

Afdeling 13

Referat fra afdelingsmødet den 12. september 2016, kl. 19:00.

I mødet deltog:

Beboere: 29 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Kirsten Christensen
Erik Jensen
Poul Erik Christensen

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Nils Vinther
Gunnar Sørensen

Ejendomsmester:

Christian Toft

Ejendomsfunktionær:

Jan Hjort

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn
Vibeke Kristensen
Allan Kirch Pedersen

Gæst:

Kurt Sander fra Arkitekt- og ingeniørfirmaet KAAI - Kærsgaard & Andersen A/S.

Stemmeudvalg:

Børge Andersen
Nils Vinther

Ad pkt. 1

Valg af dirigent

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning

Kirsten Christensen orienterede om følgende:

Ja, så er vi igen indkaldt til afdelingsmøde – og indkaldelsen lyder spændende – om hvad der skal ske med fremover i afd. 13.

På Skolevej er starten på renoveringen nu gået i gang langt om længe – men det bliver dejligt for dem når det er færdigt – forhåbentlig inden jul. I vaskehuset på Skolevej er der problemer med at nogen tager andres vasketider – respekter da det navn, der står skrevet på tavlen. Poul Erik fortæller at I stadig mødes hver torsdag eftermiddag til en tår kaffe og en snak – det er fint at man kommer hinanden lidt ved.

Tilbage til Strubjerg 42-56 hvor bestyrelsen forsøgte at få vore skakter lukket og få de udendørs molokker – det blev ingen nedstemt. Så nu må vi se hvad der sker ud i fremtiden.

Vi har haft den årlige rundgang, hvor der var nogle træer der skulle beskæres. Det er stadig fugtproblemer i nr. 42 i gavllejlighederne, som er blevet nødtørftig repareret indvendigt på 1. og 2. sal. Så var der store huller på parkeringspladsen, som nu er blevet lappet.

I maj måned blev vi invaderet af Nørresundby V.V.S. og Varmekontrollen, da der skulle laves om på vores system til vores målere. Det gik nogenlunde smertefrit for de fleste – undtagen for en beboer som pludselig fik vand ned fra 1. sal og fik sit køkken ødelagt – det er der nu udbedret – selvom det tog lang tid.

Angående vores radiatorer, som ikke er videre pæne. Nu vil Peter Andersen indkalde til et møde om det og lige så informere hvordan man selv kan aflæse sine målere med nogle koder – som han desværre ikke har modtaget endnu. Men for dem som ikke har en computer er det jo lidt vanskeligt.

Efter at vi fik hullet lavet vedr. nr. 48 er vi blevet rotteplagen fri. I vores vaskehus ligesom på Skolevej er der stadig nogen der ikke respekterer vasketiderne. Små problemer, men alligevel irriterende.

Bestyrelsen arbejder godt sammen. Tak til ejendomsfunktionær Carlo for et godt samarbejde.

Tak til Käthe – Kirsten og Michael for jeres hjælp.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2017, samt den 10 årige vedligeholdelsesplan.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 6,00 pr. m², svarende til 0,91 %.
Huslejen er herefter kr. 646,00 pr. m².

Budgettet blev godkendt.

Ad. pkt. 4

Status på helhedsplanen på Skolevej 40-70

Renoveringen er nu i gang fysisk. Der bliver skiftet tag og revner i vægge udbedres. Der er en tidsplan for arbejdet og beboerne vil blive informeret løbende.

Renoveringen omfatter også køkkenudskiftning.

Ad. pkt. 5

Status på forundersøgelser til helhedsplan på Strubjerg 42-56.

Kurt Sander orienterede om bygningens tilstand på Strubjerg 42-56 og planen for renovering heraf. Der er 20 punkter i den byggetekniske gennemgang af hele bygningen. De byggetekniske undersøgelser viser, at der er problemer med klimaskærmen, badeværelserne og faldstammer m.m.

Arkitekt- og ingeniørfirmaet KAAI - Kærsgaard & Andersen foreslår at udvide altanerne og anvende en lettere konstruktion end betonen, som er anvendt i dag. Der er forskellige forslag til altanerne – mere eller mindre åbne. Driftsudgifterne i fremtiden vil ved begge forslag blive væsentlig lavere end driftsudgifterne ved de nuværende altaner. Det forventes også, at indgangspartierne gøres lidt lettere og knap så markante som de nuværende. Se også de vedhæftede slides.

Der bliver ikke elevatorer på Strubjerg 42-56 efter renoveringen og dermed ingen driftsudgifter til elevatorerne i fremtiden. Der ændres ikke på indretningen af lejlighederne, som allerede har en god indretning.

Der er søgt om tilskud fra Landsbyggefonden til denne renovering, så beboerne ikke får så høj en huslejestigning, som renoveringen ellers vil medføre.

Beboerne vil naturligvis blive orienteret yderligere, når vi ved mere om, hvilke konsekvenser renoveringen vil give – herunder evt. huslejestigning. På dette tidspunkt skal beboerne stemme om gennemførelsen af helhedsplanen. I aften er det kun orientering om hvor langt vi er i sagen og med ansøgningsprocessen til Landsbyggefonden.

Sp.: Hvornår går det i gang?

Sv.: Vi ved intet om tidsplanen pt. Landsbyggefonden skal først på besigtigelse i afdelingen. Landsbyggefonden har koblet renoveringssagen Strubjerg 42-56 sammen med sagen på Skolevej 40-70 samt afd. 22 Skolevej 3-33. Denne sammenkobling betyder at sagen kommer hurtigere i gang end det ellers ville være tilfældet.

