

Afdeling 61. Hals

Referat fra afdelingsmødet den 21. august 2023, kl. 19.00

I mødet deltog:

Møde sted: Golfcafeen, Nordmandshage 40, Hals.

Beboere 53 incl. afd. bestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Karsten Høgh

Fra administrationen:

Mette Lythje
Peter Andersen
Allan Kirch Pedersen

Ejendomsmester:

Kurt Johansen
Michael Boldt Jensen

Ad pkt. 1

Allan Kirch Pedersen blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet.

Der er kommet et forslag til forretningsordenen.

Pkt. 7.1. Forslag til ændring i forretningsorden for afdelingsmødet i afdeling 61. Afdelingen består, som bekendt, af 7 adresser, og det kan være formålstjenstligt, at alle adresser er repræsenteret i bestyrelsen. Forslag til at pkt. 11 og 12 ændres.

Forslaget blev nedstemt med stort flertal ved håndsoprækning.

Ad pkt. 2

Nils Vinther orienterede om:

Det bliver endelig en almindelig udgave af afdelingsbestyrelsen beretning, efter et par års mere eller mindre mærkelige Coronaberetninger.

Afdelingsbestyrelsen har holdt 5 møder inkl. møde vedr. nyt layout på afdelingspapirerne.

Vi har prøvet at starte petanque op igen, men der kommer kun ganske få spillere. Der er jo også en velfungerende petanque klub på Fjordparken. Men det at bo alment betyder jo heller ikke,

at man absolut skal være en del af et socialt fællesskab. Det er sandelig også helt ok, at man bare ønske at bo og så i øvrigt ikke deltager i andet end det man selv har lyst til, iblandt alle de flotte tilbud fra byens flittige og velfungerende foreninger. Vi er jo forskellige, og vi bor ikke i et kollektiv eller bofællesskab, men i selvstændige boliger, hvor den enkelte skal være social på netop den måde og det niveau, og i den forening, som passer til den enkelte.

Nu er der igen gang i kurser for afdelingsbestyrelserne, og nye bestyrelsesmedlemmer har været inviteret til disse, og vil blive inviteret igen, efter behov. Vi forventer selvfølgelig, at man også deltager i disse kurser, så man ved hvad det er man er gået ind til, ved at lade sig vælge til bestyrelsen i afd. 61. Det er vigtigt, at man lærer hvad en afdelingsbestyrelse har af kompetencer og IKKE har af kompetencer.

Organisationsbestyrelsen har haft alle afdelingsformænd inviteret til et møde 2 gange i det forgangne år. Derved lærer de hinanden at kende og kan få knyttet forbindelser, som kan komme flere beboere til gode. Disse møder fortsættes, efter ønske fra samtlige afdelingsformænd.

Ligeledes bliver der afholdt møde med alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i løbet af året, eller efter behov.

Afdelingsbestyrelsen har indkøbt og ladet opsætte en hjertestarter, ved siden af kontoret på Bøgevej 2. Vi prøvede at få den via Tryg-Fonden, men der var for mange ansøgere til, at vi kunne få en. Vi blev så enige om, at dette var et projekt af stor vigtighed, og som vi ikke ville vente unødigt længe med, så vi indkøbte den selv. Og den bestyres af byens koordinator for hjertestartere. De første 4-5 uger bestyrede undertegnede den selv, og alene i disse uger blev den hentet af hjerteløbere 2 gange. Vi aftalte med koordinatoren, at det var meget bedre, at hun også fik vores hjertestarter under sine vinger. Hun har mange års erfaring i at være hjerteløber og bruge hjertestartere, og at vedligeholde disse, så vi blev enige om, at vi heller ikke her skulle opfinde den dybe tallerken igen, når der allerede var en som havde fuld tjek på dette vigtige område. Hjertestarteren hænger så den altid er tilgængelig for alle. Der udsendes en meget høj hyletone så snart man åbner skabet. Efter den har været taget ud af skabet, skal man sørge for, at den afleveres til koordinatoren for hjertestartere. Det er Ulla Manstrup, Søvnaget 10, Hals. Der er visse procedurer der SKAL følges, når den har været ude, og særligt hvis den også har været i brug.

Næstformanden og jeg deltog i den årlige udvendige gennemgang af boligerne i afd. 61. Men det var en fin gennemgang og der var kun de sædvanlige småting, der skulle laves rundt omkring.

Haverne på Søhesten er et kapitel for sig. Der skal ske noget, for beboerne kan ikke være tjent med, at jorden er så dårlig, at alt simpelthen går ud, uanset hvor flittig en havemand/kvinde man er. Maling af facader på Søhesten er også et kapitel for sig. Der er foretaget undersøgelser af joden og af maling på facader, og det er besluttet at der startes med at lade professionelle gøre haven i orden så der kan vokse noget og at lade professionelle tage fat i at male en syd og vest siderne, hvilket allerede er i gang. Jordbundsundersøgelse og udbedring sker på en udvalgt have, og erfaringer herfra vil så danne grundlag for hvad der yderligere skal ske. Det er tanken at det skal ske uden huslejstigninger i afd. 61 på grund af dette arbejde.

