

**Afdeling 77. Gl. Kongevej 15-39. Enghaven.**

Referat fra ordinært fra afdelingsmøde onsdag den 13. september 2023, kl. 19,00.

Sted: Festlokalet Abildgårdsvej 40B.

**I mødet deltog:**

Beboere: 10

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen  
Svend Åge Christensen

Ejendomsfører:

Henrik Mikkelsen

Fra administrationen:

Allan Kirch  
Claus Thomsen  
Rikke Naur Dybdahl

**Ad. pkt. 1.****Valg af dirigent.**

Rikke Marie Rusgaard blev valgt som dirigent.

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

Johannes Lee Nielsen orienterede om:

**Juleudsmykning af trappeopgangen**

Den 27. november julepyntede vi opgangen, ligesom vi også havde gjort året før. Vi havde dog valgt at undlade lyskæden, som året før havde snoet sig op ad trappen. Det skyldtes vi i mellemtiden havde fundet ud af, at lyset fra lyskæden påvirkede sensorerne i trappebelysningen, der i den pågældende periode havde levet sit eget liv. Vi synes dog, at vi alligevel fik et flot resultat, som skabte julestemning. Omtrent samme tidspunkt blev også juletræet i gården opsat af ejendomsfesterne.

## **Intromøder for nye bestyrelsesmedlemmer og andre møder med SHB**

Afdelingsbestyrelsen havde i efteråret 2022, som følge af de høje el-priser, sendt et forslag til SHB til strømbesparelser ved at slukke nogle af de mange lamper. I starten af det nye år havde Johannes et møde med SHB, hvor foreslaget blev gennemgået, og det blev konstateret at udgifterne til at ændre det nuværende ville overstige besparelsen på strømprisen, eller besparelsen ville være så lille at den ville være mere symbolsk end en reel besparelse. Det blev derfor besluttet vi ikke ændrer noget.

Bestyrelsens medlemmer har deltaget i intro-møder for nye bestyrelsesmedlemmer med noget forsinkelse. Sundby-Hvorup Boligselskab har ikke kunne afvikle disse i en periode på grund af Corona- restriktioner.

Johannes har også deltaget i både repræsentantskabsmøder og formandsmøder.

I april havde bestyrelsen bygningsgennemgang med repræsentanter fra SHB. Her gennemgik vi en lang liste af store og små spørgsmål og problematikker. Nogle er blevet udbedret, andre er på en to-do liste, andet blev besluttet ikke at gøres noget ved.

## **Afdelingsbestyrelsens møde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 7**

Den 22. juni havde bestyrelsen et møde med afdelingsbestyrelsen i afd 7 – Engparken. Det var et positivt møde, hvor vi fik snakket om flere forskellige emner. Vi afsluttede med at gå over til vores afdeling, hvor de fik mulighed for at se tre lejligheder i Enghaven.

## **Brand den 16. juni 2023**

Den 16. juni 2023 oplevede vi for anden gang brand i afdelingen. Branden var ikke tilsigtet og blev heldigvis hurtigt slukket. Der var noget skade på køkken, men ellers var det primært røgskader. Branden var opstået i forbindelse med madlavning, hvor der var gået ild i noget olie, som så havde spredt sig til emhætte og derfra videre til skabene. Må vi i den forbindelse benytte anledningen til at minde alle beboere om, at regelmæssigt at huske at rengøre ristene i emhætterne, hvor der let kan samle sig fedtstof, som der kan gå ild i.

## **Nyt cykelskur og cykeloprydning**

Vi har fået opført nyt cykelskur langs betonmuren i gårdhaven i efteråret 2022. Det løste et problem med alt for mange cykler i det "gamle" skur, så beboerne nærmest ikke kunne få sine cykler ind eller ud. I samme anledning blev der indrettet et lille depotrum til afdelingsbestyrelsens afbenyttelse. Desværre har det vist sig, at den kraftige regn under byggeprocessen har bevirket skimmelsvamp i træværket. Det har SHB forsøgt at løse ved montering af ventilationsriste. Det har ikke fjernet skimmelsvampen, men holder det nede. Indtil videre. Bestyrelsen så dog hellere man fik givet træværket en behandling, der kunne slå skimmelsvampen ihjel.

