

Afdeling 32

Referat fra afdelingsmødet den 4. september 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 25 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Hans Jørn Nielsen
John Nørgaard Jensen
Henriette Johansen

Ejendomsmester:

Claus Sørensen

Ejendomsfunktionær:

Michael Halle

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Svend Aage Christensen

Fra administrationen:

Allan Kirch
Mads Daugaard
Vibeke Kristensen

Ad pkt. 1

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg.

Svend Aage Christensen
Vibeke Kristensen
Pia Jørgensen

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Hans Jørn Nielsen orienterede om følgende:

Jeg skal prøve at indskrænke mig lidt og kun omtale de vigtigste ting der er sket i årets løb og ganske kort orientere om hvad bestyrelsen har af planer for det kommende år, idet vi jo, som I har set på indkaldelsen, har en omfangsrig dagsorden

- I 2022 omtalte vi problemer med vandindtrængen, specielt i lejlighederne på 3- og 4 sal i nr. 15.
Som de fleste af jer sikkert husker så er Byggeskadefonden inde over udbedring af skaderne.
Status er i dag at vi ikke har modtaget nogen henvendelse fra beboere med klage over vandproblemer. Spørgsmålet er så om problemerne er endeligt afhjulpet eller det måske er manglende tilbagemelding til bestyrelsen.
Fra Teknisk Afdeling har vi modtaget følgende informationer :
Sagen er stadig pågående; i sommeren 2023, med de kraftige regnskyl, har der været flere lejligheder der har fået vand ind i lejlighederne, hvorfor der er aftalt at man vil lave nogle destruktive undersøgelser som angiveligt vil blive påbegyndt den 6. september 2023.
Vi må sige at vi er uforstående over for at vandproblemerne har stået på i mere end 10 år og bestyrelsen vil fremføre dette argument over for SHB, vi har selvfølgelig forståelse for at vi er økonomisk bundet op på Byggeskadefonden – men det er alligevel utilfredsstillende langsomt.
• Vi talte sidste år om måske at få ændret tidsindstillingen på vores fællesbelysning på udearealerne. Indstillingerne er nu ændret så tændings- henholdsvis slukningstidspunktet passer med solens op- og nedgang. Vi håber dermed at have opnået en mindre besparelse på forbruget af fællesstrøm.
• Vi talte sidste år også om egenoprydning af legesager på- og omkring sandkassen – efter vi har fået opstillet en kasse med låg til opbevaring af legesagerne ser problemet ud til at være mindsket, til glæde for alle.
• Sidste år påpegede vi at der er enkelte opgaver vi selv skal sikre vedligeholdelse af – f. eks. Oliering af træhåndlisten på altanerne – vi kan se at der er nogle af disse lister der trænger meget til en gang olie – Olie kan afhentes hos vores Ejendomsfunktionær.
Derfor opfordrer vi til en gang i mellem at kigge i sine Boligpapirer, så man er opdateret på sine rettigheder og sine pligter.
Mangler og/eller misligholdelser kan resultere i at man bliver pålagt udgifter ved fraflytning.
• Som omtalt sidste år har vi fået et ”aktivitetsudvalg” som i 2022/2023 bestod af Henriette, Pia og Gitte. Udvalget har gennemført følgende arrangementer i det forløbne år :
1. søndag i Advent, julefrokost, Sommerudflugt til Egholm og her for nyligt en sommerfest på plænen foran boligblokken, hvor Slagter Carlsen igen i år stod for maden – så stor tak til udvalget som arbejder med lignende tiltag i det kommende år.

- I foråret rund-delte vi en lille folder med oplysning af interesse for en større kreds af beboere og vi prøver at se om det kan samles materiale så der to gange årligt kan uddeles en sådan folder.
Det betinger at vi kan finde relevant materiale til udgivelsen og her kan den enkelte beboer bidrage ved at fremsende indlæg til et af bestyrelsens medlemmer.
Næste nummer vil udkomme i løbet af oktober måned og vil blandt andet indeholde omtale af muligheden for "bustrafik" fra Lindholm Brygge.
- Et godt initiativ i årets løb har været at tilbyde Pizza fremstillet på JPV-vej og mod forudbestilling,(se vores Facebook-side) tilbudt til en rigtig god pris – tak til Steffen for initiativet.
- Vi vil gerne minde om at det er i morgen tirsdag formiddag (den 5. september 2023) at der indsamles cykler der ikke er i brug og som henstår i cykelskurene.
Cykler der ikke tydeligt er påsat en markering med dato, navn og adresse vil blive indsamlet og fjernet jf. det opsatte opslag.
- Til sidst vil bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at sige tak til Administrationen og Teknisk Afdeling for et godt samarbejde i det forgangne år.
Ligeledes vil vi også gerne takke Mikael og Claus tillige med deres hjælpere for en fin indsats for at sikre at afdelingen fremtræder pænt og nydeligt og beboerne føler sig vel tilpasse og godt serviceret.

Spørgsmål:

Sp.: Olien som vi får udleveret til træhåndlisterne på altanerne er meget tyndt og det løber.

