

Afdeling 64, Gandrup

Referat fra afdelingsmødet den 22. august 2023, kl. 19,00

I mødet deltog:

Beboere 22 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther

Karsten Høgh Jensen

Fra administrationen:

Peter Andersen

Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Funktionær:

Michael Andersen

Stemmeudvalg:

Svend Jørgensen

Kurt Johansen

Rikke Naur Dybdahl

Ad. pkt. 1

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 2

Afdelingens beretning.

Lars Axelsen orienterede om:

Vi siger velkommen til Rikke (økonomi), Peter Andersen (inspektør), Kurt (inspektør), Michael (ejendomsfunktionær), Niels og Karsten (Organisationsbestyrelsen)

Vi har undersøgt fartdæmning mod hundeskoven, men det koster min. 30.000 kr og det er ikke en opgave for Sundby/Hvorup da det er en offentlig vej.

Vi besluttede sidste år at hjælpe med arbejdet vedr. større legeplads ved Søerne, men vi er ikke blevet kontaktet og sagen er sat i bero.

Der blev spurgt ind til udskiftning af resterende vinduer på Blomstervangen, der er sat penge af til det i 2023.

Vi besluttede på sidste årsmøde at vi ville komme rundt til alle lokationer under afd 64 og dele røde pølser, brød, øl og sodavand ud samtidig med at vi ville tage en dejlig snak med jer. Der var ca. 80 der deltog og I spiste 180 pølser, 100 brød, drak 2 rammer øl og 2 rammer sodavand. Det var en mega hyggelig dag hvor selv solen forbarmede sig over os og skinnede på os.

Stort set alle familieboliger er udlejet.

Ældrecenter i Gandrup skal snart bygges, er i licitation.

Karsten er blevet genvalgt i organisationsbestyrelsen.

Få henvendelser fra beboerne og sket ved snakke i og omkring boligerne.

Afdelingsbestyrelsen var med på den årlige eftersyn af boligerne.

Afd. Bestyrelsen været på besigtigelsestur til Malmø sammen med de andre afdelinger og SH personale, en tur der gik rigtig godt og hvor vi var i dialog med mange spændende mennesker.

Vi blev enige om at Sundby-Hvorup bygger pænere huse end det vi så i Roskilde, hvor der blev eksperimenteret en del med beton, træ, mursten og container.

Der har været gaver til : Ejendomsfunktionær Michael Og Hans Bøyen Christensen formand organisationsbestyrelsen.

Vi takker ejendomsfunktionær Michael for et rigtig godt stykke arbejde og der er altid smil på læben og hjælp fra Michael når vi henvender os til ham, samtidig takker jeg bestyrelsen afd. 64 og personalet i SH for et fortrinligt samarbejde.

Fremtidig virke:

Vi kommer rundt med kold kartoffelsalat og frikadeller lørdag 23. september lige omkring middagstid.

Vi lytter til hvad beboerne har at sige.

Vi er jeres deltagere i diverse møder med boligselskabet.

Vi er med på det årlige eftersyn af boligerne.

Spørgsmål til beretningen:

Ingen

Beretningen blev godkendt.

Ad. pkt. 3

Fremlægelse og godkendelse af budget for 2024

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 20,89 pr. m², svarende til gennemsnitlig stigning på 2,4 %.

Ny m² husleje udgør herefter kr. 891 (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 være stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvorfor bliver renovation dyrere, når vi har molokker.

Sv.: Håndtering af affald bliver mere omfattende grundet øget krav til sortering/hensyn til miljøet. Renovationsvæsnet sætter priserne op. Vi kan minimere stigningerne ved at blive bedre til at sortere, så restaffald minimeres. Restaffald i molokkerne bliver vejret og vi betaler for tømning samt vægt. Det er gratis at komme af med sorteret affald herunder plast, metal, pap og papir.

Budgettet blev enstemmigt godkendt ved håndsopretning.

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.

Forslaget til husorden blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.**Forslag til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning (A- eller B ordning).****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 med en enkelt undtagelse, ikke er foretaget ændringer i selve indholdet af disse dokumenter.

