

Afdeling 63, Vester Hassing

Referat fra afdelingsmødet den 18. august 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Mødested: Sognehuset Vester Hassing.

Beboere 27 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Formand Bruno Hyldahl Jensen
Ole Karl Hansen
Christian Phillip
Henrik Ottzen
Henrik Pedersen

Fra organisationsbestyrelsen:

Svend Aage Christensen
Karsen Høeg

Fra administrationen:

Peter Andersen
Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ad. pkt. 1.

Svend Aage Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 2.**Afdelingsbestyrelsens beretning.**

Formand Bruno Hyldahl orienterede på bestyrelsens vegne:

Velkommen til de fremmødte, vi havde håbet at flere havde taget mod vores tilbud om noget dejligt mad fra slagter Carlsen, men sådan blev det desværre ikke.

Hvad vi skal gøre for at få flere til at møde op må vi jo så i bestyrelsen arbejde videre med, for selv om vi i år også valgte at lægge det i Vester Hassing fik det ikke som vi havde håbet på flere beboere til at deltage..

Boligforeningen afholdte et Temamøde hvor Ole og jeg deltog. Et rigtig godt møde hvor der er repræsentanter fra de andre afdelinger og hvor man kunne dele de oplevelser man har med de andre både på godt og skidt, og det blev aftalt at det skal ind i kalenderen frem over.

Vi plejer at afholde 5-6 bestyrelsesmøder om året og det har vi også gjort i år, for deisen er, at vi indkalder og holder møde når vi har noget på programmet, og ikke bare for at holde et møde.

Vi har deltaget i den årlige gennemgang af boligerne i afd. 63, og det har været sammen med Peter og Kurt, og så har bestyrelsen kunnet gå med som man har lystet. Peter tog billeder af de fejl og mangler der blev lokaliseret, og folk havde i forvejen orienteret Peter om hvor der var noget galt. Men som sådan så det helt fint ud de fleste steder.

Sundby Hvorup laver hvert år en ryste sammen tur for bestyrelserne i alle afdelinger. I år var denne tur lagt til Malmø. Vi havde fra afd. 63 to deltagere med, Ole og Christian. Det havde været en rigtig fin og interessant tur, særlig skal nævnes den bydel hvor der lever 70% med anden etnisk baggrund, mega interessant. Man må rose Boligforeningen for deres ture, der er rigtig godt indhold og interessante ting man kommer omkring.

Vi har dog i afd. 63 et stort ønske om, at turen ud i fremtiden vil blive betalt af hovedforeningens kasse, og hvis ikke helt, så i hvert fald en større del af udgiften, da prisen på ca. 4000kr pr deltager, er en stor udgift for vores lille kassebeholdning, vi vil jo gerne stadig lave nogle gode arrangementer for beboerne.

Vi har deltaget til boligforeningen repræsentantskabsmøde, her får vi indblik i SHBF økonomi, fremtidige huslejestigninger og hvorfor, nyt om nye boliger og istandsættelser, så et interessant møde, hvor også valg til hovedbestyrelsen foregår.

Vi har med over 100 lejemål 2 repræsentanter med, og det er som regel formand og næstformand der deltager, så Christian og jeg deltog.

Vi havde d. 3. Juni indbudt beboerne i afd. 63 til en Grillfest med helstegt pattegris, men desværre måtte vi aflyse dette arrangement da der ikke var tilmeldinger nok, -til en pattegris skal vi være mindst 30 tilmeldte, vi var kun 19. Men vi prøver igen senere, måske med et andet arrangement.

Og den næste fest er allerede tilrettelagt og skal løbe af stablen d. 6. Oktober 2024. Det bliver en Efterårs Hyggefest som også vil blive afholdt her i sognehuset. Vi har fået trykt indbydelserne, som kontoret har gjort for os, så nu skal de bare omdeles, og så håber vi der

kommer rigtig mange denne gang. Og maden vi vil tilbyde vil blive den store Luksus buffet fra slagter Carlsen, men det vigtigste er at man deltager og har det hyggeligt sammen.

