

Afdeling 83. Klokkeholm, Aså, Flauenskjold, Agersted, Thorup og Ørum.

Referat fra afdelingsmøde den 25. august 2023, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 28 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje
Peter Andersen
Jens Erik Grøn

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Niels Jørgen Sørensen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje
Kurt Johansen

Mødested: Møllehuset i Aså.

Ad. pkt. 1.

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

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

Jørgen Georgsen orienterede om:

Så er endnu et godt år i vores bestyrelse gået, og vi kom heldigvis nemmere fra start i dette bestyrelses år end vi gjorde sidste år, Både på grund af, at vi ikke er så hårdt ramt af corona virussen mere, samt at vi sidste år gik fra 7 medlemmer til 5 i bestyrelsen. Hvilket har gjort det lettere at samle os til møderne.

vi har i år været inviteret ind til hovedkontoret hvor de både havde et arrangement for helt nye medlemmer af bestyrelsen for at klæde dem bedre på til det arbejde der er i år sidde i en bestyrelse. Men også et arrangement for de medlemmer der har været i bestyrelsen i stykke tid for at få genopfrisket noget af de ting vi fik at vide da vi var på kursus første gang, hvor vi skulle opstarte bestyrelsen.

Vi har i årets forløb haft 3 gode møder sammen med vores inspektør Peter Andersen, både for at høre lidt om hvad der sker rundt omkring i vores afdeling, idet vores afdeling er så spredt. Men også for at høre lidt om hvad der skal ske i afdelingen inden for det næste år. Hvad der er akut der skal laves nu og her som fx tagene i Thorup da de er utætte. og hvilken ting der godt kan vente lidt med at blive lavet.

vi har også været på den årlige rundtur med Peter og en vicevært for at se fejl og mangler ude fra i vores boliger.

I det sidste møde vi havde med Peter skulle vi se det nye layout som blandt andet er de papirer kommer ud til nye beboere med husorden, det vil blive gjort sådan at uanset hvilken afdeling man bor i så ser dokumenterne ens ud, som vi selvfølgelig også ser lidt når vi skal have den gennemgået og godkendt her i aften

Vi har også haft et par gode møder med Mette i forbindelse med vores regnskab. Vi havde hende på besøg for at gå igennem vores regnskab så vi kunne få en ret uddybende forklaring på hvorfor vores regnskab så ud som det gør

I afdelingen har haft en 100-års fødselsdag Grethe Lyrhøj. som man kan se billedet af inde på vores afd. hjemmeside. Vi besluttede os for i bestyrelsen at når det er sådan en speciel fødselsdag så vil vi gerne forære fødselaren en buket blomster. Derfor vil vi gerne at i også er opmærksomme og hjælpe os med at huske sådan begivenhed.

Vi har også i år haft indviet den lille opholdsplads der ligger i forbindelsen med baneparken i Asaa,, som er en fin gave til byen.

Til sidst vil vi gerne takke Peter m.fl. for altid at være klar når vi har brug for det i bestyrelsen, samt vil gerne sige tak for et godt år i bestyrelsen, synes altid det er en fornøjelse at arbejde med jer, også selvom at det ikke altid lykkes os at samle alle på en gang.

Spørgsmål:

Ingen.

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. 16,77 pr. m², svarende til 2,39 %.

Lejen er herefter kr. 718 ,68 pr. m². pr. år (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 betaler vi til Landsbyggefonden – de amortiserede lån.

Sv.: Ca. 1,3 million, som er ydelser vedr. lån, som er udløbet.

Sp.: Hvordan har man udregnet, hvad lejerne skulle betale i AC vand?

Sv.: Vi har fordelt vandudgifterne ud fra en fordelingsnøgle efter antal m² i boligerne. En gang om året får beboerne en opgørelse på, om der er betalt for meget eller for lidt i forhold til det individuelle vandforbrug.

Sp.: Husleje indtægterne er faldet fra 2023 til 2024 – hvorfor?

Sv.: Hellevadlund er taget ud af budgettet, da det er blevet til en særskilt afdeling. Derudover er indtægter vedr. vand lagt ned på en balancekonto sammen med udgiften på vand.

Afstemning – ved håndsoprækning.

Ja: alle stemmer

Nej: ingen

Budgettet blev vedtaget.

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. 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.**Pkt. 5.3. Forslag om præcisering af teksten om hvad der forstås ved renholdelse og vedligeholdelse af haver – holde haven i ordentlig stand.****Tekst i forslag til husorden side 4 punkt 8 vedr. haver.**

Du er selv ansvarlig for renholdelse og vedligeholdelse af din private have, som skal holdes i ordentlig stand. Bemærk, at der er særlige regler for vedligeholdelse i de enkelte bygningsafsnit. Tjek derfor din vedligeholdelsesguide samt de særlige forhold, der gælder i udvalgte bebyggelser i afdelingen (nedenfor).

Forslaget er indsendt af Mariann Pedersen Skelgårdsvej 15.

Forslaget blev trukket.

