

**Afdeling 8.**

Referat fra afdelingsmødet den 13. september 2016, kl. 17,00.

**I mødet deltog:**

Beboere: 13 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Ulla Burskov  
Henning Larsen  
Anni Hansen

Organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther  
Gunnar Sørensen

Fra administrationen:

Allan Kirch Pedersen  
Rikke Naur Dybdahl

Stemmeudvalg:

Henrik Lykholt  
Allan Kirch Pedersen

**Ad pkt. 1.**

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

**Ad pkt. 2.**

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Ulla Burskov orienterede om følgende:

Bestyrelsen har holdt tre bestyrelsesmøder i perioden, samt et møde med Sundby-Hvorup Boligselskab om evt. fremtidige tiltag

Hovedemnet for møderne har været indeklimaet i husene, som er blevet fremført som problematisk i 360-graders eftersynet. Det har resulteret i det forslag til etablering af Genvex klimastyringsanlæg, som er sendt ud sammen med dagsorden for dette møde.

**FORSLAG TIL GENVEX:** Som anført i begrundelsen har der været flere klager over fugt og skimmelsvamp i beboelsesrum. Det er vigtigt at vi har sunde huse, både sunde i

bygningsmæssig forstand og sunde af bo i. Der er ikke penge til at foretage denne gennemgribende foranstaltning (Genvex) inden for den nuværende huslejeindtægt. Lejestigning er nødvendig, hvis arbejdet skal gennemføres. Skræks scenariet er, at husene kunne blive dømt uegnede som boliger. Det er sket et andet sted i byen, hvor et helt boligkvarter blev revet ned, og nye huse bygget i stedet.

Derudover har vi drøftet færdiggørelse af de arbejder, som er påbegyndt. Der er forskellig ting, vi skal holde under observation. Vore kloakker bliver naturligvis repareret hvis der er problemer. Andre vandskader, som ikke har noget med kloakkerne at gøre, kan opstå, og vi har haft et enkelt eksempel, Bregnevej 1, hvor vi her i sommer har etableret dræn langs den ene side af huset.

MURE: Som første prioritet vil vi i det kommende år undersøge, hvor hurtigt vi kan få gennemført de sidste fugearbejder. Der mangler ca. en tredjedel af facaderne. Husene på Bregnevej er færdiggjort, mens alle huse på Forbindelsesvejen og Clematisvej mangler omfugning af en eller flere mure.

TAGE: Vi har i løbet af de sidste godt tyve år, uden ekstraordinær huslejestigning, udskiftet samtlige tage, nogle med eternitplader, og de seneste med Decra stålplader. Alle tage er tætte, selv om nogle af dem ikke ser så godt ud. Vi fik i sin tid ekstraordinært udskiftet de gamle asbestbaserede eternittage til 1. generation asbestfri bølgeplader. Disse smuldrede imidlertid, og der blev lagt 2. generations plader på i stedet. De er tilsyneladende heller ikke så holdbare i kanterne, men vi har ikke fået rapporter om egentligt utætte tage. Hvis det sker, skal der naturligvis gøres noget ved det, men vi forudser ikke tagproblemer i den kommende 10-års periode.

KØKKENER: Ligeledes uden huslejestigning har vi i løbet af de sidste ca. 20 år udskiftet køkkener i 14 af de 15 huse. Der mangler et enkelt, som vi har hensat midler til, og det vil senest blive renoveret ved nyudlejning af huset. Beboeren har indtil nu ikke udtrykt ønske om at få fornyet køkkenet, idet man selv har bekostet en udskiftning kort tid før den generelle renovering gik i gang. Der er ikke hensat midler til en kommende fornyelse af køkkener, som i givet fald vil skulle ske ved individuel huslejestigning (råderet).