Julelys: Vi købte sidste år nye kæder som vi satte op i flagstængerne ved hver afdeling, de var rigtig fine. Men de gik desværre i stykker, og vi kunne ikke reparere dem, det var nok for billigt isenkram. Derfor har vi besluttet i år at vi køber en bedre kvalitet, og som er nemmere at håndtere, de andre var svære at sætte op, og så bliver der indkøbt juletræer som de bliver sat op på, lige som kildevej sidste år. Kæderne er med led lys pærer som derfor også er strømbesparende, og det er med rigtige pærer, der bliver sat rør ned så træet er nem at sætte op.

Vi har stadig en meget ihærdig og flink visevært i Lars, han er på pletten hvis der er problemer, og man når knapt at få lagt røret inden han står klar til at ordne problemet, så stor ros fra alle beboere og bestyrelsen for hans ihærdighed.

Vi har i bestyrelsen et dejligt klima og det kører bare stille og rolig uden problemer, derfor er det heller ingen sag at sidde i en sådan bestyrelse, og her fik vi jo ved sidste afdelingsmøde valgt Christian ind, han er faldet godt til og tager gerne del i de ting vi har, så en god afløser for Jette.

Vi har også året igennem haft en god dialog med folkene på kontoret, og vi har været til Erik's fødselsdag og repræsentantskabsmødet og det er altid dejligt at komme ud og kigge til direktionen, og er der problemer med at overskue økonomien, ja så står Rikke altid klar i kulissen. Så alt i alt nogle dejlige medarbejdere derude.

Vi fandt også ud af i år, at bestyrelsesmedlemmerne ved runde fødselsdage får en lille gave fra kontoret, kun selvfølgelig hvis man husker at fortælle kontoret det, og det er vi da et par stykker, der har nyt godt af, så tak til kontoret for det.

Sidst men ikke mindst vil jeg takke min bestyrelse for deres arbejde og deres dejlig gemyt, det har været dejligt at arbejde sammen med jer, og det håber jeg vi kan fortsætte fremover.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

Beretningen blev godkendt.

Ad. pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 2,46 % svarende til 21,42 kr. pr m2.

Ny m2 husleje udgør herefter 892 kr. (gennemsnitligt).

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 være stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvorfor stiger administrationsbidraget?

Sv.: Det gør det fordi omkostningerne i hovedselskabet også rammes af eksterne prisstigninger. Der er ingen der skal tjene på huslejen/driften af boligselskabet, men de omkostninger hovedselskabet afholder til administration, skal dækkes af afdelingerne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

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. vedhæftede 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 4 punkt 7 – husdyr.

Mit forslag er, at vi må holde 2 husdyr pr husstand.

Når jeg forslår at der må være 2 husdyr, kunne snakken også være om der er racer der ikke er tilladte, samt hvorledes man skal holde hund uden den gener naboer mm.

Forslaget er indsendt af Dorte Phillip, Ved jernbanen 25

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: 13 stemmer.

Nej: 8 stemmer.

Ændringsforslag til husorden side 4 punkt 7 – husdyr. Blev vedtaget.

Forslaget til husordenen blev godkendt ved håndsoprækning, med ændring på side 4, punkt 7 fra et husdyr til to husdyr.

Ad. pkt. 6.

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.

Ad. pkt. 7

Indkomne forslag

7.1 Forslag om asfalt på stier på Tranekær skal fornyes samt fliser ved hoveddør

Forslaget er indsendt af Leo Mathiesen, Tranekær 36.

Beslutning:

Forslaget blev drøftet. Aftalt at Peter Andersen undersøger hvad der kan gøres i forhold til fliser. Vi er bekendt med der skal laves kloakering, så der vil blive behov for at grave op i området. Kommunen har varslet boligselskabet om opgravning 2 gange, men det er blevet udskudt.

7.2 Forslag om opsætning af skilt med legende børn/sænk farten.

Det kan sættes op ved f.eks. vandhullet Ved Jernbanen, da folk kører utrolig hurtigt på vores vej, og der er mange børn der leger på vejen:).

