

Afdeling 10.

Referat fra afdelingsmødet den 31. august 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 30 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:
Ellen Magrethe Poulsen
Lissy Imeland
Knud Christiansen

Fra organisationsbestyrelsen:
Svend Åge Christensen
Hans Bøyen Christensen

Ejendomsmester:
Claus Sørensen

Ejendomsfunktionær:
Jan
Lars

Fra administrationen:
Vibeke Kristensen
Mads Daugård
Allan Kirch Pedersen
Jens Erik Grøn

Mødested: Fælleslokalet Smedien 97.

Ad. pkt. 1.

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Vibeke Kristensen
Sv. Åge Christensen
Anja Grønkjær Madsen

Ad. pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning blev omdelt d. 24.08.2024

Der har været afholdt 6 bestyrelsesmøder siden sidste ordinære møde.

Formanden, Alexander, som blev valgt på sidste ordinære møde i 2022, kom ikke til møde i bestyrelsen den 03.01.2023, umiddelbart herefter fraflyttede han afdelingen. Siden da har vi ikke haft en formand. Måske skulle der være afholdt ekstraordinært møde for at få valgt en ny formand?

Trappevask skulle starte op 01.01.2023. Det gjorde det også, men stoppede hurtigt igen på grund af manglende varsel om huslejevforhøjelse. Den 30.01.2023 blev der sendt E-mail/brev til beboerne herom og at trappevask og vinduespolering i opgangen ville starte op igen 01.05.2023.

Der har været rotteplage i Smedien. Rottefænger har været tilkaldt Denne oplyste, at problemet opstår ved, at containerne overfyldes og låg ikke kan lukkes, står og gaber. Ejendomsfunktionærene holder nu øje med, om der er behov for en ekstra tømning. Eventuelt advisere beboerne om reglerne for sortering, hvis problemet ikke løses.

Nytårsaften blev en postkasse på Viaduktvej sprængt i stykker. Postkassen er placeret lige ved siden af papircontaineren. Heldigt at denne ikke blev antændt, hvilket kunne have forårsaget brand på bebyggelsen. Efterfølgende er papircontainerne flyttet væk fra husmure på dertil indrettede pladser.

Inspektør Tomas B. Kristensen er blevet kontaktet af beboer, der kunne ønske opstillet fodbold-/håndboldmål. En rigtig god ide! Blev hurtigt indkøbt og opstillet bag pladsen ved vaskeriet. Bliver brugt flittigt.

Der blev afholdt gårdrundgang den 29.03.2023, hvor flere afdelingsbestyrelses-medlemmer deltog. På rundgangen blev vi præsenteret for Mads Daugaard, der den 01.04.2023 er ansat som inspektør i afdeling 10.

Der er flere arbejder til udbedring bl.a.: I Smedien skal der ske opretning af faldkant ned til kælder. Der udskiftes bræt ved bord-/bænksæt, der er råddent. Ved garage Viaduktvej kommer der vand ind, sålbænk er knækket. Der skal repareres fuger flere steder ved de 4 huse på Uldalsvej. Udluftningskanal ved nr. 7 er ved at falde ud. Fald på belægning imod nr. 3 og 11 rettes op.

Der er bestilt håndværkere og flere af skaderne er allerede udbedret.

Ja, så er der skiltet om, at hunde ikke ønskes i området. Ses ikke at have haft nogen effekt, måske i den forkerte retning. Aldrig set så mange hunde tidligere i området.

Skiltning om privat parkering på P-pladsen ved Smedien ses at have god effekt.

Boligselskabet har udfærdiget nyhedsbrev via nettet, således beboerne har mulighed for at følge, hvad der sker i boligselskabet.

Nyhedsbrev nr. 12 vedrørende helhedsplanen/renovering blev husomdelt i juni 2023.

Afdelingsbestyrelsen har været til møde på boligkontoret for at gennemgå boligdokumenterne, der gerne skal ende med et mere enkelt og indbydende layout. Det drejer sig om velkomstfolder, husorden, vedligeholdelsesreglement og vedligeholdelsesguide.

