

Afdeling 32

Referat fra afdelingsmødet den 25. august 2016, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 35 inkl. afdelingsbestyrelsen.
Hustande: 27 stk.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Hans Jørn Nielsen
Lotte Koldbo
John Nørgaard Jensen

Ejendomsfunktionær:

Søren Spaun

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Nils Vinther

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn
Allan Kirch Pedersen
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 1

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg.

Villy Jørgensen
Nils Vinther
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 2

Afdelingens beretning.

Afdelingsformand Hans Jørn Nielsen orienterede om følgende:

Sundby-Hvorup Boligselskab

Afd. 32 – Bestyrelsens beretning til afdelingsmødet torsdag 25. august 2016.

Siden sidste Afdelingsmøde i august 2015 har bestyrelsen været involveret i en række sager.

Bebyggelsen JPV 11, 13 og 15 :

Indledningsvis kan vi glædes over at der ikke i perioden fra sidste beboermøde den 27. august 2015 til i dag har været udført reparationsarbejder i større målestok – der har været enkelte utætte fuger på et par altaner samt et par reklamationer over vindstøj fra enkelte af de nye stuevinduer.

Det første er almindeligt vedligehold – vandrette elastiske fuger, der udsættes for sol, vind og vejr er hårdt belastede og skal med passende mellemrum efterses og måske udskiftes – det er sket et par steder i årets løb og vil sikkert være et tilbagevendende problem der må overvejes at blive lagt ind i vedligeholdelsesplanernes faste rutiner.

For så vidt stuevinduerne har der været et par enkelte garantireparationer som er blevet udbedret og på det seneste er der ikke tilkendegivet yderligere omkring vinduerne.

Der er også konstateret tæring på nedløbsrørene på altansiden-det vender jeg tilbage lidt senere.

Så alt i alt et godt og stille år.

Småopgaver :

Overvågning :

Desværre har der været noget hærværk ved redskabsrummene ved nr. 15. Hærværket er sket inde bag den låste dør og må derfor være udført af én eller flere med nøgle til indgangsdøren. Vi har nu fået opsat overvågning (kun i rummene ved nr. 15) og tilsyneladende er sagen blevet løst.

Rundgang

I maj blev den årlige tekniske gennemgang (Rundgang) af afdelingen foretaget sammen med Teknisk Afdeling og det blev efterfølgende besluttet at glasruderne i trappetårne og på svalegange bliver rengjorte –det er nu udført og er nu i en fast rutine, én gang pr. år.

Vinduespudseren påpeger, at det er næsten umuligt at få vinduerne gjort rene, når pudsning kun sker én gang årligt og foreslår derfor min. 2 x årligt – pris pr. gang omkring kr. 8.000. Vi vil gerne høre om vi skal lægge dette ind i budgettet for 2018 – 2017 budgettet er lavet, men evt ekstra pudsning i 2016 og 2017 må så tages som et ”merforbrug”.

Vi har stadig lidt fugtproblemer i trappetårnene, hvilket måske er årsagen til at malingen skaller af – der arbejdes på en løsning, der måske kan være øget luftcirkulation. Den orange væg på elevatorvæggen blev i 2015 malet i samme farve som den øvrige del af trappeskakten (grå farve) begrundet i at mindre ridser, afskalninger etc. ikke er så synlige. Kvaliteten var ikke tilfredsstillende, specielt var finishen dårlig, hvorfor maleren atter blev hidkaldt, hvilket hjalp noget.

Ved samme lejlighed fik vi udbedret den begyndende rustdannelse på ståldørene ind til redskabsrummene.

Nedløbsrørene fra altaner på bygningens haveside (Fjordsiden) er nogle steder utætte og gennemtærede og vand løber derfor ud på facaden, der bliver meget fugtig og misfarvet.

Blikkenslageren vil gennemgå afløbene og udbedre de defekte afløb samt behandle murværket med algemiddel hvor det er påkrævet. Udbedring vil blive påbegyndt i morgen fredag.