Forslaget er indsendt af Line Bylund Nielsen, Ved Jernbanen 21.

Beslutning:

Der bliver sat skilt op.

7.3 Forslag om opsætning af større skilt på kildevej med luftning af hund forbudt

Forslaget er indsendt af Mona Poulsen Kildevej30, Birthe Davidsen Kildevej 6 og Mary Madsen Kildevej 10.

Beslutning: Peter Andersen kontakter Mona Poulsen ift. placering af skilt.

7.4 Forslag om opsætning af skilt på Kildevej med luftning forbudt

Forslaget er indsendt af Mona Poulsen Kildevej30, Birthe Davidsen Kildevej 6 og Mary Madsen Kildevej 10.

Beslutning: Peter Andersen kontakter Mona Poulsen ift. placering af skilt.

Ad. pkt.5.**Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.**

Jette Pinstруп Martens udtræder af bestyrelsen idet hun fraflytter afdelingen.

Forslag:

Christian Phillip, Ved Jernbanen 25

Henrik Ottzen, Nåleøjet 36A

Henrik Pedersen, Ved Jernbanen 2 Phillip, Ved Jernbanen 25

Valgt:

Christian Phillip, Ved Jernbanen 25

Henrik Ottzen, Nåleøjet 36A

Henrik Pedersen, Ved Jernbanen 2 Phillip, Ved Jernbanen 25

Ad. pkt. 6.**Valg af 2 suppleanter.**

Valgt:

1. suppleant - Dorte Phillip, Ved Jernbanen 25
2. suppleant - Dorte Mørk Steinfeld, Nåleøjet 50B

Den nye afdelingsbestyrelse har efterfølgende konstitueret sig som følger.

Bruno H. Jensen, Ved Jernbanen 24.	På valg i 2024 (Formand og medlem af repræsentantskabet)
Christian Phillip, Ved Jernbanen 25.	På valg i 2025 (Næstformand og medlem af repræsentantskabet)
Ole K. Hansen, Bag Hækken 5.	På valg i 2024
Henrik Ottzen Nåleøjet 36 A	På valg i 2025 (Sekretær)
Henrik Pedersen, Ved Jernbanen 2.	På valg i 2025

Ad. pkt. 7.

Eventuelt.

Sp.: Containere ved Trankær er ofte overfyldte. Det lugter og affald flyver ind i haverne
Sv.: Vi kontakter renovationsvæsnet

Sp.: Hvem skal rense tagrender?
Sv.: Det gør ejendomsfunktionærerne.

Sp.: Der mangler hækplanter Ved Jernbanen.
Sv.: Beplantning sker til efteråret – forventeligt oktober.

Bruno Hyldahl afsluttede mødet kl. 20.55.

Underskrift.


Dirigent. Svend Aage Christensen


Ref. Rikke Naur Dybdahl

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

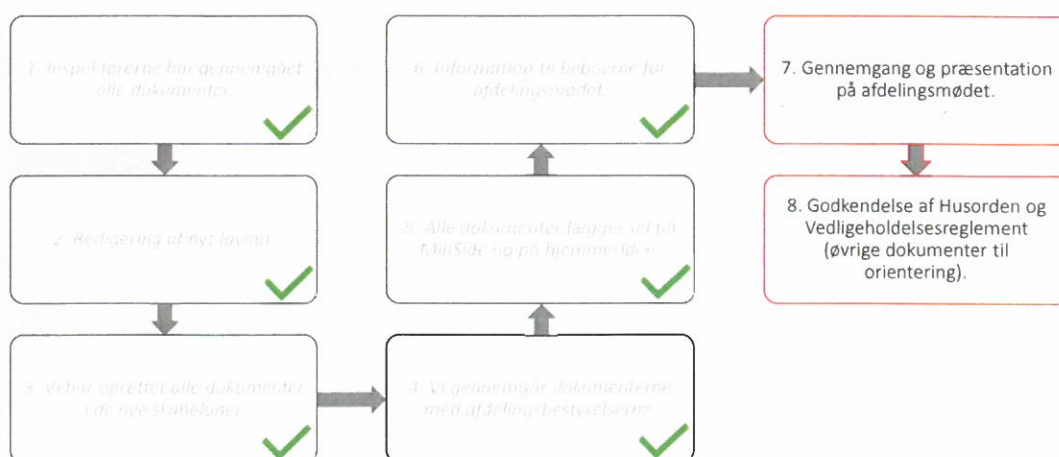
Det gør vi:

