

Afdeling 15

Referat fra afdelingsmødet den 4. september 2023 kl. 15.00

I mødet deltog:

Beboere: 23 inkl. afdelingsbestyrelsen

Fra afdelingsbestyrelsen:

Villy Jørgensen

Jytte Thomsen

Mathilda Marie Christensen

Fra Organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Fra Administrationen:

Allan Kirch

Claus Thomsen

Dorte Andersen

Ejendomsmester:

Henrik S. Mikkelsen

Ejendomsfunktionær:

Kim Christensen

Ad pkt. 1

Valg af dirigent

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Der blev nedsat stemmeudvalg bestående af:

Villy Jørgensen

Claus Thomsen

Dorte Andersen

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Villy Jørgensen gennemgik beretning som blev uddelt i skrift til alle.

Bestyrelsesberetning – afdeling 15

Så er der gået et år siden sidste møde, der er sket en del.

Der har været 82 sammenkomster.

11 gudstjenester

2 sangeftermiddage.

2 gange sangaftener med Nørre Uttrup Kirkekor. Det var godt.

Vi har haft grill arrangement.

Tænd lys på juletræet med gløgg og æbleskiver.

Julefrokost.

Gule ærter.

Stegt flæsk.

Salg af tøj.

Vi har fået målere til det kolde vand så vi betaler for eget forbrug.

Vi har fået sat musespærre i udluftningshuller i væggen.

Der har været rotter i nogle lejligheder. De skulle være fanget.

Har fået vejen repareret.

Det er en kort beretning da vi har mange ting vi skal i gennem.

Til sidst vil jeg sige mange tak for den store opbakning vi har fået af jer alle sammen og tak til alle fra Søpark 4 alle sammen.

Håber det nye år bliver lige så godt som 2021 og 2022.

På bestyrelsens vegne hav et godt møde.

Beretningen blev godkendt.

Ad. pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Dorte Andersen fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 30,35 kr. pr. m², svarende til 2,86 %.

Lejen er herefter 1.093 kr. pr. m² pr. år (gennemsnitlig).

Budgettet blev godkendt.

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.

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.

Sp.: Bemærkning til husorden

En lejer bemærker at der **er sket ændring i husorden**. Da lejer flytter ind i boligen får han udleveret en husorden hvori der er noteret at man ikke må holde husdyr. I den nuværende husorden er det tilladt at have et husdyr.

Sv.: Det er korrekt at der ved et afdelingsmøde er truffet afgørelse om at det er tilladt med 1 husdyr. Dette er efterfølgende blev tilføjet til husordenen.

Forslaget til husorden blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.**Vedligeholdelsesreglement – nyt layout.**

Lindholm Søpark 4
9400 Nørresundby
Tlf: 98 17 30 66

www.sundby-hvorupboligselskab.dk
e-mail: info@sundbyhvorup.dk
CVR: 18 78 81 36

Telefontid:
Mandag-Tirsdag kl. 8.00-13.00
Torsdag 8.00-13.00 og tillige 15.00-17.00
Fredag 8.00-13.00

Ekspeditionstid:
Mandag-onsdag kl. 10.00-13.00
Torsdag kl. 10.00-13.00, kl. 15.00-17.00
Fredag kl. 9.30-12.30

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.

Sp.: Utilfredshed med maler. Hvorfor benytter Boligselskabet det pågældende malerfirma.

Sv.: Selvfølgelig: Maleropgaven blev sendt i udbud, hvilket førte til, at det specifikke firma udførte arbejdet i vores afdeling. Vi drøfte kvaliteten af deres arbejde med dem!

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

Ad. Pkt. 7 Indkomne forslag.Pkt. 7.1. Larm fra hjemmehjælper m.m.

- Antallet af hjemmehjælper.
 - Larm fra kl. 06.00 til kl. 23.00
 - Parkering af for mange biler
 - Parkering uden for båse.
- Affaldsproblemer
 - Lastbilkørsel kl. 06.00
- Der køres for stærkt
- For mange uvedkommende biler.

Forslaget/bemærkninger er indsendt af Flemming Thomsen, Sdr. Kongevej 58.