Undtagelsen vedrører hækklipning ved Søerne. Det har ved en fejl ikke været anført, at lejer selv skal klippe hækken. Huslejen på boligerne er fastsat på baggrund af lejerne selv holder hæk og have.

Da vi har gjort dokumenterne 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 ved håndsoprækning, med tilføjelse af passus om hækklipning Ved Søerne. En stemte NEJ – resten JA.

Ad. pkt. 7**Indkomne forslag**

Ingen

Ad .pkt. 8**Valg af Formand**

Valgt: **Lars Axelsen, Mellemvang 21**

Ad .pkt. 9**Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer**

Valgt: **Johnny Larsen, Mellemvang 21**
Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1

Ad. pkt. 10

Valg af 2 suppleanter

Valgt: **Merete Nygaard, Mellemvang 10 - 1. suppleant**
Kirsten Frandsen, Marianne Hansen, Ved Søerne 32 - 2. suppleant

Ad. pkt. 8

Eventuelt.

Sp.: Vi hækplanter, som er gået ud.

Sv.: Der vil ske genplantning.

Sp.: Kan vi få et toilet ved orangeriet?

Sv.: Det kan vi ikke beslutte her, da det vil medføre en omkostning til afdelingen. Hvis forslaget indsendes inden næste beboermøde, kan vi lave økonomiberegning, så der kan stemmes om det.

Sp.: Hvorfor skal vi have bøgehække?

Sv.: Afdelingerne skal fremstå pæne og ensartede. Vil gerne undgå hegn, som tillige er forbundet med vedligeholdelsesudgifter. Ja, der er enkelte der har været fritaget, men hovedreglen er, der skal plantes bøgehække.

Sp.: Er der en grænse for hvor lav hækken må være?

Sv.: Nej

Sp.: Vi oplever grønne plamager omkring terrassedøre og vinduespartier.

Sv.: Vore byggesagkyndig er på sagen. Der arbejdes på en løsning – det reklamationssag.

Sp.: Der buldrer og bager i min bolig

Sv.: Ejendomsfunktionæren kommer en forbi dig.

Sp.: Kan vi få et skilt mere Ved Søerne på modsat hjørne, så taxaer kan finde det?

Sv.: Det er et kommunalt anliggende.

Sp.: Terrassedørene på Græsvangen er utætte – det blæser ind.

Sv.: Der er sat penge af hertil, men vi skal afvente granskning og kommentering af vedligeholdelsesplanerne før de bliver frigivet til os – forventeligt medio 2024.

Sp.: Skal hækken ved "plæneklippermanden" ikke klippes ned.
Sv.: Det er ikke vore hæk.

Lars afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20.00.


Ref. Rikke Naur Dybdahl

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.

