

Afdeling 62, Ulsted/Hou

Referat fra afdelingsmødet den 22. august 2023, kl. 17.00

I mødet deltog:

Beboere 11 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther

Fra administrationen:

Peter Andersen

Kurt Johansen

Dorte Andersen

Ejendomsfunktionær:

Bjarke Ingeman Andersen

Ad. pkt. 1.

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 2.

Afdelingens beretning.

Tina Lykke Pedersen orienterede om:

Bestyrelsens arbejde.

Der har været en snak med brugsuddeler omkring affald fra Brugsen. Der flyder ofte med plast og papir omkring boligerne Ved Bækken.

Formanden har deltaget i 2 formandsmøder på konteret i Lindholm Søpark. Hvilken har været en positiv oplevelse. Godt at få et større indblik i mange ting. Og rart at møde de andre formænd i andre afdelinger.

Den foreslåede tur til Tyskland blev ikke en mulighed i det forgangne år.

Ved snak med formand fra Vester Hassing, blev der drøftet mulighed for at deltage i den Tysklandstur som Vester Hassing afdeling planlægger.

Beretningen blev godkendt.

Ad. pkt. 3.

Fremlægelse og godkendelse af budget for 2024.

Dorte Andersen fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 22,83 kr. pr. m², svarende til 2,61 %.
Ny m² husleje er herefter kr. 896,09 (gennemsnitlig).

Spørgsmål fra salen:

Hvad får vi for pengene (lejeforhøjelsen) ?

Fortsat god service fra bl.a. ejendomsfunktionær. Der stilles store krav til en boligorganisation. SHB forsøger at holde huslejen så lav som muligt. Dette sker bl.a. via effektivisering af diverse opgaver.

Budgettet blev godkendt.

Ad. pkt. 4.

Velkomstfolder.

Inspektør Peter Andersen 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 Peter Andersen 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.**Vedligeholdelsesreglement – nyt layout.****Forslag til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning (A- eller B ordning).****A. Orientering.**

Inspektør Peter Andersen 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: **Tina Lykke Pedersen, Ved Bækken 2 - Valgt.**

Ad. pkt. 9.

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem

På valg er: Knud Poulsen, Grøftekantent24. – Ej mødt og har ikke tilkendegivet genvalg.

Forslag: **Kenneth Helge Jensen, Christiansminde 11 - Valgt**

Ad. pkt. 10.

Valg af 2 suppleanter.

Valgt: **Bjarne Christensen, Grøftekanten 14. 1. suppleant**
Brian Henry Andersen, Ved Bækken 1. 2. suppleant

Ad. pkt. 11.**Eventuelt.**

Stor ros til Bjarke. Han gør det rigtig godt.

Sp.: Ønske om nye hække. Det er en blandet landhandel med mange forskellige arter.

SV.: SHB undersøger muligheder

Sp.: Ønske om et træhegn Ved Bækken 2. Der er problemer med en Efeu fra naboen.

Av.: SHB undersøger muligheder.

Sp.: Problemer med robotklipper i Ulsted. De klipper ikke så ofte som ønsket – og går ofte fast.

Sv.: Der har været lidt udfordringer med robotklipperne i år. Bl.a. p.g.a. meget regn og deraf bløde græsplæner, som endvidere har haft gode vækstbetingelser.

Sp.: En lejer udtrykker frustration omkring problemer i et naboforhold. Der er oprettet en klagesag hos SHB.

Sv.: Sagen kan ikke kommenteres her.

Tina Lykke Pedersen afsluttede mødet og takkede for fremmødet.

Mødet sluttede kl. 18:00.