Forslagsstiller uddybde problemerne.

Larm fra lastbiler er aftaget – og lastbiler holder nedenfor nu. Det ser ud til at være løst nu.

Beboernes bekymring over hjemmehjælper, der er placeret i deres boligområde, er blevet fremført på forskellige måder. Boligselskabet ser positivt på idéen med at have hjemmehjælper bosiddende i afdelingen, da området blev betragtet som roligt og fredeligt. Dog er der en række udfordringer, som beboerne har udtrykt:

Stigende Antal Hjemmehjælpere: Oprindeligt var der omkring 10 hjemmehjælpere tilknyttet området, men nu er antallet steget til ca. 40. Dette har medført øget trafik til og fra området.

Parkeringsproblemer: Hjemmehjælperne optager mange parkeringspladser, hvilket kan gøre det svært for beboerne at finde plads, især når de får besøg.

Generel Utilfredshed: Der er generel utilfredshed med hjemmehjælperne, der ofte kører for stærkt og skaber ubehagelige situationer. Derudover er der klager over, at pårørende venter udenfor i op til 20 minutter med tomgangsmotorer og beskadiger postkasser og blomsterkrukker ved bakning.

Rygning og Askebægre: Nogle hjemmehjælpere ryger og har svært ved at ramme de udvendige askebægre, hvilket kan være generende for beboerne.

Belastning for Nærmeste Naboer: Beboere, der bor tættest på hjemmeplejens lokaler, føler sig særligt belastede af situationen.

Der er forskellige forslag fra beboerne:

Dialog med Kommunen: En beboer opfordrer til at indlede en dialog med kommunen for at løse problemerne vedrørende hjemmehjælperne.

Udlejning som Almindelige Boliger: En anden beboer foreslår at overveje at leje hjemmeplejens lokaler ud som almindelige boliger for at reducere antallet af hjemmehjælpere i området.

Det er også værd at bemærke, at nogle beboere udtrykker deres tilfredshed med hjemmehjælperne og fremhæver, at det føles trygt at bo i området, især når de selv har haft brug for hurtig hjemmehjælp.

Idet der ikke er noget direkte forslag er der ikke noget der kan stemmes om. SHB tager en snak med kommunen omkring problemerne.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 7.2. Breve bliver våde i postkassen m.m.

- Breve bliver våde i postkassen m.m.
- Parkeringsforhold
- Rengøring af volden
- Indskud ved indflytning

Forslaget/bemærkninger er indsendt af Jess Kristensen, Sdr. Kongevej 40.

Forslagsstiller uddyber forslaget

Beskyttelse af Postkasser mod Fugt:

Forslagsstilleren ønsker en form for overdækning eller beskyttelse for postkasserne, da breve og aviser ofte bliver våde. Dette synes at være et fælles problem for alle beboere.

Sv. Der er i øjeblikket ikke midler til en overdækning. En alternativ løsning kunne være at overveje køb af nye postkasser, og dette vil blive undersøgt.

Parkeringsforhold:

Der er bekymring over parkeringsforholdene, især når nogle beboere parkerer på græsarealer. Udskift nogle af de opmærkede fliser. Man kan få gamle fliser ude fra Sundsholmen, som man kan lægge og så kan det kan gøres for få midler.

Sv.: Vi kigger på det.

Renhold af Området:

Området omkring boligerne ofte er beskidt med blade og lignende, og det er kun pænt og rent under forårsrundgangen og beboermøderne.

Sv.: Viseværterne gør deres bedste for at opretholde renlighed i området. I perioder med ferie og sygdom kan det dog være udfordrende at vedligeholde området regelmæssigt.

Indskud ved fraflytning:

Der er bekymring over manglen på indskud ved fraflytning, og forslagsstilleren søger klarhed om, hvordan eventuelle tab vil blive dækket.

Sv.: Det er kommunen, der har fastlagt, at der ikke skal være indskud ved fraflytning i lejlighederne. Eventuelle tab i forbindelse med fraflytning dækkes af kommunen.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 7.3 Forslag om etablering af loftslem med trappestige.