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. 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 om udvidelse af p-pladsen på Skelgårdsvej 35-49.**

At parkeringspladsen tilhørende skelgårdsvej 35- 49 bliver udvidet ud mod vejen, således der bliver plads til alle, samt gæster, da der efter renoveringen er tilkommet flere køretøjer og at der pga. ny græsbelægning er blevet mindre plads generelt til at bakke bilerne ud på.

Forslaget er indsendt af Jonna Lund Aaen Skelgårdsvej 39 med samtykke fra Lars P Jensen, samt at der er opbakning fra lejemål 35 og 41.

Forslaget kunne ikke behandles, da der ikke er flere penge i byggesagen eller i afdelings henlæggelser hertil. Alternativt var én huslejestigning for de berørte boliger, hvilket der ikke var stemning for.

Pkt. 7.2. Forslag om etablering af hegn på Skelgårdsvej 35-49.

Vi er ikke sikre på hvor vi skal henvendes os, vedr. etablering af hegn mellem vores haver, inden renoveringen var der etableret hegn mellem hver lejemål, dette er blevet erstattet af ny hæk, vi må herved konstatere dette er utilfredsstillende.

At der p.t. og de næste mange år frem, ingen afskærmning vil være af vores privatliv.

Vi er udover at være blotlagte for de nærmeste naboer i vores haver, også kan konstaterer at der oppe fra genbrugspladsen er frit udsyn.

Vi er blevet forlagt gennem hele gennemgang af vores lejemål, alt det vi IKKE kunne få, da det var argumentet, at det skulle være som det var før, mht. fliser og diverse udenom arealer.

Vi anmoder om der bliver opsat hegn, mellem lejemålene, for privatlivets fred, samt blufærdigheden i at kunne anvendes vores haver til fx solbadning.

At følge den røde tråd i byggeriet, således den følger med udseendemæssigt de andre boliger. således beder vi ikke om der skal føres hegn helt ned til den nederste stykke hæk som før.

Forslaget er indsendt af Jonna Lund Aaen Skelgårdsvej 39 med samtykke fra Lars P Jensen, samt at der er opbakning fra lejemål 35 og 41.

Jens Erik Grøn oplyste, at der ikke er flere penge i byggesagen eller i afdelings henlæggelser hertil. Det blev aftalt, at vores driftsfolk ser på sagen når det passer ind.

Ad. pkt. 8.

Valg af formand.

På valg er:

Mariann Pedersen, Skelgårdsvej 15, Aså. (Stillede op ved fuldmagt). **Genvalgt.**

Ad. pkt. 9.

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Skriftlig afstemning:

Michael Sørensen, Egely 25, Aså.	35 stemmer.
Anette Munk Nielsen, Møllevænget 8, Klokkerholm.	36 stemmer
Henrik Johansen, Doktorvænget 23. Aså.	19 stemmer.

Valgt.

Michael Sørensen, Egely 25, Aså.

Anette Munk Nielsen, Møllevænget 8, Klokkerholm.

Afdelingsbestyrelsens sammensætning er herefter.

Mariann Pedersen, Skelgårdsvej 17, Aså. (Formand).	På valg i 2025
Michael Sørensen, Egely 25, Aså.	På valg i 2025
Annette Munk Nielsen, Møllevangen 8, Klokkerholm.	På valg i 2024
Jørgen Georgsen, Møllevangen 27, Klokkerholm.	På valg i 2024
Birgith Kristensen, Møllevangen 10, Klokkerholm.	På valg i 2024

Ad. pkt. 9.Valg af 2 suppleanter:**Valgt:**

Henrik Johansen, Doktorvænget 23, Aså.	1. suppleant
Hans Henrik Møldrup Jensen, Doktorvænget 25, Aså.	2. suppleant.

Ad. pkt. 10.Eventuelt.Følgende blev drøftet:

Sp.: Der er store huller i vejen ned til Egely.

Sv.: Vi snakker med kommunen.

Sp.: Der mangler asfalt slidlag på Møllevangen og asfalten blev skadet, da vejen blev brugt til omkørselsvej i forbindelse med kloak arbejde.

Sv.: Vi snakker med kommunen.

Sp.: Vi har 3 hunde i én bolig på Egely – de galper konstant. Hvad gør jeg.

Sv.: Klager skal altid være skriftlige.

Sp.: Kommer der nye buske op på Doktorvænget.

Sv.: Ja til efteråret.

Sp.: Doktorvænget 25 – naboens træer står indover vores plankeværk.

Sv.: Vi ser på sagen.

Sp.: Skelgårdsvej – gl. hække mod marken skygger for de nye.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Hvornår får vi nye vinduer på Ingeborg Skeelsvej.

Sv.: Vi afventer granskningen af vores langtidspaner.

Sp.: Ingeborg Skeelsvej – naboens træer står indover vores plankeværk.

Sv.: Vi ser på sagen.

Sp.: Hvem skal holde ukrudt væk fra vores "private" indkørsler på Skelgårdsvej.

Sv.: Beboerne selv.

Nils Vinther afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

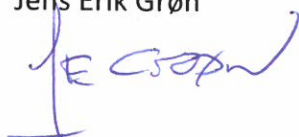
Mødet sluttede kl. 20,32

Underskrift.