Alle former for klager, skal ikke gå til afdelingsbestyrelsen eller ejendomsfunktionæren, men skriftligt til administrationen i Lindholm Søpark. Og inden man klager, kan man jo lige tænke over, hvad man ville have gjort, hvis man boede i eget hus. Problemer bliver kun til store problemer, hvis man ikke kan eller vil tale sammen. De fleste naboer er faktisk *næsten* lige så søde og rare som en selv, husk det.

Men husk også lige, at hvis man opdager problemer i eller omkring boligen eller bo-området, skal man IKKE vente med at komme frem med dem til det her årlige afdelingsmøde. Man er altid velkommen til at kontakte ejendomsmesteren eller Peter eller administrationen, så der kan blive taget på tingene inden de bliver til store problemer.

Boligselskabet renoverer og bygger nyt flere steder, og der er ingen planer om at drosle ned, lige bortset fra de tider, hvor prisstigninger eller mangel på håndværkere, gør det nødvendigt. Det er jo helt nødvendigt, at vi renoverer og bygger, på en måde der gør, at huslejerne bliver til at betale, for ellers står vi jo igen med meget større og uoverkommelige problemer. Så det kan ikke udelukkes, at nogle byggerier er blevet udsat, indtil mere normale tider. Men det er jo noget der gælder for alle landets almene Boligselskaber. Imidlertid ser det lidt lysere ud lige nu, så vi forventer mere normale tilstande på området.

Vores afdelingsbestyrelsesmøder bliver, efter Coronatiden, igen afholdt på kontoret på Bøgevej, ikke mindst af økonomiske hensyn.

Stor tak til SHB's ledelse, administrationen og vores inspektør, ejendomsmester og ejendomsfunktionærer, for et altid godt og flot stykke arbejde, og stor samarbejdsvilje.

Jeg synes det er dejligt, at afdelingsbestyrelsen og ledelsen, administration og begge ejendomsfunktionærer, inspektøren og ejendomsmesteren er enige om, at det er et samarbejde vi har brug for, og at vi alle kun arbejder for det samme, nemlig at vores afdeling og boligselskabet, fortsat er et sted, hvor mange søger til, og som mange gerne vil være en del af.

Jeg vil rigtig gerne sige stor tak til afdelingsbestyrelsen og suppleanterne for godt og konstruktivt samarbejde. Vi er heldige at have en velfungerende, samarbejdende og positiv, realistisk afdelingsbestyrelse og suppleanter, som det ville glæde mig meget fortsat at samarbejde med, hvis vi altså opnår genvalg i år, hvilket jeg inderligt håber at alle gør. De sidste sætninger her er en slet skjult opfordring til jer, når vi når til punktet valg.

Disse var ordene fra afdelingsbestyrelsen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2024.

Mette Lythje fremlagde budget for 2024.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 20 kr. pr. m², svarende til 2,46%.

Ny m² husleje er herefter kr. 845 kr. pr. m² (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 komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

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.

Sp.: Kan der tilføjes dato i dokumentet?

Sv.: Ja, det bliver der gjort efterfølgende.

Sp.: Der står omkring nøgler til fællesrum, hvilket fællesrum er det?

Sv.: Det er ikke alle adresser, der er fællesrum til

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.

Sp.: Kan der tilføjes dato i dokumentet?

Sv.: Ja, det bliver der gjort efterfølgende.

Sp.: Der er skrevet i husorden, at affaldsposer kan afhentes på Bøgevej 2. Får vi besked, når de kan afhentes

Sv.: Ja lejerne får besked.

B. Beslutning.

Forslaget til husorden blev vedtaget enstemmigt.

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.

Sp.: Kan der tilføjes dato i dokumentet?

Sv.: Ja, det bliver der gjort efterfølgende.

B. Beslutning.

Forslaget til vedligeholdelses – og istandsættelsesordning med A ordning blev vedtaget.

Ad. pkt. 7.

Indkomne forslag.

7.2. Forslag til fordeling af rådighedsbeløbet til fællesbrug på adresserne (vejene). Jeg foreslår, at det rådighedsbeløb, som afdelingsbestyrelsen råder og disponerer over i årets løb, som hovedregel, splittes op i adresser (veje). (Der er 7 adresser (veje) i afdeling 61)

Dirigenten forklarede, at forslaget kan ikke behandles på afdelingsmødet, da vejledningen for almene boliger siger, at det er bestyrelsen, som råder over rådighedsbeløbet.

