

**Afdeling 61. Hals.**

Referat fra afdelingsmødet den 22. august 2016, kl. 19,00.

**I mødet deltog:**

Beboere 51

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn

Rikke Naur Dybdahl

Peter Andersen

Ejendomsmester:

Fritz Christiansen

Ejendomsfunktionær: Michael Jensen

**Ad pkt. 1.**

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Rikke Naur Dybdahl

Peter Andersen

Henrik Kristijansen

**Ad pkt. 2.**

Afdelingens beretning.

Maria Bille Wolff orienterede om:

FØRST SKAL JEG HILSE FRA FORMANDEN – TORBEN.

Han ringede fra hospitalet, hvor han har været indlagt i ca. 2 mdr. Citat fra Torben selv: "Jeg har det ik` ret godt!" Han bad mig aflægge afd. Beretningen. For han kommer ikke til mødet og har også valgt at trække sig fra bestyrelsen. Han skal bruge sine kræfter andet steds. Alt dette er sagt i overensstemmelse og aftale med Torben.

Den egentlig beretning:

Afdelingen har afholdt 4 ordinære afd. møder.

SIDST PÅ ÅRET 2015 VALGTE 2 BESTYRELSES MEDLEMMER AT TRÆKKE SIG UD AF BESTYRELSEN. De 2 suppleanter trådte herefter ind i bestyrelsen. Kort efter valgte den ene dog helt at trække sig helt ud af bestyrelsen. Har man spørgsmål til disse valg om udtrædelse, må man spørge de pågældende personer selv.

AFD. BESTYRELSEN UDTALER SIG IKKE om personsager (hverken i denne sag eller eventuelle sager der vedrører indkomne klager) Det er op til de personer selv, at afgøre hvad der evt. skal siges og/eller gøres)

EFTER AFTALE PÅ SIDSTE års afd. møde har afd. bestyrelsen foranlediget, at der er sat yderligere navn på postkassen på Bøgevej 2, der hvor Michael har kontor. Så alle kan se at man også kan komme post til afd. Best. i den.

#### SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB

Har gang i flere nybyggerier:

44 boliger i Lindholm Søpark, 10 boliger i Gandrup (Mellemvang), 10 boliger i Vester Hassing (Ved Jernbanen) og

18 boliger i Hals. 14 af disse er til flygtninge og 4 af dem udlejes efter ventelisten. Der ud over arbejders der på at bygge yderligere 12 boliger, som skal udlejes efter venteliste.

#### DER ER INDKOMMET KLAGER:

Alle klager og tilhørende svar er bekendt af afd. bestyrelsen, men ellers er det boligselskabet, der ALTID tager sig af disse opgaver. Dette påligger ikke afd. bestyrelsen.

#### SÅ TIL NOGET HELT ANDET:

Tidligere på året (2016) blev en flygtning ansat som medhjælp til ejendomsfunktionær (Michael). Omtalte mand er så siden hen rykket til Aalborg og har så forsat sin ansættelse i Nr. Sundby ved boligselskabet. Det har den fordel, at der er flere ejendomsfunktionærer, som kan hjælpe ham med sprog og forklarelse af diverse arbejdsopgaver.

#### OG NU TILBAGE TIL BOLIGSELSKABET:

For at give lidt indblik i hvor stort et boligselskab vi er en del af.

Boligselskabet er i gang med nogle helhedsplaner. Nogle er allerede godkendte af Landsbyggefonden.

Andre er under bearbejdelse.

F.eks. er Løvvangen (afd. 12) nu færdig renoveret. Helt klart et besøg værd – specielt hvis man kender til gamle karre byggerier.

Lige for tiden er der gang i renovering i Engparken (afd. 7) i Nr. Uttrup med ca. 550 lejligheder. (Så der er nok at vælge imellem i vores boligselskab, hvis nogen skulle få lyst til at rykke tættere ind til byen)

HER I HALS KØRER VI I EN LIDT LETTERE SKALA- dog er der kommet nye tage på boligselskabets huse på Gl. Skansevej. Og fliser for enden af Lilleholm nr. 33, gyngestativet på legepladsen ved Bøgevej er rettet op og der er kommet legetøj i alle (3) sandkasser, der tilhører boligselskabet.

FORÅRS GENNEMGANGEN:

Var positiv, det der skulle rettes op på var i den lettere ende.

TIL SLUT:

Vil vi (afd. bestyrelsen) gerne sige tak for godt samarbejde med Michael vores ejendomsfunktionær, administrationen og ikke mindst ledelsen.

Og tak også til Jens Erik Grøn og Nils Vinther fordi de også deltager i arbejdet med udvikling af Hals by i samarbejde med Aalborg Kommune, Hals Samråd og Hals Erhvervs Forening. Det at I også er aktive her i vores by er et stort plus for os alle. Tak for det.