TRAPPER OG BELÆGNINGER: Udvendige trapper og flisebelægninger er i varierende stand. I et enkelt hus (Bregnevej 11) har vi forsøgsvis udskiftet klinkerne, som har haft en kedelig tendens til at tage skade og gå løse om vinteren, med en fast plade. Det ser ud som en god løsning, men det vil være for bekosteligt at foretage en generel udskiftning af klinkerne. Vi holder dog sagen under observation. Vi begyndte for nogle år siden en udskiftning af belægningerne fra gade til fortrappe, hvor vi prioriterede de steder, hvor der var trappetrin fra gadeniveau, og i øvrigt tog hensyn til de "mest ringe" belægninger og trin. Disse trappetrin er med til at give os en "dårlig karakter" i 360-graders eftersynet med hensyn til tilgængelighed, men med de niveauforskelle, vi har, er det noget vi må leve med.

VINDUER OG DØRE: I 1999 skete der en fuldstændig udskiftning af vinduer, fra træ til plast, mod en huslejestigning. I samme periode blev fordøre, kælderdøre og terrassedøre skiftet, betalt af henlæggelser hertil. Der mangler udskiftning af nogle enkelt terrassedøre, men dette er der hensat midler til, og det vil ske efter behov og aftale i den almindelige forårsrundgang.

FORÅRSRUNDGANGEN: Ved rundgange i april blev der ikke konstateret særlige problemer, kun de sædvanlige: smuldrende murværk, løse klinker, utætte tagrender, etc. Vi er opmærksomme på, at udhæng og udvendigt træværk er ved at trænge til behandling.

Der er tidligere uddelt en oversigt over de arbejder, der er bestilt til hvert lejemål. Vi beder om tilbagemelding til bestyrelsen eller til administrationen, hvis tingene på listen endnu ikke er lavet.

**NABOHJÆLP:** Hovedparten af beboerne har tilmeldt sig Nabohjælp-projektet, og vi vil gerne opfordre til at alle melder sig. Der er sat et Nabohjælp-skilt på Clematisvej, og der kommer et på Bregnevej/ Forbindelsesvejen, sammen med et skilt der viser at dette er en afdeling under Sundby-Hvorup Boligselskab.

**AFFALDSSORTERING:** Aalborg Kommune tager fat på en nyt renovationssystem, der betyder at vi skal kildesortere vores affald. Der vil komme nærmere besked om hvad det betyder for det enkelte hus. Der kan evt. blive tale om fælles containere for flere huse. Uanset løsningen, bliver det betalt over den eksisterende husleje.

**RÅDERETTEN:** Vi vil gerne gøre opmærksom på den udvidede råderet, som p.t. giver os mulighed for at renovere badeværelser og køkkener, og at etablere/renovere udestuer, garager, carporte og indkørsler, mod betaling af merleje for det enkelte lejemål. Alle arbejder under denne ordning skal aftales med og styres af boligselskabets administration.

**DIVERSE:** Endelig vil vi som sædvanlig gøre opmærksom på, at vi som lejere har forpligtet os til for egen regning at holde vore haver, dvs. klippe hækken, slå græsset og fjerne ukrudt, som kan genere naboer. Ved forårsrundgangen blev vi gjort opmærksom på, at den gamle naurhæk her og der er gået ud. Vi prøver at få et overblik over skadernes omfang, og undersøger om vi kan lave et fællesindkøb af nye, sunde planter. Enkelte store træer er blevet fældet med boligselskabets assistance, men der er ikke som sådan afsat fælles midler til havearbejde. Vi har aftalt med boligselskabet, at alle huse får rensede tagrender og afløb en gang om året. Det er også vores egen opgave at sørge for snerydning om vinteren, enten ved egen kraft eller med hjælp fra et servicefirma.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

**Beretningen blev godkendt.**

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

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2017, samt den 10 årige vedligeholdelsesplan.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 18 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 3,54 %. Huslejen er herefter 516 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingens henlæggelser er minimale og skal gerne øges på sigt.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

**Budgettet blev godkendt.**

**Ad. pkt. 4.**

Status på 360 graders eftersynet.

Allan Kirch Pedersen orienterede om status på eftersynet jf. nedenstående og henviste til afdelingsmødet den 3. juni 2015 herom. Referatet herfra kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside.