Ref. Dorte Andersen



Dirigent. Nils Vinther



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

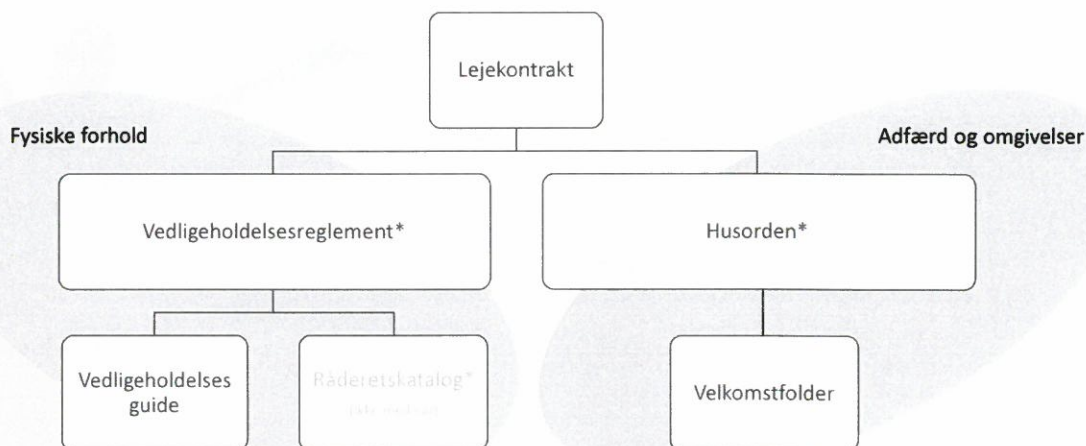
Processen



4

AKP3

Oversigt – boligdokumenter

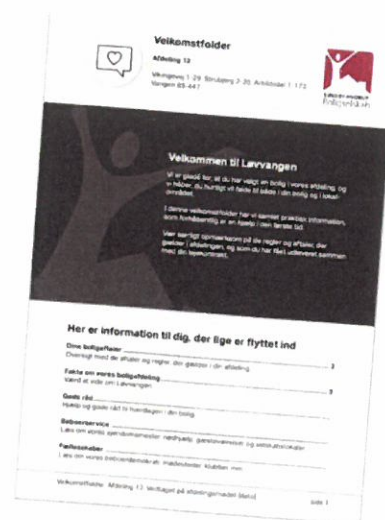


* Skal godkendes på afdelingsmøderne

5

Det nye layout

- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administration ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.



6

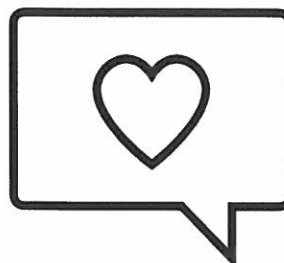
Velkomstfolder

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

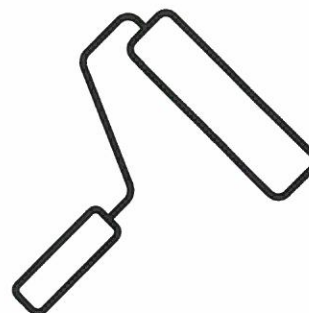
Vedligeholdelsesguide

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).*

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 29 januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Dette er afdelingens nye "boligdokumenter"

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens "boligdokumenter" (Dagsorden, 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 afdelingsbestyrelsen - ryddet op og lavet et nyt layout til alle dokumenter.

Vi har ikke ændret 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 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.

Dat 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 opå velkommen til at kontakte kontoret inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
 Sundby-Hvorup Boligselskab

Lokalitet: Søgaard 4 9800 Nørresundby 98 98 17 30 fax	www.sundby-hvorupboligselskab.dk e-mail: afdelingsmødet@sundby-hvorupboligselskab.dk CVR: 24 78 81 76	Tidsrummet: Mandag: 10.00 - 12.00 Tirsdag: 10.00 - 12.00 og kl. 15.00 - 17.00 Onsdag: 10.00 - 12.00	Tilmeldingsfrist: Mandag: 10.00 - 12.00 Tirsdag: 10.00 - 12.00 og kl. 15.00 - 17.00 Onsdag: 10.00 - 12.00
---	--	--	--

12