Disse var ordene fra afd. Bestyrelsen i afd. 61.

Spørgsmål.  
Ingen.

**Beretningen blev godkendt.**

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

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2017 samt langtidsbudgettet.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 15,00 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,28%.  
Ny m<sup>2</sup> husleje er herefter kr. 687,- (gennemsnitlig).

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

**Budgettet blev godkendt.**

**Ad pkt. 4.**

Status på 360 graders eftersynet.

Jens Erik Grøn orienterede om 360 graders eftersynet jf. nedenstående og henviste til afdelingsmødet d. 06.05.2015, referat herfra kan ses på hjemmesiden.

Beboermødet den 24. august 2015

## AFDELING 61 - HALS

INDSATSER 2015	INDSATSER 2016	INDSATSER PÅ LÆNGERE SIGT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UDSKIFTNING AF LEGEREDSKABER PÅ BØGEVEJ/ LILLEHOLM.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IGANGSÆTTE UNDERSØGELSE FOR MULIGHEDEN FOR EN RENOVERING AF "HØJHUSET" PÅ BØGEVEJ SAMT TAGENE PÅ DE ØVRIGE BOLIGER PÅ BØGEVEJ.</li> <li>• ALABORG UDEN AFFALD</li> <li>• EFFEKTIVISERING / OPTIMERING *</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HELHEDSPLAN/ RENOVERING AF RENOVERING AF "HØJHUSET" PÅ BØGEVEJ SAMT TAGENE PÅ DE ØVRIGE BOLIGER PÅ BØGEVEJ. LANDSBYGGEFONDEN KAN EVT. BLIVE INVOLVERET I EN RENOVERINGSPLAN FOR BØGEVEJ.</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
  - *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.  
 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 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

✓ **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 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.**

Tagrenovering på Bøgevej. Arbejdet udføres uden huslejestigning.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om følgende:

Tagrenovering på Bøgevej 2 – 40. 26 boliger.

Omfang.

- Udskiftning af smuldre eternitplader til paptag med lisettækning.
- Forstærkning af træremme henover indgangspartier m.m.
- Forstærkning af spær i tagrum, hvor spærene er skåret over ved gl. ovenlys.
- Eftergåelse af forankringer/beslag i tagrummet.
- Nye sternbrædder.
- Ny underbeklædning på stern.
- Nye tagrender.

- Nye nedløb.
- Reparation af beton skader på svalegangen på Bøgevej 2-12.

Se foto på tilstandsrapport af maj 2016 fra arkitekt og ingeniørfirmaet KAAI.

### Finansiering.

Huslejestigningen er baseret på en huslejestigning på alle boliger i afdelingen altså 114 boliger – 8991 m2 boligareal, da renovering af klimaskærme er en fælles opgave.

#### Renovering af Bøgevej 2 – 40.

Håndværkerudgifter	7.260.000	7.260.000
Omkostninger, 14 %	1.000.000	1.000.000
	8.260.000	8.260.000
Forbrug hensættelser	-260.000	-260.000
	8.000.000	8.000.000
Belåning:		
Ydelse, 6 %	480.000	480.000
Udamortiserede lån, 1/3		
Nuværende	-275.000	-275.000
om 2 år	-113.000	-113.000
G-indskud		-92.000
	92.000	-
Huslejestigning		
8992 m2	Pr. m2	
	<b>10,50</b>	<b>0</b>



Bemærkninger – forudsætninger.

- At landsbygefonden giver tilladelse til at vi bruger de udadmortiserede ydelser på lån samt at vi få fritagelse for g- indskud til finansieringen.
- At Landbygefonden vil køre sagen som en LBF sag med kapitaltilførelse.
- At organisationsbestyrelsen giver tilladelse at de udadmortiserede ydelse bruges til finansieringen og ikke går i SHB dispositionsfonden som loven ellers foreskriver.

Finansiering ved almindelige lån.

Lån. Kr. 8.000.000,00

Ydelse pr. år. kr. 480.000,00

480.000,00: 8992 (m2) = kr. 54 pr. m2 pr. år pr. bolig for alle boliger i afdelingen.

Eksempel, en bolig på 100 m2 vil stige kr. 450 pr. måned.

B. Beslutning

**Forslaget blev vedtaget under forudsætning af at ovennævnte bemærkninger/forudsætninger kan effektueres.**

**Ad. pkt. 6.**

Indkomne forslag.

**6.1. Forslag vedr. snerydning på Gl. Skansevej.**

Vi foreslår, at snerydning foretages på stien til Gl. Skansevej 3, i lighed med snerydning som foretages på stien Gl. Skansevej 2 til 8.