Div. :

Dørtelefonen i nr. 11 havde fået fugt og var derfor gået i stykker og det var nødvendigt at udskifte teknikken-det resulterede i at udseendet og ikke mindst størrelsen på "Navneskiltene" blev mindre, med mindre plads til information – derfor besluttedes en løsning med henvisning til lejlighedens nummer og ikke navnet – det viste sig ikke at være hensigtsmæssigt – der har været problemer med at fremmede ikke kunne finde den person de skulle i kontakt med, også læge og øvrigt sundhedspersonale har haft problemer. Teknisk afdeling arbejdede derfor hurtigt med at finde en anden løsning som nu er udført i nr. 11. Tilsyneladende er den nu valgte løsning heller ikke tilfredsstillende, idet der stadig ringes på forkerte lejligheder på tidspunkter hvor dørene er låste.

Teknisk afdeling kigger igen på problemet.

Vi fik i årets løb sat "store" nummerskilte på de tre trappetårne, således at gæster kan se numrene når de kører ind på p-pladsen/gården.

Vi har også fået fjernet de store piletræer både på parkeringspladsen og ikke mindst på græsplænen ved legepladserne – det er vi mange der er glade for.

Administrationen har desværre atter i årets løb været nødsaget til at indskærpe afdelingens husorden og der skal herved erindres om - samt opfordres til at huske, at hensyntagen til naboen gør hverdagen skønnere for os alle.

Sociale tiltag :

Af sådan de nære ting blev der afholdt Julearrangement den 1. søndag i advent og der kom dejligt mange beboere, der mødte op til fællessang, julegløgg og æbleskiver og ikke mindst fik vi tændt den smukke juletræsbelysning.

Endvidere blev der på opfordring igen afholdt en julefrokost med efterfølgende gavespil, hvor de medbragte gaver i spillet kørte rundt og blev "stjålet" fra naboen. Rigtigt mange deltog og havde tilsyneladende en rigtig fornøjelig aften.

Som noget nyt forsøgte vi i juni med en udflugt til Lille Vildmosecentret og de omliggende arealer. En busfuld glade og forventningsfulde beboere drog af sted i en bus lørdag den 18. juni med vor egne Carsten -og Mariane Hvillum som meget vidende guider. Vi havde en fantastisk dag, heldige med vejret og med Carstens/Marianes store kendskab til området fik vi set en masse forskellige dyr, fugle og planter og ikke mindst det flotte center. Frokosten blev indtaget i centerbygningen hvor alle fik hvad de kunne spise. En rigtig god dag, med mange positive tilbagemeldinger.

Tak til Mariane og Carsten for den spændende guidning.

Der har i lighed med tidligere år været afholdt sommerfest med deltagelse af godt 40 voksne personer plus børn, med "Sønderjysk Kaffebord", dejlig grillmad og hyggeligt samvær. Arrangementet blev afholdt lørdag den 13. august. I lighed med tidligere år startende om eftermiddagen med fælles kaffebord og flere beboere var søde og medbragte hjemmebagt kage til kaffen, en rigtig fin start på dagen og senere kom så Fællesspisningen hvor Tove og John, Henriette og Kim atter i år havde tryllet ved grillen og serverede dejlig mad med lidt vin og/eller øl – alle fik vist hvad de kunne spise – en rigtig hyggelig dag, der varede til godt midnat. Vores nye telt dannede atter rammerne og det virkede igen i år perfekt og modstod uden problemer vejrligets skiftende påvirkninger.

Stor tak til alle der hjalp til, hvad enten det var med opstilling/nedtagning af telt og borde eller tilberedningen af det kulinariske.

Legepladserne bliver stadig brugt rigtigt meget efter indkøbet af de nye legeredskaber, også af børn uden for egen beboerkreds, men det er jo godt og udviklende for vore "egne" børn.

Visionerne for det kommende år :

Effekten af investeringen i bevægelsesflere i elevatortårnene har vi nu kunnet se (tror vi nok) - det seneste afregnings år efter installeringen (2015) er det første år hvor der ikke har været byggeaktivitet og derfor ikke brugt ekstraordinært strøm til byggeri. Hvis vi sammenholder det årlige strømforbrug (2008 og 2009) altså forud for de seneste års "byggestrøm" med forbruget det seneste år (2015), så tyder investeringen på at strømforbruget er faldet ca. 4.000 KWh, svarende i runde tal til ca. 10% af vores "Fællesstrøm" eller ca. kr. 8.000. Vi har kun eet år at holde det op imod, men tendensen ser rigtig ud.