Forslaget/bemærkning stillet af Jytte Thomsen, Sdr. Kongevej 58.

Forslagsstiller ønsker en loftslem med trappestige idet loftet benyttes til f.eks. julepynt mm.

Sv.: Det er ikke meningen at loftsrummet skal benyttes. Dog er det ok til opbevaring af småting. Hvis evt. en håndværker skal op på loftsrummet har de selv en trappestige med.

Viceværten har en stige lejerne evt. kan låne.

Der er også mulighed for selv at etablere loftslem og trappestige via individuel råderet.

En af beboerne mener, at det er unfair, at der på møderne ofte kommer klager over viceværten. Hun anser generelt, at viceværten udfører sit arbejde på en tilfredsstillende måde.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 7.4 Forslag om der nedsættes et hurtigarbejdende udvalg der skal fremlægge en renoveringsplan for afd. 15, så standarden i vores boliger gøres mere attraktivt.

I 1968 byggede Aalborg Kommune i samarbejde med Sundby-Hvorup Boligselskab et meget nytænkende prisbelønnede ældre boliger = afd. 15 Søndre Kongevej.

Det har fungeret godt i mange år, men der er efterhånden gået 55 år, vi ser at bebyggelsen er meget nedslidt, og trænger til en kærlig hånd.

Vi får p.t. lavet mange dyre reparationer m.m. som kunne spares ved en renovering af afd. 15.

Forslaget er indsendt af Frode Sund, Sdr. Kongevej 60

Forslagsstiller uddyber med at det efterhånden er mange penge der er blevet ofret på bebyggelsen. Og der er dog stadig mange mangler. Ikke alle gavle er blevet repareret.

Sv.: Helhedsplanen er desværre ikke en mulighed, da Landsbyggefonden kun yder tilskud, når der er konstaterede skader på bebyggelsen, hvilket ikke er tilfældet her. De nuværende problemer relaterer sig mere til almindelig slid og ælde. Desuden er der allerede en begrænset økonomi i afdelingen.

Det er dog vigtigt at bemærke, at der ikke kan afholdes en afstemning om forslag 7.4

Der var under pkt. 7.4 også en diskussion vedrørende muligheden for at implementere nye badeværelser i afdelingen. En lejer har foreslået, at beboerne får mulighed for at afgive deres ønsker omkring et nyt badeværelse, og efterfølgende opfordres SHB til at indhente nye tilbud.

Sv.: Der var sidste år et oplæg om nye badeværelser, som blev alt for dyrt. Det vil kræve et nyt forslag, hvis vi igen skal arbejde med dette.

Ad. pkt. 8

Valg af formand.

På valg Villy Jørgensen, Søndre Kongevej 20

Valgt:

Villy Jørgensen, Søndre Kongevej 20

Ad. pkt. 9

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem

På valg Mathilda Christensen, Søndre. Kongevej 50

Forslag: Jytte Thomsen, Søndre Kongevej 78
Mary Dalsgaard, Søndre Kongevej 96

Valgt: **Mary Dalsgaard, Søndre Kongevej 96**

Ad. pkt. 10

Valg af 2 suppleanter.

Forslag: Winnie Christensen, Søndre Kongevej 54
Ketty Jensen, Søndre Kongevej 86
Jytte Thomsen, Søndre Kongevej 78

Valgt:

Ketty Jensen, Søndre Kongevej 86
Jytte Thomsen, Søndre Kongevej 78

1. suppleant
2. suppleant

Ad. pkt. 11

Eventuelt

Sp. En lejer rejser sig op og fortæller, at han ikke er kommet for at kritisere og være negativ. Men han mener at det netop er på dette årlige afdelingsmøde, man har mulighed for at komme med bemærkninger – ris og ros.

Formanden Villy Jørgensen afsluttede mødet og takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 17:15

Underskrift.