Vi anmoder ejendomsmestrene til ved de årlige cykeloprydninger, at fjerne ALLE cykler der ikke er mærket med navn og adresse. Der står alt for mange cykler tilbage, som ikke benyttes, selv efter disse såkaldte "oprydninger". Flere beboere har udtrykt, at det giver ikke mening de skal sætte navn på, hvis cykler uden navn alligevel ikke fjernes.

## Arrangementer i afdelingen

Sommeren i Danmark har ikke været noget at skrive hjem om. Flere af de planlagte arrangementer har vi måtte aflyse pga vejret, da vi er nødtvungne til at holde vores arrangementer udendørs.

Vi har dog haft bålaften ved børnehaven, eftermiddagskaffe og lørdagsbrunch. Vi har endda haft 'Pølse-party' med gratis hotdogs samme dag som branden.

## Naboklager

Vi har i perioden oplevet et voksende antal naboklager og –konflikter, end vi har oplevet tidligere. En del af klagerne har gået på støj fra musik på store højttalere. Baslyden fra disse højttalere går meget let igennem betonvægge, -gulve og –lofter. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at bassen skrues ned, og højttaleren evt. placeres på noget lydabsorberende, så lyden ikke transporteres helt så let via betonen.

Derudover, at musik spilles højt langt efter de i beboerreglerne angivne tider. Vi må henstille til, at disse tider overholdes. Vi har allerede lavet dem meget imødekomende overfor den unge generation, og derfor beder vi om de så også overholdes.

En anden kategori af naboklager der går igen er, at nogle åbenbart ikke kan vente med at tænde smøgen inden de er ude af opgangen, eller ikke slukker inden de skal igennem opgangen. Her må vi understrege, at der IKKE må ryges i opgangen. Det gælder også hvis man bare skal gå igennem på den ene eller anden måde.

Også rygning af hash på svalegangene har været et gene for nogle. Hvis man ønsker at ryge hash, skal det foregå på en måde, så det ikke er til gene for øvrige beboere. Vi oplever dog også, at opfordringen til dette fra Sundby-Hvorup Boligselskab efterkommes.

Én ting har vi dog i afdelingsbestyrelsen fået mange henvendelser på, nemlig en beboers anskaffelse af hund imod husordenen. Som afdelingsbestyrelse har vi ikke kunne gøre andet, end at henvise til at sende klage til boligselskabet, da vi ikke kan eller må håndtere naboklager. Flere har spurgt til, hvorfor boligselskabet ikke gør noget. Dette må vi lade boligselskabet selv svare på.

Vi bor tæt her, og det betyder vi også alle er nødt til at udvise en vis fleksibilitet overfor hinanden. Det vil ikke kunne undgås man aldrig vil kunne høre sine naboer, men igen henstiller vi til at man overholder beboerreglerne.

### Spørgsmål til beretningen

Ingen.

### **Beretningen blev godkendt**

### **Ad. pkt. 3.**

### **Fremlægelse og godkendelse af budget for 2023.**

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 28 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,9 %.  
Huslejen udgør herefter 1.002 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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 til budgettet:

Ingen

**Budgettet blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.**

#### **Ad. pkt. 4.**

##### Velkomstfolder.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedhæftede 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.

#### **Taget til efterretning.**

#### **Ad. pkt. 5.**

##### Forslag til husorden.

##### A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedhæftede 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 blev enstemmigt vedtaget.**

**Ad. pkt. 6.**Forslag til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning ( A- eller B ordning).

## A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedhæftede 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 enstemmigt vedtaget.**

**Ad. pkt. 7.**

Indkomne forslag.