Investeringen var ifølge hukommelsen ca. kr. 25.000 – (kr. 8.000 pr. tårn) så en tilbagebetalingstid på omkring 3 år må siges at være fint.

Vi har det seneste år brugt ca. 40.000 KWh i fællesstrøm (Lys, elevatorer, ventilation, vand- og varmecirkulation o. lign.) svarende til en størrelsesorden på ca. kr. 80.000.

Besparselsen på lyset i trappetårnene har givet blod på tanden og vi kan tænke os, sammen med teknisk afdeling, i det kommende år se på hvor meget de enkelte forbrugssteder bruger og så måske sætte ind med at søge evt. besparelsesmuligheder – en ting er jo nok sikkert, strømprisen vil fortsætte med at stige. Vi håber at vi næste år kan fremlægge forslag om strømbesparelser og/eller andre forslag til besparelser.

Rådighedsbeløb:

Der er jo, som bekendt ikke så mange penge til rådighed i afdelingen, hvilket selvfølgelig sætter begrænsninger på hvad der kan iværksættes, men bestyrelsen agter da at fortsætte de sociale tiltag, der kan udføres for små penge, herunder de "velbesøgte" traditionelle advents- og sommerarrangementer.

Vi får som tidligere år. Kr. 18.000 om året i Rådighedsbeløb. I det forgangne regnskabsår er beløbet brugt som det fremgår af regnskabet. Bilag m.v. afleveres til Administrationen som sikrer at pengene bruges forsvarligt.

Skal vi opretholde det samme aktivitetsniveau i de kommende år får vi brug for at regulere beløbet en smule op, f. eks. til kr. 20.000/år hvilket vi håber kan accepteres.

Er der nogen der har nogle andre forslag hører bestyrelsen gerne herom og så må vi jo se hvad der kan blive midler til.

Afslutning :

Bestyrelsen vil her gerne benytte lejligheden til at takke administrationen og teknisk afdeling for godt samarbejde i det forgangne år og ligeledes rette en speciel tak til Søren Spaun for den positive måde han i det daglige servicerer os på, opgaven løst, til vist alles tilfredshed.

Søren har jo været på skole og er nu blevet i stand til at lave mange af de ting inde i lejlighederne vi tidligere måtte rekvirere fremmed og dyr hjælp til – det glæder vi os over og håber at kunne se effekten på regnskabet i de kommende år.

Også tak til Wilfredo som et godt supplement til Søren, på Wilfredos egen stille og rolige facon.

Spørgsmål:

Tak for en fin beretning.

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 kr. 7,00 pr. m², svarende til 0,90%.
Leje er herefter kr.814,00 pr. m². pr. år.

Spørgsmål:

Sp.: Hvornår udskiftes vores emhætter.

Sv.: Det vurderes der på løbende og det udføres efter behov.

Budgettet blev godkendt.

Ad. pkt. 4

Status på 360 graders eftersyn

Allan Kirch Pedersen orienterede om status på eftersynet jf. nedenstående og henviste til afdelingsmødet den 26. februar 2015 herom. Referatet herfra kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside.

AFDELING 32

INDSATSER 2015	INDSATSER 2016	INDSATSER PÅ LÆNGERE SIGT
<ul style="list-style-type: none"> • CYKELPARKERING (MOLOKKER) (BEROERMØDET 26.02.2015) • BEDRE RENHOLDELSE/ VEDLIGEHOLDELSE AF BYGNINGER (BEROERMØDET 26.02.2015) 	<ul style="list-style-type: none"> • ALABORG UDEN AFFALD • EFFEKTIVISERING / OPTIMERING * 	

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

- *Fleere 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.

Ordringen indføres i oktober 2016



EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

✓ HVORFOR



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:

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 (Docspot) 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 ambassadargruppen 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. 5.

Affaldshåndtering. Nedlæggelse af nedstyrtningskaktene og etablering af miljøstationer i terræn som erstatning herfor.