Dirigent. Hans Bøyen Christensen *Hans Bøyen Christensen*

Ref. Dorte Andersen *Dorte Andersen*

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

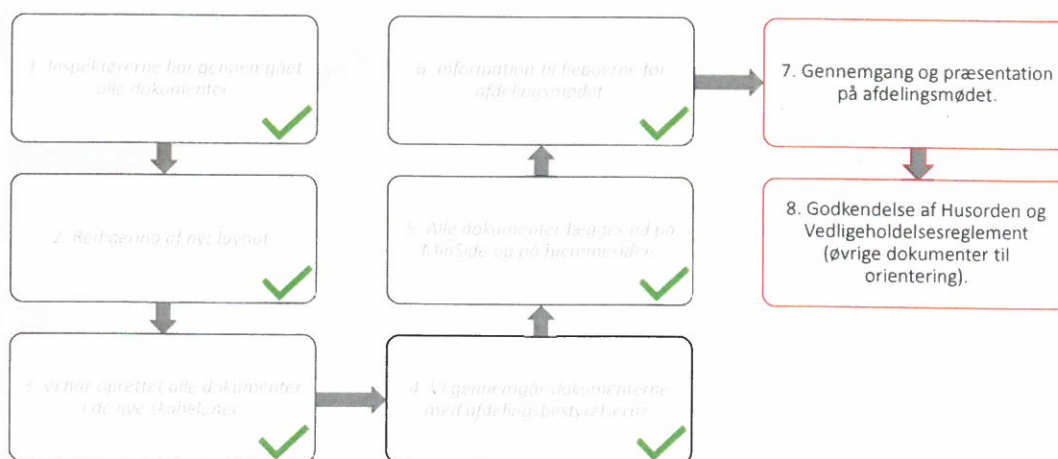
Det gør vi:

- 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

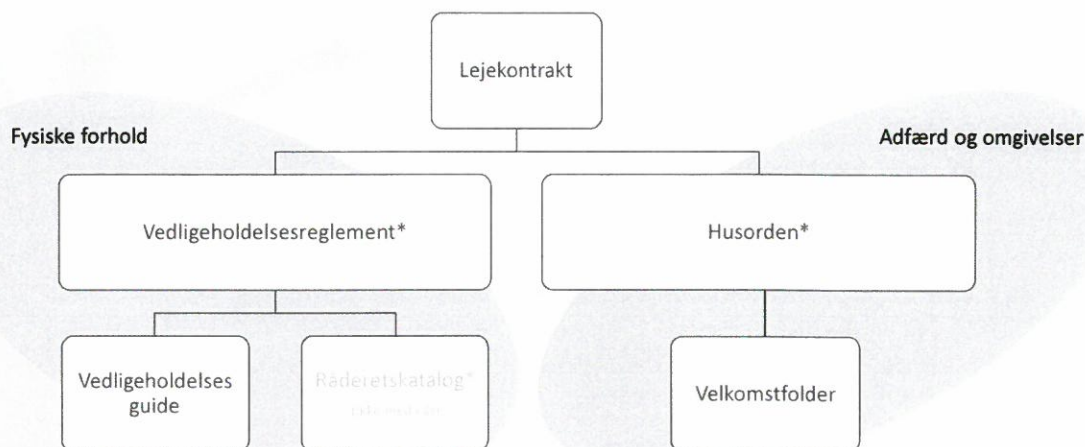
Processen



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

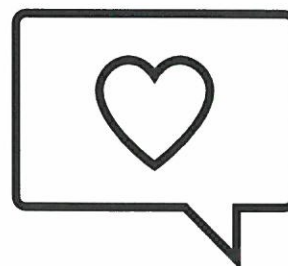


Vi byder alle nye beboere velkommen

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

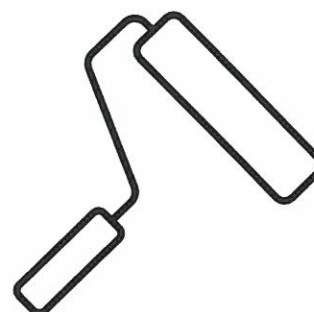


Råd og regler om vedligeholdelse

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.

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Dertil får afdelingen nye "boligdokumenter"

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens "boligdokumenter" (Hænderen, 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 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 betydelig eller forklaring af forholdene i Hænderen 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 afsnitinger 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 kontakten inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

12