

Afdeling 20.

Referat fra afdelingsmødet den 28. august 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 53 incl. afdelingsbestyrelsen

Fra afdelingsbestyrelsen:

Leif Jacobsen

Ole Behrendt

Jytte Gravesen

Marianne Otte Nielsen

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Fra administrationen:

Rikke Naur Dybdahl

Allan Kirch Pedersen

Jens Erik Grøn (ref.).

Mads Daugård

Ejendomsmester:

Claus Sørensen

Ejendomsfunktionær:

Henrik Jensen

Mødested: Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Ad. pkt. 1.

Valg af dirigent.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemme udvalg.

Lisbeth Glud

Mads Daugård

Ad. pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Leif Jacobsen orienterede om følgende:

Vi har afholdt 11 bestyrelsesmøder plus 1 ekstraordinært afdelingsmøde pga formand Peter Madsen flyttede fra afd 20. Ligeledes Henrik Hedelund flyttede fra afd. så suppleant Jytte Gravesen blev indkaldt. Dorte Pernille Hansen har af helbredsmæssige årsager selv om hun ikke var på valg til 2023 årsmøde valgt at stoppe. Bestyrelsen takker alle tre for deres indsats.

Der har været deltagelse af bestyrelses medlemmer i følgende:

Rundgang/inspektion af vores område sammen med medarbejdere fra Administrationen og serviceafdelingen. Repræsenteret ved repræsentantskabsmøde.

Besigtigelsestur til Malmø for se hvordan andre indretter boligområder.

Deltaget i orientering og gennemgang af de 4 pjecer, som vi hører om senere.

Vi er blevet orienteret om regelændringer fra Aalborg Kommune med hensyn til affaldssortering. En tak til Rikke Naur Dybdal for orientering og gennemgang af afdelingens budget. Der er blevet testet vindafskærmning på en altan i de "sorte" huse. Dette har indtil videre ikke været en succes. Endelig ser det ud til at maler arbejdet på udvendig træ er færdig.

Efter det ekstraordinære afdelingsmøde ser bestyrelsen således ud.

Marianne Otte Nielsen.

Dorte Pernille Hansen.

Jytte Gravesen.

Ole Berendt.

Leif Jacobsen.

En stor tak til servicemedarbejderne for at holde vores dejlige område flot vedligeholdt.

Spørgsmål m. m. fra salen:

Tovholder på aktivitets udvalget, Lisbet Nikolajsen oplyser, at udvalget er sat i bero indtil der kommer ønsker om aktiviteter.

Sp.: Hvad er status på vindafskærmning på altanerne i de sorte blokke.

Sv.: Vores forsøg med opsætning af plexiglas gik desværre ikke så godt – vi er i tænkeboks med et evt. nyt forsøg.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3.**Fremlægelse og godkendelse af budget for 2024.**

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 19,87 pr. m², svarende til 2,41 %.

Huslejen er herefter kr. 848,44 pr. m² (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig 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 fra salen:

Sp.: Hvad er der afsat til henlæggelser pr. m2 i budgettet.

Sv.: 104,00 kr. pr. m2.

Sp.: Hvorfor er den årlig henlæggelse til istandsættelse ved A-ordning sat ned.

Sv.: Udfra en vurdering om den samlede henlæggelse er stor nok p.t.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: Alle.

Nej: ingen.

Budgettet blev vedtaget.

Ad. pkt. 4.

Velkomstfolder.

Inspektør Mads Daugård 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.

Bemærkninger fra salen:

- Oplysning om el-ladestander mangler.
- Bemærkning om, at alle må bruge fællesvaskerierne mangler.
- Alle har ikke kælderrum/depotrum som der står.
- Carporte i de sorte blokke er ikke skrevet ind.

Adm. retter velkomstfolderen til med overnævnte bemærkninger.

Taget til efterretning.

Ad. pkt. 5.

Forslag til husorden.

A. Orientering.

Inspektør Mads Daugård 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.

Bemærkninger fra salen:

- Rettelse til husorden side 3, molokker – skrevet forkert mangler nr. 40 og 64.
- Farligt affald skal afleveres i vores miljøgård på Bakkevej 30B.

Adm. retter husorden til med overnævnte bemærkninger.

B. Beslutning.

Pkt. 5.1. Ændrings forslag til husorden side 7, punkt 18. Husdyr.

Forslag om, at det er tilladt at holde husdyr i afd. 20 .

Begrundelse:

Eftersom der er mange som ønsker husdyr.