7.3 Forslag om, at der i forretningsordenen tilføjes følgende i et nyt punkt: Bestyrelsens opgaver og kommunikation til beboere. Da der ikke er mulighed for at informere beboerne om kommende bestyrelsesmøde og referater m.v. ved opslag, skal der omdeles skriftligt materiale med oversigt om, hvornår der afholdes bestyrelsesmøder, og beskrivelse af, hvor man som beboer kan læse disse dagsordner og referater. Der skal endvidere ske skriftlig information ved fælles arrangementer.

Forslaget kom ikke til afstemning, men bestyrelsen vil arbejde videre med at kigge på muligheden for opsætning af opslagstavler, ikke på alle veje, men på udvalgte veje.

Ad pkt. 8.

Valg af 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Nils Winther, Idræts Alle 37
Majbritt Schaumann, Lilleholm 74
Henning Mortensen, Idræts Alle 55B
Bodil Nielsen, Bøgevej 30
Majbritt Andersen, Idræts Alle 31
Henrik Hedelund, Søhesten 49

Den skriftlige afstemning så således ud:

Nils Winther, Idræts Alle 37	72 stemmer (valgt)
Henning Mortensen, Idræts Alle 55B	72 stemmer (valgt)
Majbritt Schaumann, Lilleholm 74	67 stemmer (valgt)
Bodil Nielsen, Bøgevej 30	48 stemmer (valgt)
Majbritt Andersen, Idræts Alle 31	37 stemmer
Henrik Hedelund, Søhesten 49	12 stemmer

Bestyrelsen har efter afdelingsmødet konstitueret sig som følgende:

Nils Winther, Idræts Alle 37	Formand, sekretær og kasserer
Henning Mortensen, Idræts Alle 55B	Næstformand
Majbritt Schaumann, Lilleholm 74	Bestyrelsesmedlem
Bodil Nielsen, Bøgevej 30	Bestyrelsesmedlem
Birthe Andersen, Idræts Alle 35	Bestyrelsesmedlem
Birthe Gregersen, Idræts Alle 11	Bestyrelsesmedlem
Hans Holmegaard, Lilleholm 37	Bestyrelsesmedlem

Ad pkt. 9

Valg af 2 suppleanter.

Den skriftlige afstemning så således ud:

Hanne Iversen, Idræts Alle 19	59 stemmer (valgt som 1. supp.)
Karen Nielsen, Idræts Alle 7	48 stemmer (valgt som 2. supp.)
Tonie Ørtoft, Søhesten 55	14 stemmer
Henrik Hedelund, Søhesten 49	13 stemmer
Majbritt Andersen, Idræts Alle 31	20 stemmer

Ad. pkt. 10**Eventuelt.**

Følgende blev drøftet under eventuelt:

Sp.: Hvad bliver der arrangeret af fællesarrangementer?

Sv.: Vi er spredt på et stort område og der er mange spændende aktiviteter i byen. Derudover har vi ingen fælles lokaler, så vi laver ikke fælles arrangementer.

Sp.: Når der kommer nyt affaldssystem, men giver os lejere besked?

Sv.: Når Boligselskabet modtaget noget fra renovationen, får lejerne besked.

Sp.: Der er forespurgt på, om bestyrelsen vil afholde møde/foredrag om nogle forskellige emner f.eks. IT-sikkerhed.

Sv.: Der er flere tilbud i byen og bestyrelsen arrangerer ikke sådanne møder/foredrag, når byen tilbyder dette.

Sp.: Hvornår bliver der klippet og fjernet ukrudt ved søen ved Idræts Alle. Det er lovet, at det bliver gjort 2. gange om året.

Sv.: Boligselskabet følger op på dette og får kigget på dette.

Sp.: Tagene på cykelskurene på Bøgevej er utætte, hvor langt er I?

Sv.: Vi kigger på det.

Sp.: Vi døjer med lugt og mange spy-fluer fra Molokkerne på Idræts Alle.

Sv.: Vi opfordrer til, at man slår knuden på posen inden de bliver smidt i molokken. Der kan forekomme lugtgener i sommerhalvåret.

Sp.: Hvad med hækkeplanterne på Idræts Alle?

Sv.: Der er reklameret til entreprenøren og der bliver kigget på det.

Sp.: Hvor mange haver bliver der lavet jordprøver af på Søhesten i forhold til græsplænerne?

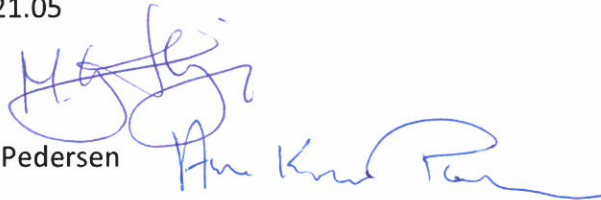
Sv.: Vi er i dialog med entreprenøren og de laver en plan for det. Vi ved, at det er udfordrende med græsplænerne og jorden under.

