineda Fernandez, Hanebjælken 59.*

---

**Afstemning ved håndsoprækning om ændringsforslaget.**

Ja: Ingen stemmer.

Nej: Alle stemmer.

**Ændringsforslaget til side 5, punkt 10, - husdyr blev forkastet.**

---

---

**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 blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.**

---

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

Ingen.

**Ad. pkt. 8.****Valg af formand.**

På valg er:

Christine Wilczynski, Hanebjælken 33. **Genvalgt.**

**Ad. pkt. 9.**

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Tina Munkholm, Hanebjælken 113. **Genvalgt.**

Mette Olesen, Hanebjælken 37. **Genvalgt.**

**Ad. pkt. 10.****Valg af 2 suppleanter:**

Valgt:

Maj-Britt Boesen , Hanebjælken 149. **1. suppleant.****Bemærkning:**

Det var ikke muligt at vælge to suppleanter denne gang.

**Ad. pkt. 11.**

Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Sp.: Hvordan går det med have eftersyn.

Sv.: Vi er i gang og der er sendt breve til dem, som ikke holder deres haver som angivet i husorden. Opfølgning på de udsendte breve er i proces.

Sp.: Kommer beboerne Niels Lyhnes Vej med til næste års møde.


Sv.: Ja.

Sp.: Vores tagflader mod nord er meget mos plaget.

Sv.: Vi er opmærksom på det.

Christine Wilczynski afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20,15

**Underskrift.**

Dirigent. Svend Aage 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 efterlevs.

Det skal være nemt (nemmere) at finde regler, bestemmelser og vejledninger.

2

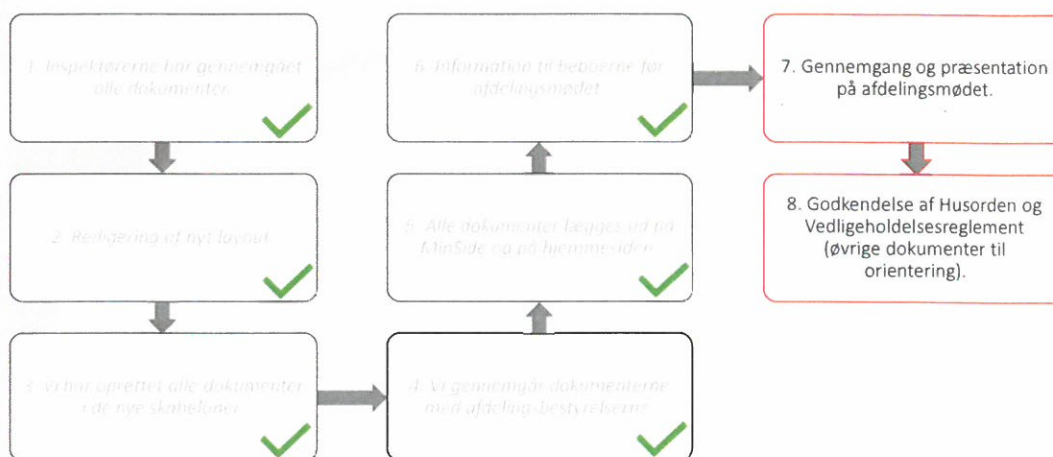
## Det gør vi:

- 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.*

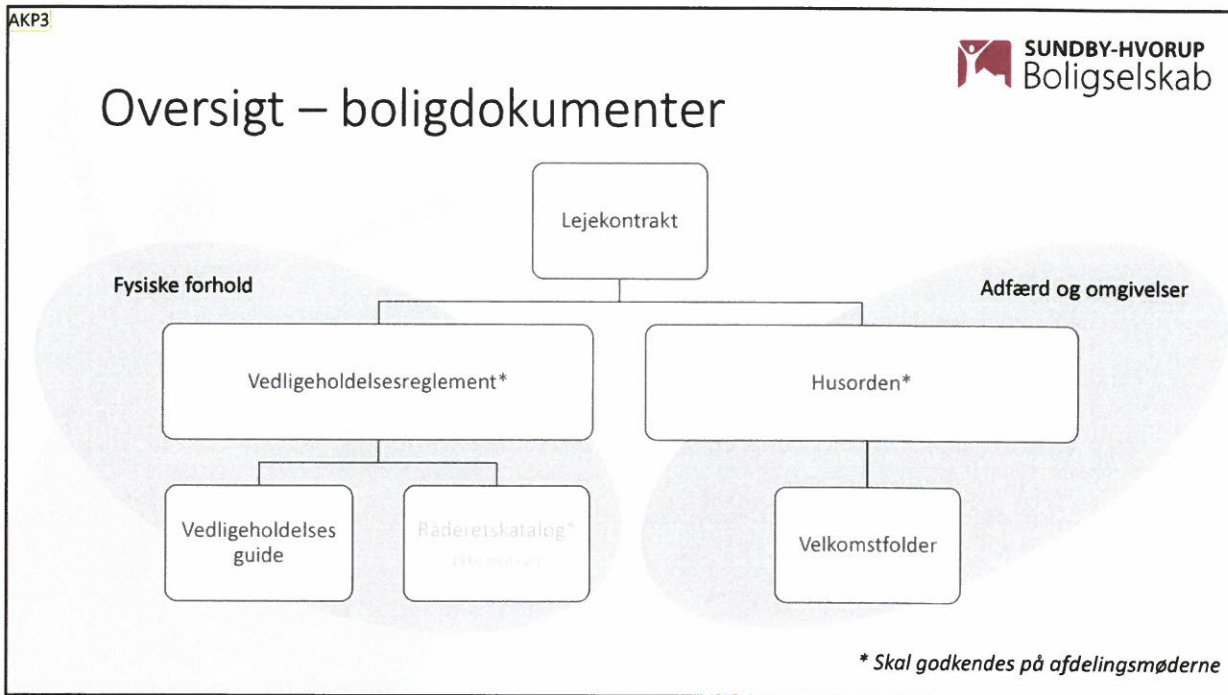
3

## Processen



4





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  
Vejvangsgade 1, 29. Stockang 2, 25. Amalievej 1, 173  
Vejvang 85, 441

**Velkommen til Lejrvangen**

Vi er glade for at du har valgt en bolig hos os, og vi håber du hurtigt vil føle dig hjemme i Lejrvangen.

I denne velkomstfolder har vi samlet praktisk information, som forhåbentlig er en hjælp, når du flytter ind.

Har du brug for yderligere oplysninger om regler og aftaler, der gælder i Lejrvangen, og som du har fået udleveret sammen med din nøgler, kan du kontakte os.

**Her er information til dig, der lige er flyttet ind**

**Dine boligoplysninger:**  
Overvej hvad du aftaler og regler du gælder i din afdeling \_\_\_\_\_ 2

**Få fat i vores boligafdeling:**  
Vend at alle om Lejrvangen \_\_\_\_\_ 3

**Godt råd:**  
Tænk og giv os råd til hændelser der foregår \_\_\_\_\_

**Boligservice:**  
Læs om vores oplysningsmateriale, håndbøger, planer og tekniske oplysninger \_\_\_\_\_

**Fællesskabet:**  
Læs om vores fællesskabsaktiviteter, møder og klubber \_\_\_\_\_

Velkomstfolder, Afdeling 12, indlægget på afdelingsmødet 2023 side 1

6



## Velkomstfolder

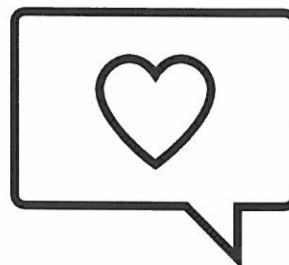


### Vi byder alle nye beboere velkommen

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

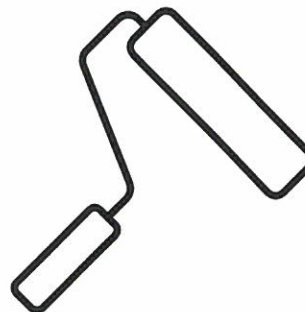


### Råd og regler om vedligeholdelse

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 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  
 Nørresundby, den 25. januar 2023

Ring til dagsorden - afdelingsmøde:

**Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'**

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Husorden, Vedligeholdelsesreglement m.m.) 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 afdelingsbestyrelserne - 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 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 ikke er ændret i betydnings eller fortolkning af henholdsvis Husorden og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsmødet formelt godkende disse to. De øvrige 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

MinSide: Sagsnr. 4 Web: sagsnumre 00 28 12 00 00	<a href="http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk">www.sundby-hvorupboligselskab.dk</a> e-mail: info@sundby-hvorupboligselskab.dk CVR: 33 28 03 26	<b>Talcenter</b> Sundby-Hvorup: 6 540 13.00 Hørsholm: 44 24 00 00 eller 44 24 00 17.00 Fredag: 6.00 - 17.00	<b>Regnskabscenter</b> Hørsholm: 44 24 00 00, 44 24 00 17.00 Hørsholm: 44 24 00 00, 44 24 00 17.00 Fredag: 6.00 - 17.00
--	---	--	--

12