Forslaget er indsendt af Louise Prehn Andersen. Lindholm Søpark 24 st. tv.

Afstemning - skriftlig.

Ja: 44 stemmer.

Nej: 45 stemmer.

Ændringsforslaget til side 7, punkt 18, - husdyr **blev forkastet.**

Pkt.5.2. Ændringsforslag til husorden side 7, punkt 18. husdyr.

Forslag om, at det fremover tillades beboere i hver lejlighed maksimalt at måtte have to indendørs katte, men kun indendørs katte.

Begrundelse:

Fremstilling af forslag om at indendørs kat tilføjes listen af husdyr det er tilladt at have i ens lejemål.

I dag er det tilladt at have alle slags dyr i bur - som husdyr i lejlighederne - undtagen krybdyr

Det kan således være husdyr som en skræppende papegøje og andre fugle der flyver rundt, eller kaniner, marsvin, hamstere, rotter mm. der dermed også kan løbe rundt i lejligheden.

I dag er det dog ikke tilladt at have indendørs kat, på trods af, at den i sig selv er renlig, og at naturen ikke er støjgenerne.

Det kan undre, at en indendørs kat i dag ikke er tilladt, men andre dyr, der kan være støjgenerne, potentielt grise mere mm. er tilladt. Endvidere har flere beboere allerede en kat.

Det kan ligeledes undre, set ud fra et fysisk og psykisk holistisk synspunkt, da netop et kæledyr som en kat har en lang række positive effekter for os mennesker, undersøgelser viser således at:

"Kæledyr kan hjælpe med at håndtere ensomhed og depression ved at give os kammeratskab. Undersøgelser har vist, at båndet mellem mennesker og deres kæledyr er forbundet med flere sundhedsmæssige fordele, herunder:

- Nedsat blodtryk, kolesterolniveauer, triglyceridniveauer, følelse af ensomhed, angst og symptomer på PTSD.
- Øgede muligheder for bedre kognitiv funktion hos ældre voksne; og flere muligheder for at socialisere"

(Kilde: - Power of the Pet: Pets Enrich Our Lives By [Casey Barton Behravesch](#), Contributor Director of CDC's One Health Office National Center for Emerging and Zoonotic Infectious Diseases and veterinary epidemiologist)

At have lov til at have en kat som husdyr/kæledyr, har således udover den rene glæde ved at have et kæledyr, også en lang række gavnlige effekter for helbredet. Derudover larmer en kat som sagt ikke, og den er mere renlig end nogle af de dyr, der i dag tillades, hvorfor det synes svært at se meningen i det nuværende forbud -, at en indendørs kat i dag ikke er tilladt som husdyr.

Det foreslås derfor, at det fremover tillades beboere i hver lejlighed maksimalt at måtte have to indendørs katte, men kun indendørs katte.

(Forslaget indeholder således ikke tilladelse til at have kat som husdyr, der render rundt udendørs, da dette potentielt kan give gener ift. mange katte der flokkes ift. fodring og hvad dertil kan medfølge, men alene tilladelse til at have indendørs kat).

Forslaget er indsendt af Sanne Svendsen, Lindholm Søpark 64, 3.1

Forslaget bortfaldt, da ændringsforslag 5.1. blev forkastet.

Forslaget til husorden blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.

Forslag til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning (A- eller B ordning).

A. Orientering.

Inspektør Mads Daugård 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.

Pkt. 7.1 Forslag til ændring af forretningsordenen for afdelingsmødet således, at afdelingsbestyrelsen efter det årlige afdelingsmøde konstituerer sig med følgende: Formanden, næstformand, kasserer og referent. Se vedh.

Forslaget er indsendt af afdelingsbestyrelsen i afd. 20.

Afstemning – skriftlig.

Ja: 46

Nej: 33

Blanke: 4

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 7.2. Forslag om, at det sorte skur overfor nummer 40 (ved fælles p-plads) ændres i låsen, så beboerne i de første sorte blokke kan benytte cykelrum. Se vedh.

Forslaget er indsendt af afdelingsbestyrelsen i afd. 20.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 7.3. Forslag om, at der monteres automatisk døråbner i de opgange, hvor der opstår behov for dette fremadrettet i afdeling 20. Se vedh.

Forslaget er indsendt af afdelingsbestyrelsen i afd. 20.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 7.4. Forslaget lyder på at få beskæret træerne ud til søen, da de er blevet meget store og tager det meste af udsigten.

Jeg håber på positiv respons på dette forslag.