Sv.: Ja det er meget tyndt. Det er bedst at komme det på med en klud.

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. 23,23 pr. m², svarende til 2,46 %.

Leje er herefter kr. 954,93 pr. m². pr. år (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:

Ingen spørgsmål.

Afstemning ved håndsoprækning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget. Der var ingen imod.

Ad. pkt. 4.Velkomstfolder.

Inspektør Mads Daugaard 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.

Ad. pkt. 5.Forslag til husorden.

A. Orientering.

Inspektør Mads Daugaard 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 Mads Daugaard 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 vedligeholdelses – og istandsættelsesordning med A ordning blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 7

Indkomne forslag.

Forslag til behandling/afstemning under den fremsendte dagsorden pkt. 7, indkomne forslag.

Pkt. 7.1. Forslag om løsning i køkken til affaldssortering

Forslaget er indsendt af Brian Johansen Julius Posselts Vej 11,2. 4

Afstemning ved håndsoprækning.

Alle stemte nej til forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Ad. pkt. 8

Valg af formand.

På valg er:

Hans Jørn Nielsen, Julius Posselts Vej 11, st. lejl.5. **Blev genvalgt.**

Ad. pkt. 9

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.

På valg er:

Henriette Johansen, Julius Posselts Vej 13, st. lejl.1. **Blev genvalgt.**

Ad. pkt. 10

Valgt af 2 suppleanter:

Valgt:

Pia Jørgensen, Julius Posselts Vej 13, 1. lejl.2

Johannes Torp Christensen, Julius Posselts Vej 11, 1. lejl.4

1. suppleant.

2. suppleant

Ad pkt. 11

- Sp.: For nogle år siden fik vi i hvert lejemål udleveret mindre sorte kasser til sortering af affald. Disse mangler i nogle lejemål. Kan der udleveres til nye lejere?
- Sv.: Ved komfurudskiftning medfølger ofte et grydesæt. Disse gryder anses som gaver til den lejer, som har lejemålet på udleveringstidspunktet. De sorte kasse betragtes på samme måde.
- Sp.: Mange af lejerne på øverste etage er plaget af duer. Kan der gøres noget ved dette? Fx med nogle "drager" eller lign. som kan vejre ud fra bygningen.
- Sv.: Der er et generelt problem med duer, måger og råger i flere af vore afdelinger og faktisk i hele kommunen. Vi har forsøgt meget i årenes løb, men uden det store held. Det er kloge fugle, som hurtigt tilpasser sig nye forhold.
- Sp.: Vores græsvold ned mod vandet ser kedelig ud med højt kedelig græs. Kan der ikke sættes nogle stauder eller spredes nogle blomsterfrø, som vil øge biodiversiteten? Det skulle også være billig at vedligeholde.
- Sv.: Vi har forsøgt med at så markblomster, men de fik aldrig rigtig fat og ukrudtet tog hurtigt over. Det er også meget pasning af "vild med vilje" – ellers kommer det til at se meget kedeligt ud. Der er også noget med højden på beplantningen for at bevare udsigten fra stuelejlighederne.
- Sp.: I vores husorden står der at restaffald skal i poser med knuder på. Det er der mange, som ikke overholder og det sviner meget ved og på vores molokker.
- Sv.: Vi kan kun opfordre til alle sørger for at lukke godt for affaldsposerne før de kommes i molokken.
- Sp.: Problemerne med vand, der kommer ind kunne være undgået hvis bygningen havde haft sadeltag, men det dækker byggeskadefonden jo ikke.
- Sv.: Det er korrekt, at byggeskadefonden ikke betaler til at skifte tagkonstruktionen til en helt ny type.
- Sp.: Vi har store problemer med cykeltyveri og forsøg på cykeltyveri fra vores skur. Kan man gøre noget i forhold til aflåsning? Kan mere lys gøre noget?
- Sv.: Det er vigtigt at stille sådanne problemstillinger som forslag, da det kan kræve en huslejestigning.
- Sp.: Et hjertesuk omkring vand der kommer ind. I har kigget på det utallige gange men intet sker. Gør I reelt noget ved det? Ved sidste storm dryppede det med vand 11 steder i min lejlighed.
- Sv.: Det er meget flovt for os at det ikke kan lykkes for at få det stoppet/udbedret. Byggeskadefonden er heldigvis med i denne sag, som har stået på i årevis. Byggeskadefonden ser nu på det for tredje gang og der er forsøgt utallige tiltag. Vi kan godt forstå, at I ikke kan blive ved med at holde det ud. Heldigvis har vi byggeskadefonden til at holde hånden under os – også økonomisk.
- Sp.: Mine møbler bliver ødelagt af vandet, der trænger ind. Jeg har en høj selvrisiko.
- Sv.: Tag kontakt direkte til inspektør Mads Daugaard, så ser vi på det.

Formanden oplyste at problemerne omkring aflevering af madaffald i molokkerne tages med i det næste nyhedsbrev. Tag gerne kontakt til afdelingsbestyrelsen med gode ideer til nyhedsbrevet eller hvis I har spørgsmål til noget i afdelingen.