A. Orientering.



ETABLERING AF MOLOKKER
AFD. 32



ETABLERING AF MOLOKKER



INDEX

Gennemgang:

Vi berører

- ✓ Placering af molokkerne
- ✓ De gamle nedstyrtningsrør
- ✓ De gamle affaldsrum
- ✓ Arbejdsmiljø
- ✓ Økonomi
- ✓ Beslutning, hvordan



Og evt. andre ting som ikke står skrevet...



ETABLERING AF MOLOKKER



DER SKAL OPRETTES TO MILJØSTATIONER

Hvor placeres skal de placeres:

- ✓ Én ved gavlen af nr. 11(hvor kuben står i dag)
- ✓ Én imellem nr. 13 og nr. 15(eller ved nr. 15, ud for Søren's garage).

Hver station består af:

- ✓ 1 molok til dagrenovation
- ✓ 1 molok til papir og pap
- ✓ 1 molok til flasker
- ✓ 1 molok til metal og plast(ny type)





ETABLERING AF MOLOKKER

✓ **D**E GAMLE NEDSTYRTNINGSRØR

De vil blive fjernet:

- ✓ Der er ingen driftsomkostninger fremadrettet(maling mv.)
- ✓ Der bliver bedre udsyn for de berørte beboere.



ETABLERING AF MOLOKKER

✓ **D**E GAMLE AFFALDSRUM

Hvad skal de bruges til:

- ✓ Beboerne har i tilfredshedsundersøgelsen ønsket mere cykelparkering.
- ✓ Bestyrelsen ønsker, at disse rum bruges til gavn for beboerne.





ETABLERING AF MOLOKKER

 ✓ **ARBEJDSMILJØ**
Arbejdstilsynet:

- ✓ De foreskriver at der ved rengøring af containere benyttes åndedrætsværn, der er effektive i forhold til mikroorganismer.
- ✓ Rengøringsvandet skal samles i en særlig mærket beholder.
- ✓ De samme regler gælder for omfordeling af dagrenovationen.



At-vejledning C.O.18, Udsættelse for bakterier, svampe og andre mikroorganismer.

Sundby-Hvorup Boligselskab:

- ✓ Der er hårdt for Søren's bevægeapparat, at skubbe de store 660l. containere, når de er fyldte med affald.

Arbejds miljø i fokus 



ETABLERING AF MOLOKKER

 ✓ **ØKONOMI**
Etablerings omkostning:

Indkøb af miljøstation, molokker	282.000
Etablering af molokkerne	90.000
Demontering af nedstyrningsskakte	90.000
Uforudsete udgifter	10.000
Tekniker honorar 4%	18.880
Etablerings udgifter i alt	490.880



NB. Boligselskabet kan i 2017 ansøge Aalborg kommune om tilskud til nogle af fraktionerne.

Finansiering:

- ✓ Der er på langtidsbudgettet afsat kr. 250.000.
- ✓ Resten finansieres over henlæggelserne.


Afdelingens økonomi:

- ✓ Det vil styrke afdelingens økonomi, da affaldet fremadrettet vil blive afregnet efter vægt. I 2015 var besparelsen på kr. 16.410.-





ETABLERING AF MOLOKKER



✓ **H**VAD STEMES DER OM



Etablering af miljøstationer

- ✓ Opstilling af molokker.

Nedlæggelse af nedstyrtningskakter:

- ✓ De bliver fjernet.

Finansiering:

- ✓ Der bruges de afsatte kr. 250.000.
- ✓ Det resterende beløb finansieres over henlæggelserne.

Det vil i givet fald betyde, at der kan etableres molokker uden en huslejstigning.



ETABLERING AF MOLOKKER



✓ **B**ESLUTNING



Hvad skal der til

- ✓ Beslutningen skal vedtages af beboermødet.
- ✓ Aalborg kommune og renovationsvæsnet skal ansøges om tilladelse.



Administrationens holdning

- ✓ Administrationen anbefaler, at beboerne stemmer ja.



Bestyrelsen holdning

- ✓ Bestyrelsen anbefaler, at beboerne stemmer ja.





ETABLERING AF MOLOKKER

✓ **B**ESLUTNING

Beboerne

✓ Beslutningen...