## AFDELING 08

INDSATSER 2015	INDSATSER 2016	INDSATSER PÅ SIGT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>SNERYDNING</del></li> <li>• <del>PROCES VEDR. HANDLEPLAN</del> (bestyrelsesplan af 3. juni 2015)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ENERGIMÆRKNINGS-RAPPORTEN</b> - ARBEJDE JF. RAPPORT MÆRKSÆTTES</li> <li>• <b>PROCES VEDR. HANDLEPLAN</b> (afdelingsmøde den 15. september 2015) - UDARBEJDE ØKONOMI OG DETALPLAN FOR EVT. HANDLEPLAN:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) KLIMASKERM</li> <li>b) TRAPPER FRA FORTOG TIL NIVEAU</li> <li>c) TAGSKIFTNING</li> <li>d) VENTILATION/ØSNÆV</li> </ul> </li> <li>• <b>AALBORG UDEN AFFALD</b></li> <li>• <b>EFFEKTIVISERING / OPTIMERING *</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FUGNING AF FACADER</b> - NÆSTE ETAPPE, NÅR ØKONOMI ER TILSTEDET JF. LÅNTOSSLUDDET</li> <li>• <b>TRAPPER(FRA FORTOG TIL NIVEAU)</b></li> <li>• <b>TAGE.</b></li> </ul>

## AFFALDSPLAN 2014-2025

### ✓ **A**ALBORG UDEN AFFALD

#### Fakta:

##### Kildesortering

Endnu flere affaldstyper skal sorteres, hvor du bor.

Aalborg kommune stiller beholdere til rådighed (i gadeniveau).

- ✓ Dagrenovation
  - *Flere undergrunds affaldssystemer (molokker).*
  - *Tømningshyppighed søges ændret til 14. dage.*
  - *Plast frasorteres.*
- ✓ Pap og papir
- ✓ Flasker
- ✓ Plast og metal
  - *Nye beholdere opstilles i gadeniveau.*
- ✓ Småt brændbart
  - *Store containere til småt brændbart, storskrald afskaffes og fjernes. Ønsker afdelingen forsat disse skal afdelingen leje dem hos ekstern aktør.*
  - *Afdelingen skal selv betale for alle tømninger.*



Der vil blive informeret om, hvordan du fremover skal sortere dit affald.

Ordningen indføres i oktober 2016

## EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

### ✓ **H**VORFOR

#### Udlændinge-, integrations- og boligministeriet:

##### Større effektivitet skal give lavere husleje i almene boliger

Boligorganisationerne i Danmark skal drives bedre, så beboerne kan få en lavere husleje. Frem mod 2020 skal udgifterne reduceres med 1,5 mia. kr. gennem en mere effektiv drift.

#### Sundby-Hvorup Boligselskab:

##### Mere optimering skal fastholde den lave husleje

Sundby-Hvorup Boligselskab har altid ført en god og effektiv drift. Vi vil dog forsat have øget fokus på effektivisering/ optimering.

#### Beboernes 360 graders eftersyn:

##### Beboerservicen er god – ønskes endnu bedre

Sundby-Hvorup Boligselskabs beboerservice er af en høj karakter, og boligselskabet arbejder løbende med at hæve barren endnu mere. Det er også et parameter som fastholder og tiltrækker nye beboere.



## EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

### ✓ HVORDAN



#### Beboerservice:

Service kan i dag bestilles på mail og tlf.

Beboerne skal også kunne bestille service med sin smartphone og QR kode.



#### Feedback

Beboerne skal via SMS have påmindelse omkring servicebesøg, ligesom boligselskabets i dag informerer omkring beboermøde, cykelindsamling mv.



Beboerne får efter teknikerbesøg, en rapport om, hvilket arbejde som der er udført i lejligheden. Samtidig kan beboeren deltage i en tilfredshedsundersøgelse.



#### Boligselskabet

Vi skal planlægge og arbejde mere "smart".

Vi skal kigge på Proces Effektivisering (Nogen ville kalde det arbejdsrutiner, opgaverutiner).

- Alle processer kortlægges elektronisk (Docospot) og vil løbende blive optimeret.

Ledelsen skal sammen med medarbejdere finde simple, hurtige og effektive forbedringer på beboerservice.



## EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

### ✓ HVORNÅR



#### Tidsplan:

Vi holder på med effektivisering/ optimering

Til efterår vil driftspersonale og beboerne i Lindholm blive ambassadørgruppen som skal bruges til erfaringsopsamling på Docospot.