Dirigent.
Nils Vinther



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

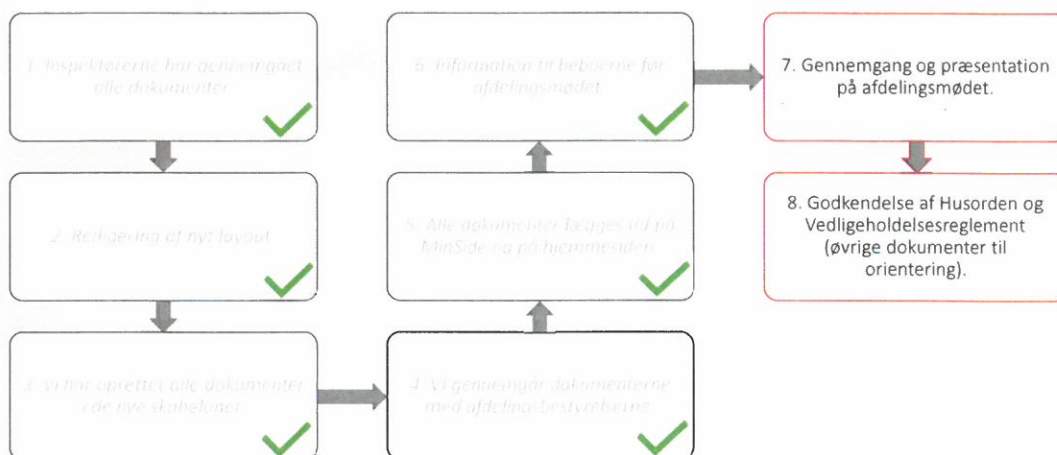
Det gør vi:

- 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

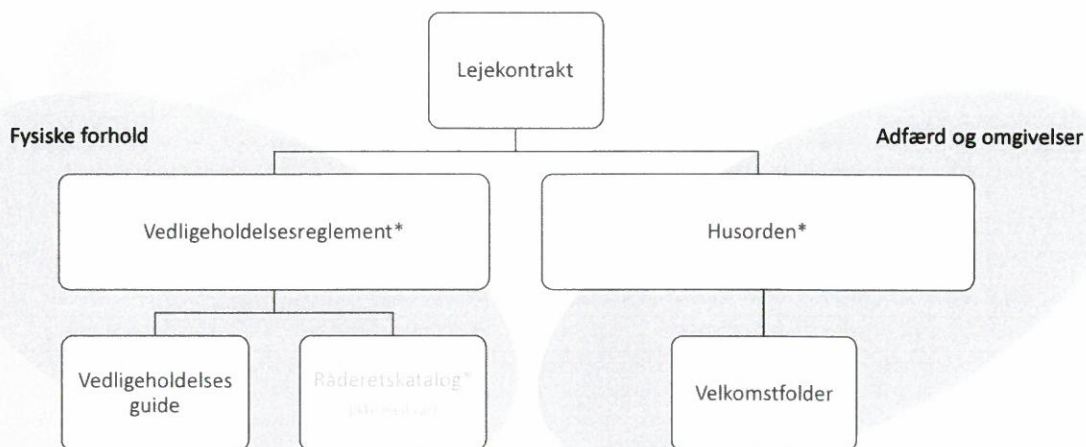
Processen



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

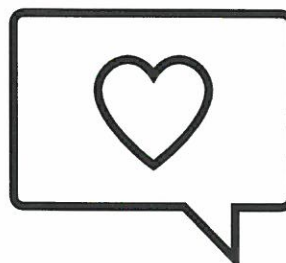
Velkomstfolder

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.

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

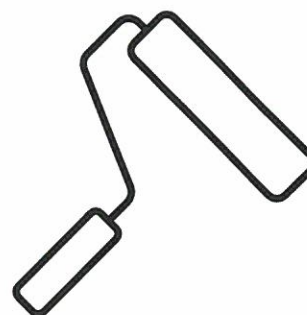
Vedligeholdelsesguide

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).*

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 29 januar 2023

Bilag til dagsorden - afdelingsmøde
Derfor får afdelingen nye 'boligdokumenter'

Som du kan se af dagsordenen, skal vi gennemgå afdelingens 'boligdokumenter' (Hæssorden, Vedligeholdelsesreglementet osv.) 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 afslagsbestyrkerne - 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 en 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 Hæssorden 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 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

Sundby-Hvorup 4 8660 Nørresundby Tel: 99 17 30 56	www.sundby-hvorupboligselskab.dk e-mail: afdelingsledelse@sundby-hvorupboligselskab.dk CVR: 63 78 85 36	Tidsplan Mandag kl. 18.00 - 21.00 Tirsdag kl. 18.00 og kl. 19.00 - 21.00 Onsdag kl. 18.00 - 21.00	Dagsorden Hæssorden kl. 18.00 - 19.00 Vedligeholdelsesreglementet kl. 19.00 - 21.00 Vedligeholdelsesreglementet kl. 19.00 - 21.00
---	--	--	--