Sp: Hvorfor ændres indgangspartierne?

Sv.: Arkitektonisk så passer det bedre sammen med de nye altaner, som kommer på den anden side af bygningen.

Tilføjelse:

Efter mødet har Landsbyggefonden meddelt, at de kommer på besigtigelse i afdelingen i november 2016.

Ad. pkt. 6

Status på 360 graders eftersynet

Allan Kirch Pedersen orienterede om 360 graders eftersynet jf. nedenstående og henviste til afdelingsmødet d. 07.05.2015, referat herfra kan ses på hjemmesiden.

AFDELING 13

INDSATSER 2015	INDSATSER 2016	INDSATSER PÅ LÆNGERE SIGT
<ul style="list-style-type: none"> ▲ OPSTART AF PROCES VEDR. HELHEDSPLAN ▲ TRYGHED/KRIMINALITET <li style="padding-left: 20px;">TRYGFONDENS NABOHJÆLP ▲ URAFSTEMNING VEDR. ETABLERING AF MOLOKKER <li style="padding-left: 20px;">(BEREJNINGEN 07-05-2015) 	<ul style="list-style-type: none"> • PROCES VEDR. HELHEDSPLAN • ALABORG UDEN AFFALD • EFFEKTIVISERING / OPTIMERING * 	<ul style="list-style-type: none"> • HELHEDSPLAN • TILGÆNGELIGHED. • INDEKLIMA (KULDE-BROER) • VINDUER OG YDERVÆGGE • TAG • DØRTELEFON (LBF VIL FORMENTLIGT IKKE DÆKKE)

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).

✓ Dagenovation

- Flere undergrunds affaldssystemer (maløkker).
- 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 fortsat 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 fortsat have øget fokus på effektivisering/optimering.

Beboernes 360 graders eftersyn:

Beboerservice 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



ET EFFEKTIVT BOLIGSELSKAB

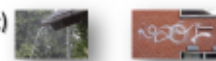
✓ DU KAN HJÆLPE



Tip dit Boligselskab:

"Tip boligselskabet" søges virkeliggjort (fejl og mangler i området)

Beboerne vil kunne indrapportere skader, fejl og mangler i sin afdelingen.



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



Der bliver mere information til beboerne via brev og hjemmeside.

Ad pkt. 7

Indkomne forslag.

7.1 Etablering af dørlåseanlæg på Strubjerg 42-56.

Huslejestigning kr. 48,00 pr. måned for boligerne på Strubjerg 42-56.

Forslaget er indsendt af Vivi Kristoffersen Strubjerg 56, st.

Forslaget blev trukket.

I forbindelse med renovering af blokkene vil der også blive ændret på indgangspartierne, hvor eventuel dørlåseanlæg vil være placeret.

Ad. pkt. 8

Valg af 1 bestyrelsesmedlem.

Poul Erik Christensen, Skolevej 44 blev genvalgt.

Ad pkt. 9

Valg af 2 suppleanter.

Valgt:

Michael Hansen, Strubjerg 54,1.th. 1. suppleant.

Kirsten Pedersen Strubjerg 52,2, tv. 2. suppleant.

Ad pkt. 10

Eventuelt.

Kirsten Christensen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20.00.

Ref. Vibeke Kristensen

STRUBJERG

SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB, AFD. 13

SKITSEFORSLAG TIL FACADEBEARBEJDNING

07.06.2016



ALTANFACADEN

Eksisterende forhold

- Lukkede altaner
- Lukket brystning i beton
- "Flad" facade
- "Tung" tagkonstruktion, beklædt med tagpap



ALTANFACADEN

Forslag 1: nye lukkede altaner + åbne altaner

- Ny aflukning af eksisterende altaner, med maksimal lysindfald, og mulighed for at åbne.
- Nye åbne altaner uden på den eksisterende facade.
- Skrå altaner giver dynamik på facaden og retter altanerne mod lyset.
- Ny opsprosning af de eksisterende vinduer, for at give større detaljering i facadeudtrykket.
- Tagkonstruktion beklædes med zink for at give et lettere udtryk, og skabe sammenhæng i facens materialitet



ALTANFACADEN

Forslag 2: nye åbne altaner med valgfri lukning

- Nye åbne altaner uden på den eksisterende facade.
- Skrå altaner giver dynamik på facaden og retter altanerne mod lyset.
- Option på lukning af den indeliggende del af altanerne, vil kan give et varieret facadeudtryk efter beboernes valg.
- Ny opsprosning af de eksisterende vinduer, for at give større detaljering i facadeudtrykket.
- Tagkonstruktion beklædes med zink for at give et lettere udtryk, og skabe sammenhæng i facens materialitet



ALTANFACADEN

Forslag 3: nye åbne altaner

- Nye åbne altaner uden på den eksisterende facade.
- Skrå altaner giver dynamik på facaden og retter altanerne mod lyset.
- Det eksisterende altanareal udvides dermed til en stor sammenhængende altan.
- Åbne altaner giver et godt supplement til det øvrige boligudbud i området (Løvvangen)
- Ny opsprøgn af de eksisterende vinduer, for at give større detaljering i facadeudtrykket.
- Tagkonstruktion beklædes med zink for at give et lettere udtryk, og skabe sammenhæng i facens materialitet



INDGANGSFACADEN

Eksisterende forhold

- Indgangspartier med en dominerende og tung tagkonstruktion
- Fladt og udetailjeret udtryk
- "Tung" tagkonstruktion, beklædt med tagpap



INDGANGSFACADEN

Detaljer og "nye" indgangspartier