Mødet blev afsluttet og Nils Vinther takkede af for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 21.05

Ref. Mette Lythje

Dirigent Allan Kirch Pedersen



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

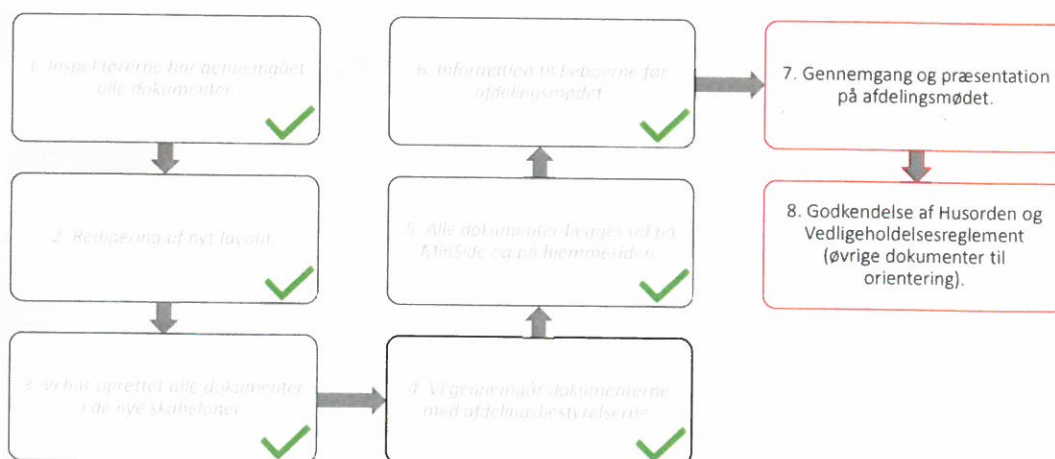
Det gør vi:

- 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

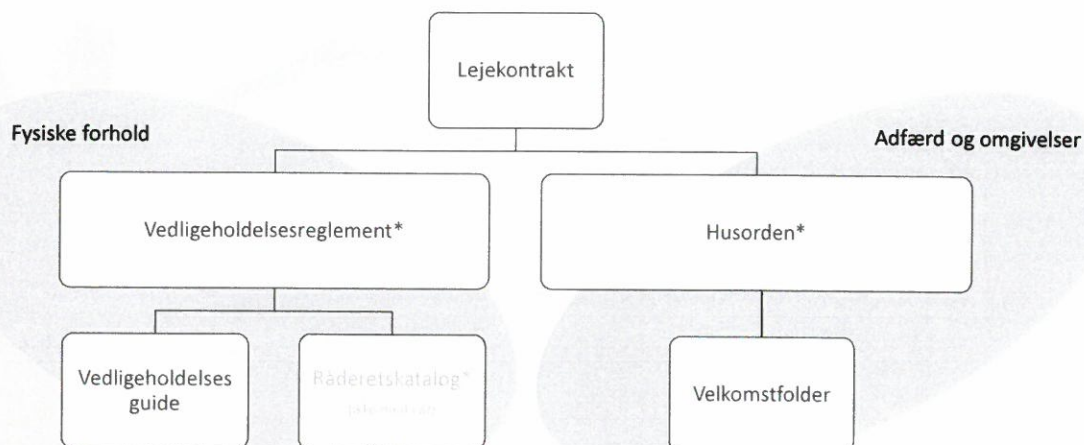
Processen



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

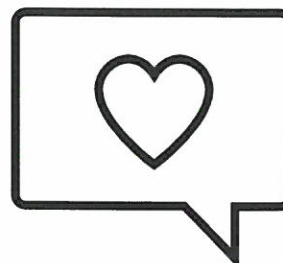
Velkomstfolder

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

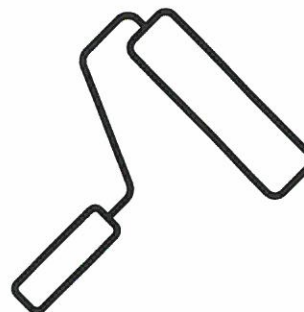
Vedligeholdelsesguide

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 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.



Side 1/1
Nørresundby, den 26 januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde:

Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Husorden, 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 den 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 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 det 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

Indtægtsopgørelse 1000 Nørresundby 100 50 27 20 50	www.sundby-hvorup-boligselskab.dk e-mail: sbs@shb-horup.dk CVR: 22 78 21 36	Talcenter Skolevej 17, 9200 L.L.S. Torsdag 08.00-12.00 og Mandag 17.00-17.00 Fredag 0.00-12.00
Regnskabscenter Skolevej 17, 9200 L.L.S. Torsdag 08.00-12.00 Fredag 0.00-12.00		

12