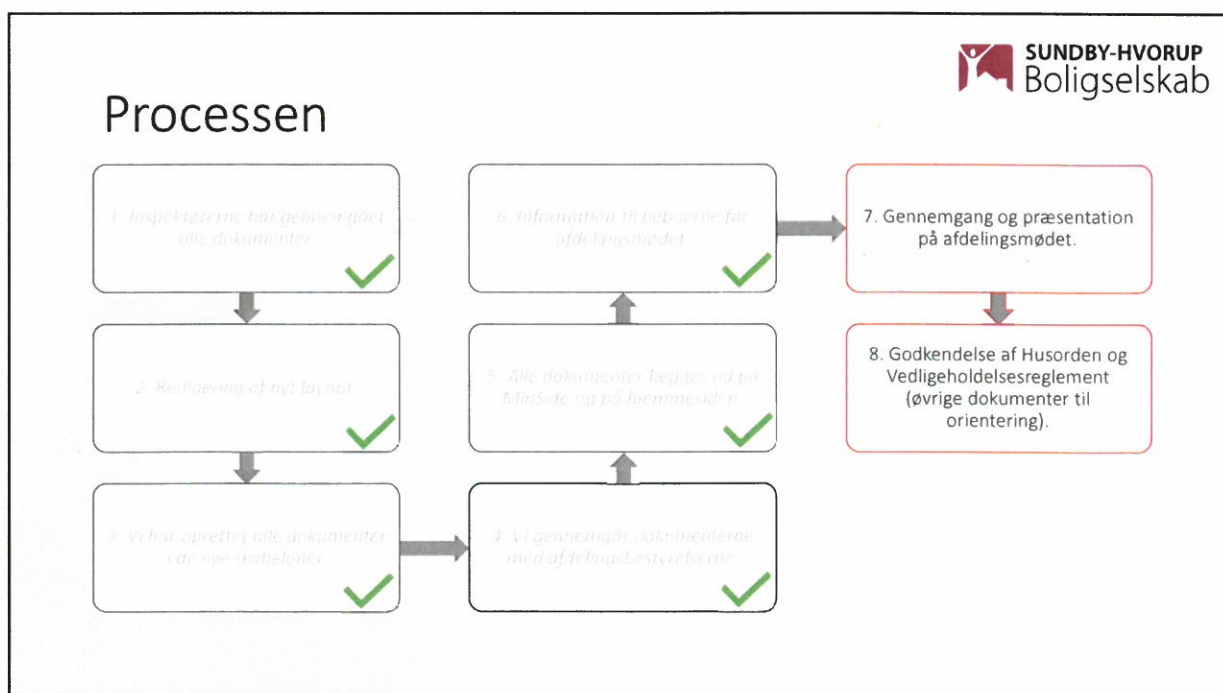
2

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.*

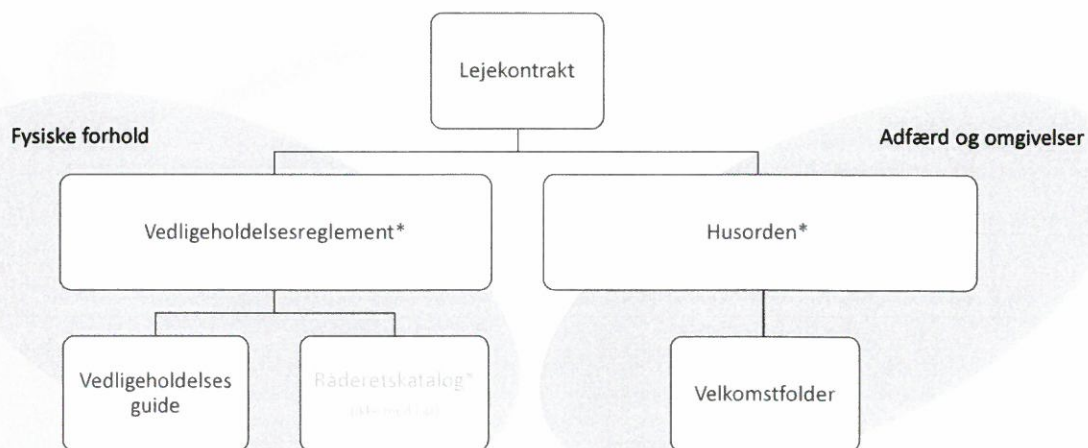
3



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

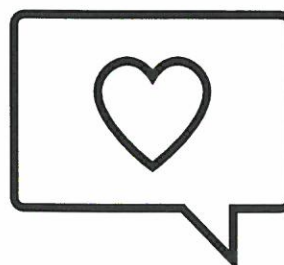
Velkomstfolder

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

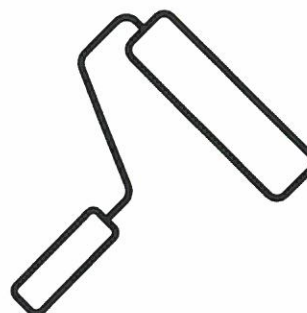
Vedligeholdelsesguide

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.

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Dokument til afdelingen nye "boligdokumenter"

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens "boligdokumenter" (Hænderen, Vedligeholdelsesreglement mv.) på afdelingsmødet.

Gennem brevene 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 gamle dokumenter skal ikke godkendes - men vi gennemgår dem naturligvis også på mødet.

Det nye layout indføres i alle selskaber i år, og vi håber at der vil blive taget godt imod de nye dokumenter.

Hvis du spørsmål, er du naturligvis også velkommen til at kontakte kontoret inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
 Sundby-Hvorup Boligselskab

12