Beboerne er varslet huslejestigning fra 01.09.2023. Dette på grund af, at Aalborg Forsyning har varslet prisstigning fra denne dato på 17% af det variable fjernvarmeforbrug.

Igen i 2022/2023 er beboerne anmodet om at komme med forslag til aktiviteter. Ingen har henvendt sig. Ergo ses der ikke at være behov/ønsker i den retning.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

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 16,11 kr. pr. m², svarende til 2,84%.

Herefter er lejen 584,32 kr. pr. m² (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:

Sp.: Hvorfor skal der laves henlæggelser når vi skal i gang med helhedsplanen.

Sv.: Vi skal altid spare op således vi kan holde afdelingen i god stand også efter helhedsplanen.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

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

Inspektør Mads Daugård 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 Mads Daugård 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 Mads Daugård 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 ændring af størrelsen på afdelingsbestyrelsen fra 7 til 5 medlemmer.**

A. Orientering.

Knud Christiansen oplyser, at det kniber med fremmøde til afdelingsbestyrelsesmøderne, hvorfor det tænkes det er nemmere at samle 5 personer end 7 personer.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning.

Alle stemte ja til forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 8.**Indkomne forslag.**

Forslag til behandling/afstemning under den fremsendte dagsorden pkt. 8, indkomne forslag.

Pkt. 8.1. Forslag om etablering af installere elstik og overdækning til anskaffelse af elscooter.

Forslaget er indsendt af Jørgen Kurt Nielsen Smedien 53.

Afstemning ved håndsoprækning.

Alle stemte nej til forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Pkt. 8.2. Forslag om af el- dørpumper til indgangspartierne — dørene er voldsomt tunge at håndtere, når man f.eks bruger rollator.

Forslaget er indsendt af Jørgen Kurt Nielsen Smedien 53.

Afstemning ved håndsoprækning.

Alle på nær 1 stemte nej til forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Pkt. 8.3. Forslag om etablering af halvtag til cykler.

Cykler er et godt transportmiddel - de er godt for sundheden - de er klimavenlige - og de er relativt set pladsbesparende i forhold til andre transportmidler.

Et halvtag vil være med til at beskytte cyklen og dermed forlænge holdbarhed og nedsætte behovet for reparationer hos cykelhandleren.

Forslaget er indsendt af Pelle Clausen, Uldalsvej 30, 3 th.

Afstemning ved håndsoprækning.

Alle på nær 1 stemte nej til forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Pkt. 8.4. Forslag om akustik loft i opgangen.

Lyd/støj optager flere og flere i dag.

I opgangen kan jeg fx helt oppe på 3 sal høre når hoveddøren bliver anvendt. Det gælder også for en af de mange døre i opgangen.

I dag har man typisk vidt forskellige arbejdstider på hele døgnet samt den klassiske weekend hvor man måske kommer sent hjem efter at have været i byen.

Hvis man møder en nabo i opgangen og lige small talker runger det også i hele opgangen. Mit forslag er hermed en bedre akustik i opgangen.

Forslaget er indsendt af Pelle Clausen, Uldalsvej 30, 3 th.

Jens Erik Grøn oplyser, at det er planen det skal med i helhedsplanen hvis det kan holdes indenfor budgettet.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 8.5. Forslag om opsætning af flagstang mellem Uldalsvej 7 og 9.

Alle udgifter står jeg selv for, således at det er uden beregning for boligselskabet.

Beboerne på Uldalsvej 7 og 9 har godkendt opsætningen.

Forslaget er indsendt af Jørgen Andersen Uldalsvej 9, st.tv.

Afstemning ved håndsoprækning.

Alle på nær 1 stemte ja til forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 9.**Valg af formand.**

Sonja Søndergaard, Uldalsvej 13, st.tv. blev valgt for 1 år.

Ad. pkt.10.