7.1. Forslag om, at der ved indkørslen til parkeringsområdet opsættes et skilt med følgende ordlyd: **“Parkeringspladsen er forbehold afdelingens beboere, beboernes gæster samt lejere af kolonihaverne**

På baggrund af flere henvendelser fra beboere i afdelingen, fremsætter afdelingsbestyrelsen nedenstående forslag. Baggrunden for forslaget Beboere oplever ved personalemøder og begivenheder i institutionerne på modsatte side af vejen, at det til tider kan være vanskeligt at finde parkeringsplads. Afdelingen har 58 boliger, men blot 42 parkeringspladser, men nogle husstande har mere end én bil pga arbejde mv. Dette må respekteres. Det skal dog ikke være sådan, at beboere ikke kan finde parkeringsplads ved afdelingen på grund af personalemøder og arrangementer i institutionerne.

*Forslaget er indsendt af afdelingsbestyrelsen.*

**Beslutning: Forslag blev enstemmigt vedtaget. Inspektør Claus Thomsen finder i samarbejde med bestyrelsen en eget placering til skiltning. Ligeledes tages der fat i tømreren, som bruger afdelingens parkeringspladser.**

Pkt. 7.2. Ang. At holde hund, jeg mistede min hund da jeg flyttede ind, hvordan kan det så være at jeg oplever flere der har anskaffet sig sådan en, hvis i ikke får det stoppet, så gør jeg.

*Forslaget er indsendt af Peter Birk 1. sal lejlighed 9*

Det blev oplyst at administrationen behandler klager angående husdyr. Af hensyn til persondata har vi ikke mulighed for at orientere om en konkret sag. Det blev oplyst, at boligselskabet ikke starter en klagesag, før der er modtaget en klage. Medarbejderne skal ikke agere "politi" i vores afdelinger.

**Beslutning: Der kunne ikke stemmes herom.**

Pkt. 7.3. Ville det være muligt at få lås på dørene ud til svalegangen, så kun dem der bor der har adgang.

Folk her i beboelsen lukker hvem som helst ind, jeg ønsker ikke at blive forstyrret at folk som jeg ikke har en aftale med.

Det synes jeg ikke er rimeligt, så man kan bo i fred (uden hund)

**Beslutning: Der er strenge regler i forhold til brandevakuering. Administrationen undersøger mulighederne.**

---

#### Ad. pkt. 8.

##### Valg af formand

**Johannes Lee Nielsen, Gammel Kongevej 29,4. lejl. 10 – blev valgt.**

#### Ad. pkt. 9

##### Valg af et afdelingsbestyrelsesmedlem

**Henriette Dreyer, Gammel Kongevej 23,3. lejl. 8. – blev valgt.**

#### Ad. pkt. 10.

##### Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

**Tobias Dreyer, Gammel Kongevej 29,4. lejl. 7    1.suppleant.**  
**Jane Strøm, Gammel Kongevej 29,4.lejl. 2.    2. suppleant.**

#### Ad. pkt. 8.

##### Eventuelt

Sp.: Der parkeres i begge sider på Gl. Kongevej til stor gene for trafikken – kan Boligselskabets hjælpe med det bringes til ophør.

Sv.: Det er politivedtægten som gælder på vejen og overtrædes den, må man selv som borger rette henvendelse til politiet.

Der har været underskriftsindsamling ift. sten på plænen. Forslaget kom dog for sen ind jf. bestyrelsen. Bestyrelsen har været i dialog med boligselskabet herom.

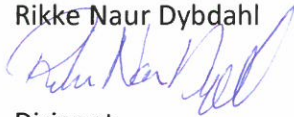
Johannes Lee Nielsen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20.25

Underskrift.

Ref.

Rikke Naur Dybdahl



Dirigent.