Opfordring fra lejer til også at medtage oplysning om at vi kan aflevere haveaffald her i afdelingen.

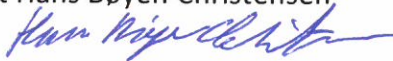
Opfordring til at melde sig ind i Facebookgruppen for beboerne i afd. 32. Her skriver beboerne om aktiviteter mv. i afdelingen.

Hans Jørn Nielsen takkede af for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 20:10.

Underskrifter

Dirigent Hans Bøyen Christensen



Referent Vibeke Kristensen



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

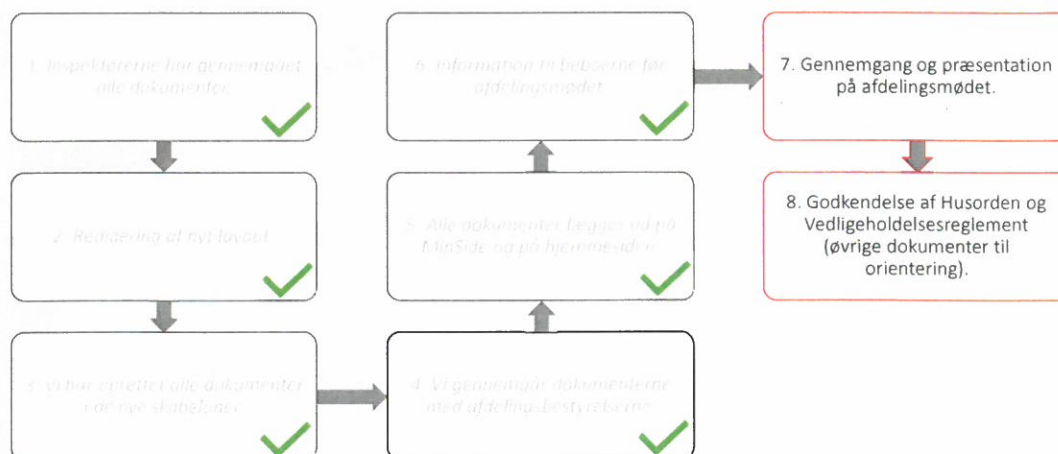
Det gør vi:

- 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

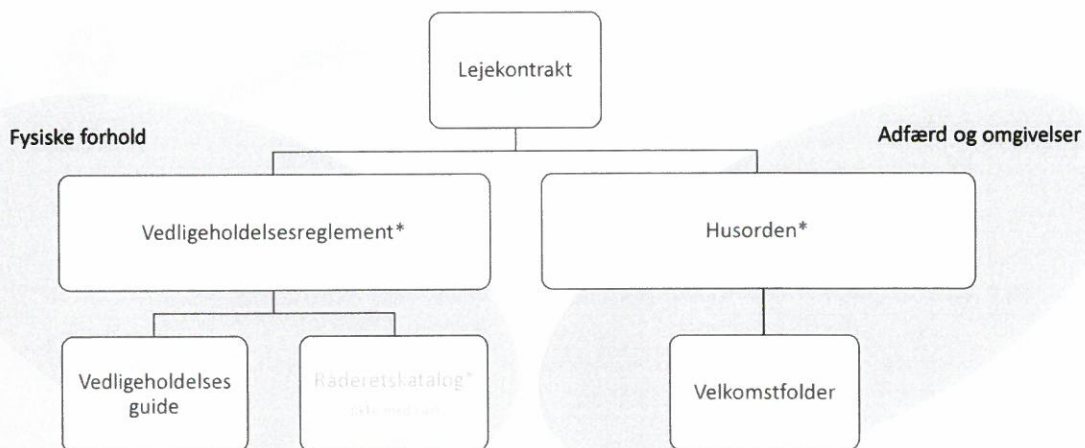
Processen



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

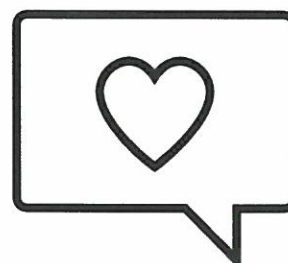
Velkomstfolder

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

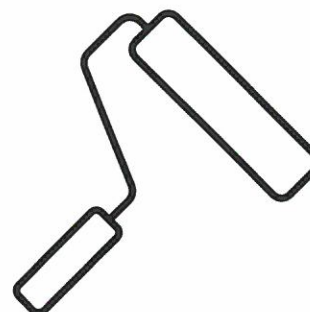
Vedligeholdelsesguide

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)*

• Udvendigt 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.

Nørresundby, den 29. januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Derfor får afdelingen nye "boligdokumenter"

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens "boligdokumenter" (Hænder, 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 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 betydelighed eller fortolkning af henholdsvis Hænder og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsrådet fortsat 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 sagt godt imod de nye dokumenter.

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

Venlig hilsen
 Sundby-Hvorup Boligselskab