Spørgsmål.

Sp: Nedstemt forrige år, hvorfor er det på igen.

Sv.: Det er afledt beboerhenvendelser til afd. best. og Aalborg Kommunes affaldsplan 2015-2025. Arbejdsmiljø m.m. som Allan har redegjort.

Sp.: Udgiften på kr. 500.000,00 får vi ikke noget for kun dårligere beboerservice.

Sv.: Vi kan ikke undgå kildesortering, vi forsøger at være på forkant således vi kan spare på udgiften til affaldshåndtering.

Sp.: Hvorfor gå i gang nu på grund af en vision fra Aalborg Kommune om kildesortering.

Sv.: Se svar ovenfor.

Sp.: Det er der rigtigt at ejendomsfunktionæren skal have et ordentlig arbejdsmiljø,- lav da opkørsler ved kantstene ved affaldsrummene.

Sv.: Det må vi kigge på.

Sp.: Er forsamlingen beslutningsdygtige.

Sv.: Ja jf. almenloven.

Sp.: Hvordan skal vi kildesortere oppe i boligen.

Sv.: Som nu, blot der kommer en ekstra fraktion til – plast og metal.

Sp.: Stram husorden op således folk ikke smider poser i skaktene som ikke er lukkede.

Sv.: Det må vi se på.

Sp.: Er der ikke krav om nedstyrtningskasse i nybyggeri.

Sv.: Jo, men vi søger alt tid om dispensation herfor bla. også i det nye byggeri i Lindholm Søpark.

Sp.: Godt råd fra salen,- vi kan da tage affaldet med ned når vi alligevel skal i postkassen.

Sp.: Skal molokkerne tømmes hver 14. dag.

Sv.: Det skal vi have aftalt med renovationsvæsenet, jo oftere de tømmes jo mere koster det.

Sp.: Spørgsmål til afd. best. hvorfor ønsker i afstemningen foretaget på afdelingsmødet i stedet for ved en urafstemning.

Sv.: Afdelingsmødet er afdelingen øverste myndighed set ud fra et beboerdemokratisk synspunkt, her kan man drøfte og have dialogen inden afstemningen.

Sp.: Aalborg uden affald er ikke besluttet det kun en vision.

Sv.: Se svar ovenfor.

Sp.: Kan vi ikke stemme om det skal sendes til urafstemning igen.

Sv.: Jo, men der ser umiddelbart ikke ud til der er stemning herfor ud fra snakken i salen, det blev taget til efterretning af forslagsstilleren.

Sp.: Der skal foretages skriftlig afstemning i stedet for håndsoprækning.

Sv.: Dirigenten, ja det bliver det også.

A. Beslutning.

Skriftlig afstemning. Antal husstande 27 stk. tilstede, som er lige med 54 stemmer.

Afstemningsresultat:

Ja til nedlæggelse af nedstyrtningskaktene	31 stemmer.
Nej til nedlæggelse af nedstyrtningskaktene	20 stemmer.
Blanke	3 stemme.
Afgivne stemmer	54 stemmer.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 6

Indkomne forslag.

Ingen

Ad pkt. 7

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem:

Valgt:

John Nørgård Jensen, Julius Posselts Vej 11, st. 2

Ad pkt. 8

Valgt af 2 suppleanter:

Valgt:

Jette Olesen, Julius Posselts Vej 13, 3, 5
Henriette Johansen, Julius Posselts Vej 13, st. 1.

1. suppleant
2. suppleant

Ad pkt. 9

Eventuelt:

Spørgsmål:

Sp.: Hvordan ser det ud med en busforbindelse ned til Julius Posselts Vej.

Sv.: Beboerne skal selv tage kontakt til kommunen.

Sp.: P-pladserne skal stribes op, nu hvor der kommer molokker.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Postkasser, brevindkast larmer når der blæser.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Postkasser trænger til rengøring.

Sv.: Vi ser på det.

Hans Jørn Nielsen afsluttede mødet og takkede Casper Ege Hansen for indsatsen i afdelingsbestyrelsen (suppleant).

Mødet sluttede kl. 21.10.

Ref.

Jens Erik Grøn