Rikke Marie Rusgaard



# 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



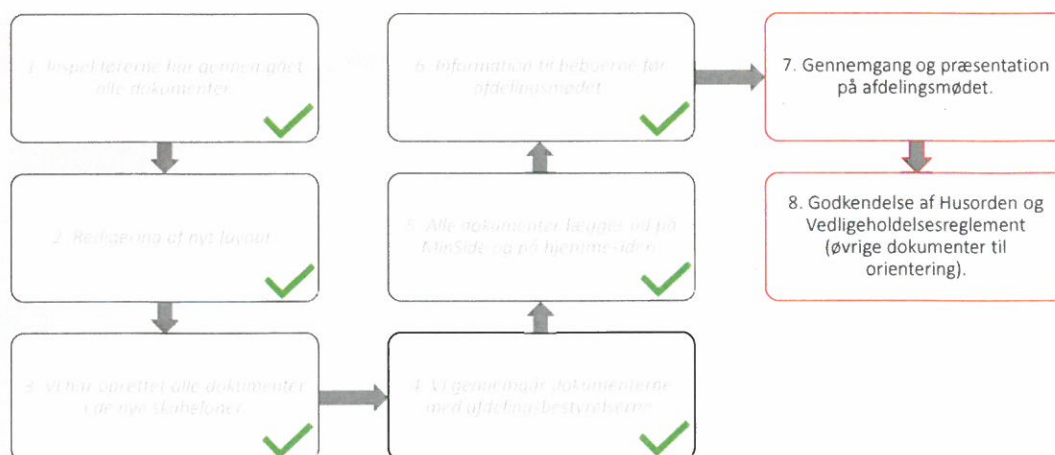
## Det gør vi:

- 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

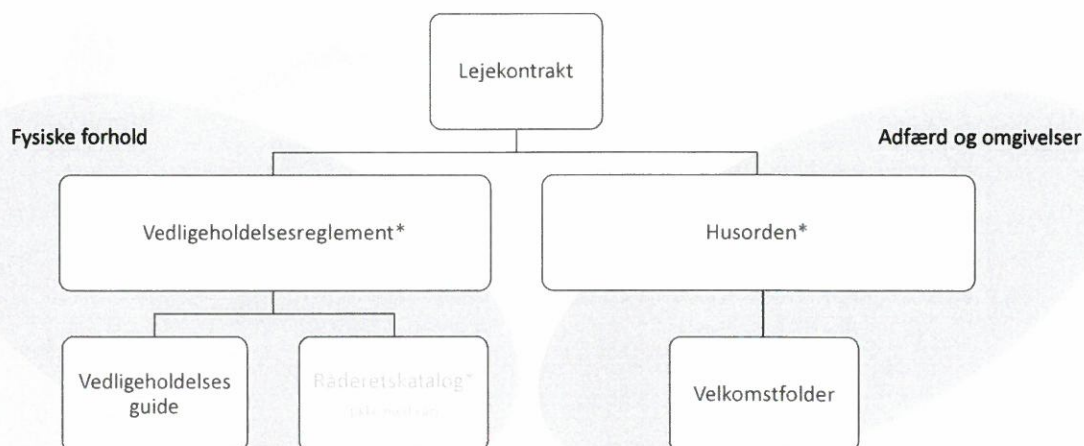
## Processen



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

Slide nummer 5

---

AKP3 Allan Kirch Pedersen; 13-02-2023

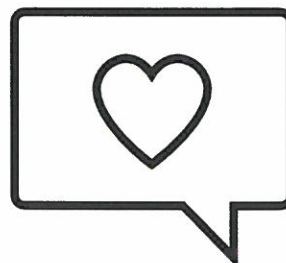
## Velkomstfolder

### 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

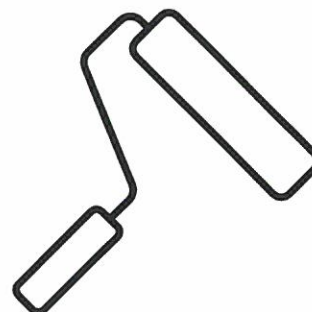


### Råd og regler om vedligeholdelse

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 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:

**Derfor 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 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 indholdet eller fortolkning af henholdsvis Hænderen og Vedligeholdelsesreglementet, så skal afdelingsmødet formelt godkendes disse til. 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 god modtagelse af de nye dokumenter.

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

Venlig hilsen  
Sundby-Hvorup Boligselskab

12