Forslaget er indsendt af Susanne Burmester, Lindholm Søpark 12, 1. tv.

Mads Daugård oplyser, at arbejdet er planlagt som vinterbeskæring. Taget til efterretning.

Pkt.7.5. Forslag om opsætning af 2 dækgynger.

Da den største legeplads ud for nr. 20 mest har aktiviteter for små børn sandkasse, vipper, vippedyr og små legehuse, en stor rund gynges osv. hvorfor det også mest er den aldersgruppe der bruger pladsen, ønskes der lidt flere aktivitetsmuligheder for de lidt større børn. I første omgang mere præcist **2 dækgynger af almindelige bildæk**, hvilket ikke koster alverden udover ophæng og stativ. Ligesom der er bag ejendomsmesterens kontor.

Forslaget er indsendt af Lise Lotte Frandsen, Lindholm Søpark 18, 1. th.

Aftalt, at adm. og afd. best. arbejder videre med det inden for det eksisterende legepladsbudget. Taget til efterretning.

Ad. pkt. 8.

Valg af formand.

Udgik jf. beslutning under pkt. 7.1.

Ad. pkt. 9.

Valg af 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

(Tre afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år og et for 1 år).

Valgt – uden afstemning.

Marianne Otte Nielsen, Lindholm Søpark 64, 3.sal nr. 3. **Valgt for 2 år.**

Leif Jacobsen, Lindholm Søpark 64, 3.sal nr. 4. **Valgt for 2 år.**

Charsten Myrup Kristensen, Lindholm Søpark 34,1.th. **Valgt for 1 år.**

Lise Lotte Frandsen, Lindholm Søpark 18,1.th. **Valgt for 2 år.**

Ad. pkt. 10.

Valg af 2 suppleanter.

Ingen valgt.

Ad. pkt. 11 .

Eventuelt.

Spørgsmål:

Sp.: Hvad er status på altaner på søsiden på de røde blokke.

Sv.: Det er stillet i bero, da den afledte huslejestigning er for voldsom samtidig med der også kan vælges en køkkenrenovering til over huslejen.

Sp.: Fugningen omkring mine vinduer er utætte.

Sv.: Kontakt ejendomsmesteren.

Sp.: Der er problem med salg af stoffer – hvad gør jeg.

Sv.: Det er en politisag.

Sp.: Er det fint med spisning før mødet.

Sv.: Ja.

Sp.: Er der stemning for afholdelse af loppemarked.

Sv.: Ja.

Sp.: Hvad er status på flytning af busstoppestedet.

Sv.: NT har svaret nej på vores forespørgsels.

Sp.: Er der stemning for bankospil.

Sv.: Ja.

Ros til de flotte allé træer efter beskæringen, som blev foretaget af driftspersonalet.

Leif Jacobsen afsluttede møde og takkede for fremmøde.

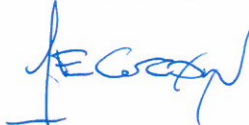
Mødet sluttede kl. 21.33.

Underskrift.

Dirigent, Hans Bøyen Christensen



Ref. Jens Erik Grøn



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

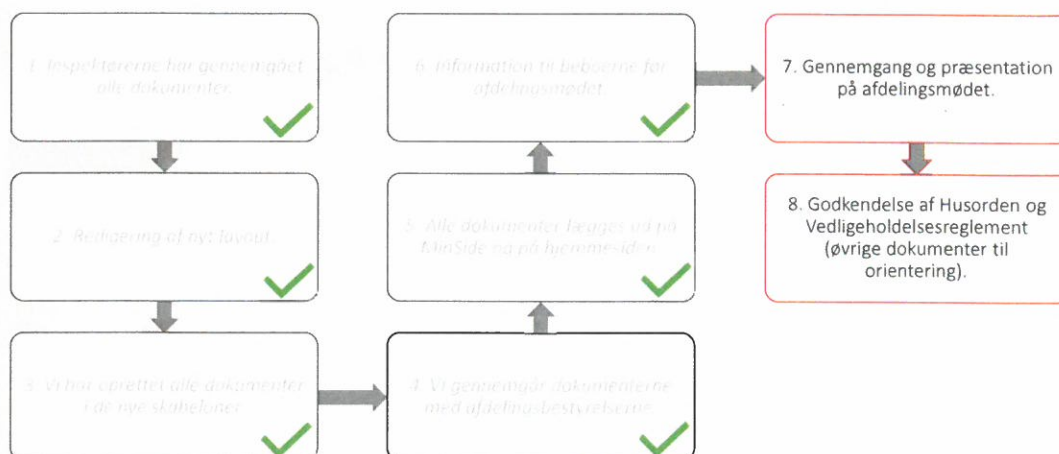
Det gør vi:

- 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

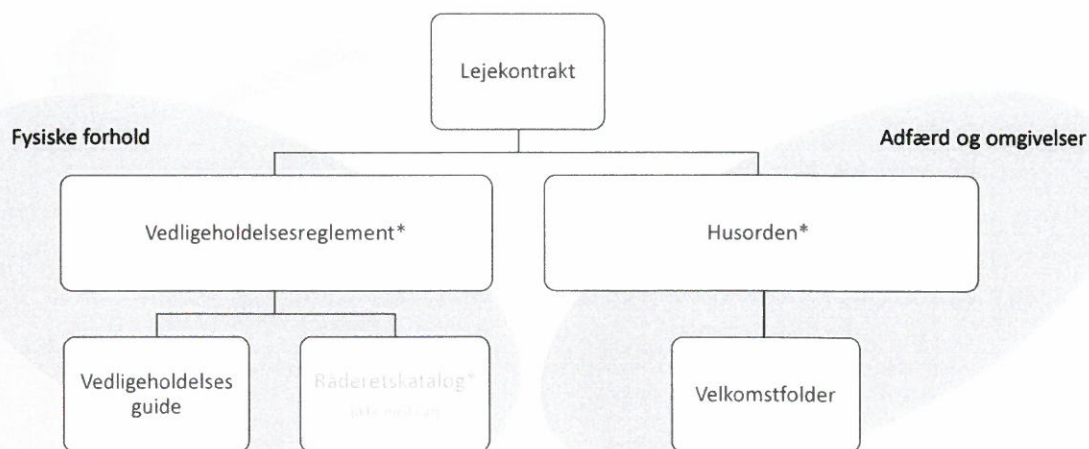
Processen



4

AKP3

Oversigt – boligdokumenter

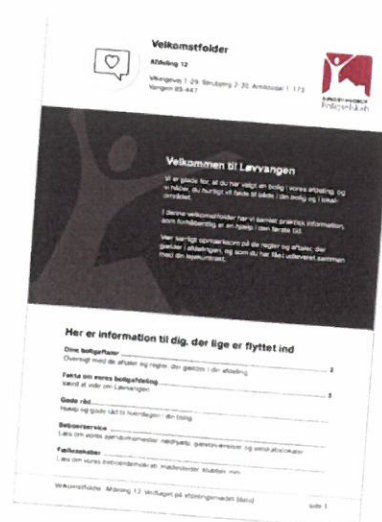


* Skal godkendes på afdelingsmøderne

5

Det nye layout

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



6

Velkomstfolder

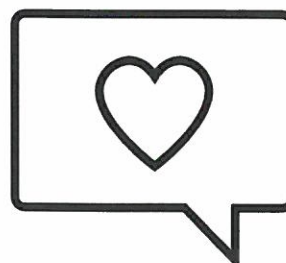


Vi byder alle nye beboere velkommen

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.

Husordenen 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

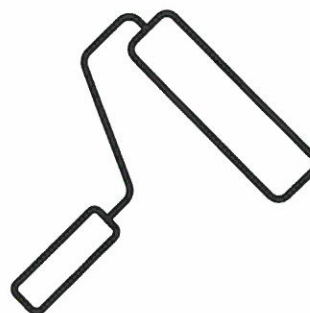


Råd og regler om vedligeholdelse

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).*



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.



Sid 1/1
Hørsholmby, den 29 januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Dette er afdelingens 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 der mange afsnit 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 betydnings eller fortolkning af henholdsvis Hænder og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsmødet kunne 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 kontoret inden afdelingsmødet.

Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

Hørsholm Tårn 1 3450 Hørsholmby 99 70 17 20 26	www.sundby-hvorup-boligselskab.dk e-mail: info@sundbyboligselskab.dk CVR: 27 78 83 36	Tidsrummet Hørsholm Tårn 14. kl. 09.00-11.00 Fælledvej 10 kl. 12.00-13.00 Fælledvej 10 kl. 15.00-17.00 Fælledvej 10 kl. 18.00	Tidsrummet Hørsholm Tårn 14. kl. 09.00-11.00 Fælledvej 10 kl. 12.00-13.00 Fælledvej 10 kl. 15.00-17.00 Fælledvej 10 kl. 18.00
--	---	---	---

12