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslag/valgt:

Jan Bach Sørensen, Uldalsvej 3, st. tv. (Stillede op ved fuldmagt). Valgt for 2 år.
Ellen Margrethe Poulsen, Uldalsvej 30, Valgt for 2 år.
Anne Mette Nielsen, Uldalsvej 22, st. tv. Valgt for 1 år.

Ad. pkt. 11.

Valg af 2 suppleanter.

Forslag/valgt:

Henriette Pedersen, Uldalsvej 13, st. th. 1. suppleant.
Mariann Sørensen, Uldalsvej 3, st. tv. 2. suppleant.

Ad. pkt. 12.

Eventuelt.

Spørgsmål:

Sp.: Vi vil gerne have affaldscontainer til flasker, metal og papir ved husene på Uldalsvej.
Sv.: Vi kontakter igen kommunen herom.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og takkede for fremmødet.

Mødet sluttede kl. 20.11

Underskrift.

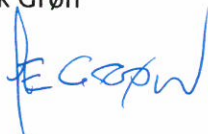
Dirigent.

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

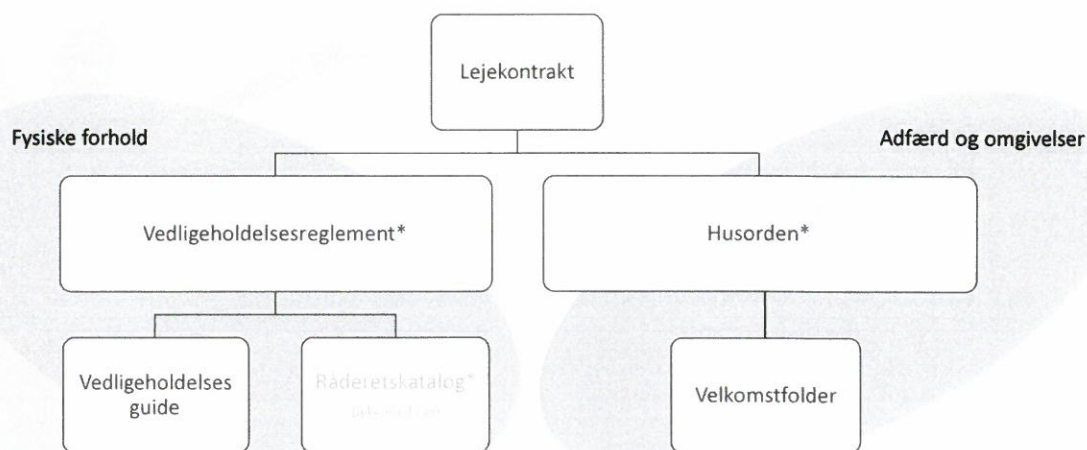
Processen



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

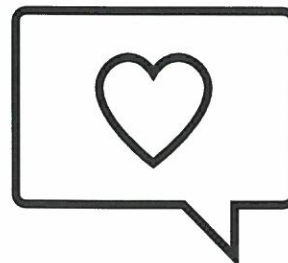


Vi byder alle nye beboere velkommen

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

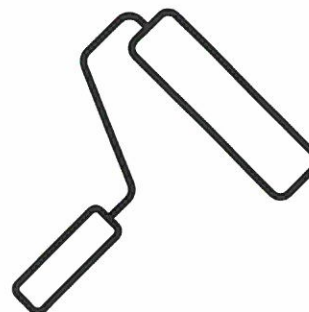


Råd og regler om vedligeholdelse

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 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.

Nørresundby, den 29 januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Dorfar får afdelingens nye 'boligdokumenter'

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Husorden, 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 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 en smule 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 formidling af henholdsvis Husorden og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsmødet formelt godkendes disse to. De gamle dokumenter skal ikke godkendes - men vi gennemgår dem naturligvis også på mødet.

Det nye layout medføres i alle udgaver i år, og vi håber at det vil blive taget godt imod de nye dokumenter.

Har du spørgsmål, er du naturligvis også velkommen til at kontakte kontakten inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

12