- 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

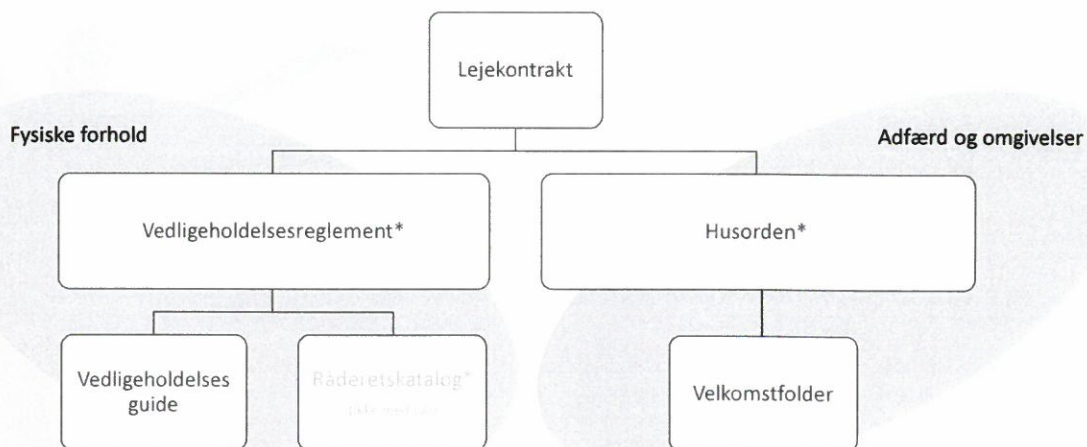
Processen



4

AKP3

Oversigt – boligdokumenter

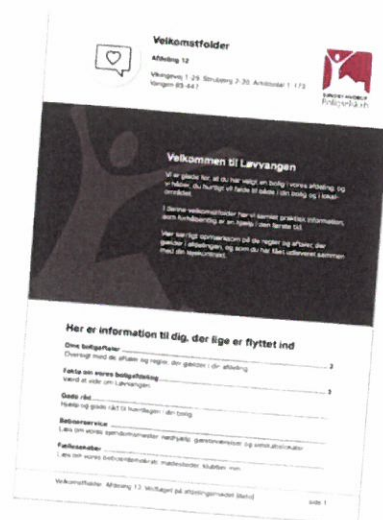


* Skal godkendes på afdelingsmøderne

5

Det nye layout

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



6

Slide nummer 5

AKP3 Allan Kirch Pedersen; 13-02-2023

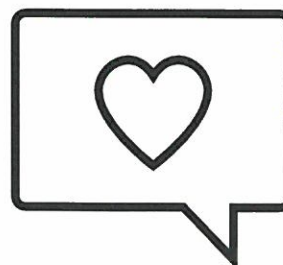
Velkomstfolder

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

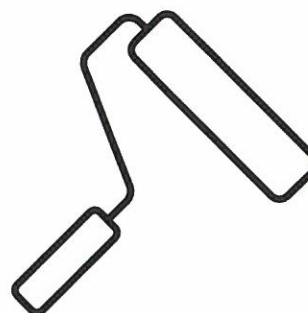


Råd og regler om vedligeholdelse

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.

Hørsholmby, den 29. januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Hænderen, Vedligeholdelsesreglementet 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 afdelingsbestyrelsen - 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 betydning eller fortolkning af henholdsvis Hænderen og Vedligeholdelsesreglementet, 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 kontakten inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

12