Primo 2017 er systemet udbredt til alle afdelinger.

Der bliver mere information til beboerne via brev og hjemmeside

*Små skridt tit*

## ET EFFEKTIVT BOLIGSELSKAB

✓ **D**U KAN HJÆLPE 

**Tip dit Boligselskab:**

**"Tip boligselskabet" søges virkeliggjort (fejl og mangler i området)**  
Beboerne vil kunne indrapportere skader, fejl og mangler i sin afdeling.  

Denne oplysning tilgår boligselskabets driftspersonale, som efterfølgende vil undersøge og behandle sagen. 

Der bliver mere information til beboerne via brev og hjemmeside.

Spørgsmål:

Sp.: , Hvordan det gik med de arbejder, som for små penge, skulle kunne give os en økonomisk gevinst.

Sv: varmerørene blev, allerede sidste år, pakket ind, samt at der på Bregnevej 7, er lavet et pilotprojekt med isolering af krybekælderen. Isolatøren mener dog ikke, at det vil ha nogen effekt. Der vendes tilbage med nyt næste år, når effekten er vurderet hen over vinteren.

Ad pkt. 5.**Forslag om etablering af ventilationsanlæg****Begrundelse:**

Et gentaget klagepunkt for de fleste husstande har været problemer med træk, fugt og i de værste tilfælde skimmelsvamp i beboelsesrum. Afdelingsbestyrelsen har drøftet problemerne med boligselskabet, som har peget på et Genvex-anlæg som en løsning.

Et Genvex-anlæg vil sikre en lav luftfugtighed, og dermed dårlige betingelser for skimmelsvamp og husstøvmider, udluftning uden træk, samt filtrering af luften for pollen og støv.

Den løsning, boligselskabet har arbejdet med, omfatter ventilation af samtlige rum, og dermed også af kælderrummene, som er særligt ramt af fugtighed.

Man kan læse mere om Genvex på hjemmesiden [www.genvex.dk](http://www.genvex.dk) (bemærk at dette er firmaets hjemmeside)

**Økonomi:**

Boligselskabet anslår at anlægget vil koste 1,5 mio., dvs. gnsn. Kr. 100.000 pr. hus.  
Finansieringen sker ved låntagning over 15 år.

Lejestigning kr. 111,00 pr. pr. år.

Anslået huslejestigning pr. måned pr. bolig:

110 m2 bolig	1.015 kr.
85 m2 bolig	784 kr.
80 m2 bolig	738 kr.

Allan Kirch Pedersen gav en kort briefing om Genvex, og Nils Vinther, som har det i sin bolig, fortalte om hans erfaringer med systemet.

Skriftlige afstemning med 6 stemmer for og 16 imod.

**Beslutning: Forslag forkastet.**

**Ændringsforslag:**

Frivillig ordning (omvendt råderet) om etablering af ventilationsanlæg (Genvex) for de huse, som tilmelder sig ordningen. Det vil så kun blive de huse som tilmelder sig, som får en huslejestigning.

Afstemning om frivillig ordning om genvex over råderetten ved håndsopretning:

Ja. Mange stemmer for.

Nej. Ingen stemmer imod.

**Beslutning: Vedtaget.**

**Ad. pkt. 6**

Indkomne forslag:

Ingen



**Ad. pkt. 7**

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem:

**Henning Larsen, Bregnevej 7 blev genvalgt.**

**Ad pkt. 8.**

Valg af 1 suppleant.

**Jan Klemmensen, Forbindelsesvejen 123, blev genvalgt.**

**Ad pkt. 9.**

Eventuelt.

Sp.: Hvornår fuges de resterende facader – er det først i år 2019?.

Sv.: Ja, - som det ser ud nu. Økonomien er ikke til det at gøre det før. Det bliver dyrere hvis det skal gøres af flere omgange. Dog udføres mindre reparationer af fuger ad hoc.

Ulla Burskov afsluttede mødet og takkede for det gode samarbejde til alle sider.

Mødet sluttede kl. 18.35.

Ref.

Rikke Naur Dybdahl