Forslaget er indsendt af Elin og Ole Sørensen Gl. Skansevej 3.

**Afstemning ved håndsoprækning.**

Afdelingsbestyrelsen, det forudsættes at det kan gøres ved maskinkraft og ikke håndskovl.

Ja stemmer: Alle.

Nej stemmer: Ingen

**Forslaget blev vedtaget under forudsætning af det kan gøres ved maskinkraft.**

**6.2. Etablering af redskabsskur i forbindelse med tagrenoveringen på Bøgevej 14-40.**

Skuret foreslås placeret i forbindelse med den eksisterende bryggersudgang. Det vil bl.a. betyde er større skur, læ for nord til alle og nemmere adgang til affaldsenhed. Desuden vil det være en fordel ved opbevaring af barnevogne og cykler.

Forslaget er indsendt af Bodil og Aage Nielsen Bøgevej 30.

**Afstemning ved håndsoprækning.**

Afdelingsbestyrelsen, det udføres som omvendt råderet – en frivillig ordning som vi har på køkkener, udestuer og altaner. Lejeren betaler selv og arbejdet skal udføres i henhold til arkitekt tegning som adm. foranlediger lavet. Ansøgningen sendes til adm.

Ja stemmer: Mange.

Nej stemmer: Få.

**Forslaget blev vedtaget under forudsætning af det udføres som omvendt råderet.**

### **6.3. Forbud mod husdyrhold.**

Da der åbenbart er lejere der ikke respekterer husorden med hensyn til husdyrhold, forslås et forbud, dog således at de eksisterende kan blive. Der må derfor ikke anskaffes nye. Dette skal også gælde kaniner i udendørs bure.

Forslaget er indsendt af Bodil og Aage Nielsen Bøgevej 30.

#### Afstemning ved håndsoprækning.

Ja stemmer: 2.

Nej stemmer: Resten.

**Forslaget blev forkastet.**

### **6.4. Forbud mod pools over 1000 liter.**

Det har vist sig at de store pools er meget vanskelige at renholde for alger. I løbet af kort tid lugter de ikke ret godt, og det er ikke ligefrem lækkert at få sin have sølet ind i eksempelvis 8000 liter algesuppe.

Forslaget er indsendt af Bodil og Aage Nielsen Bøgevej 30.

#### Afstemning ved håndsoprækning.

Ja stemmer: 2.

Nej stemmer: Resten.

**Forslaget blev forkastet.**

### **6.5. Forbud mod trampoliner.**

Da vores haver kun er ca. 200 m<sup>2</sup> er det ikke muligt at placere trampolinen på en sådan måde, at den ved brug ikke vil genere naboerne.

Forslaget er indsendt af Bodil og Aage Nielsen Bøgevej 30.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja stemmer: 4.

Nej stemmer: Resten.

**Forslaget blev forkastet.**

**Ad pkt. 7.**

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslag/afstemning.

Johan Pedersen, Idræts Alle 17.	49 stemmer.
Erik Henriksen, Bøgevej 18.	34 stemmer.
Hans Holmegård, Lilleholm 37.	32 stemmer.
Birte Erbs, Lilleholm 51.	24 stemmer.
Trine Høj, Idræts Alle 31.	44 stemmer.

Valgt.

**Johan Pedersen, Idræts Alle 17.**

**Erik Henriksen, Bøgevej 18.**

**Trine Høj, Idræts Alle 31.**

Bestyrelsens sammensætning og konstituering (foretaget efter mødet).

**Formand, Maria Bille Wolff, Lilleholm 27, på valg i 2017.**

**Næstformand, Nils Vinther, Idræts Alle 37, på valg i 2017.**

**Sekretær Marianne Bønnelykke, Lilleholm 39, på valg i 2017.**

**Karin Trinkær, Gl. Skansevej 2, på valg i 2017.**

**Johan Pedersen, Idræts Alle 17, på valg i 2018.**

**Erik Henriksen, Bøgevej 18, på valg i 2018.**

**Trine Høj, Idræts Alle 31, på valg i 2018.**

Repræsentantskabet i Sundby-Hvorup Boligselskab.

**Formand, Maria Bille Wolff, Lilleholm 27.**

**Karin Trinkær, Gl. Skansevej 2.**

**Ad pkt. 8**

Valg af 2 suppleanter.

Valgt:

**Aase Andersen, Lilleholm 82.  
Birte Erbs, Lilleholm 51.**

**1. suppleant.  
2. suppleant.**

**Ad. pkt. 9.**

Eventuelt.

Sp.: Hvorfor skal vi snakke hund, kat og trampolin m.m. hvert år.

Sv.: Beboerdemokratiet forskriver at de forslag der kommer ind skal behandles.

Bemærkning.: Det kræver mod at klage og det beviser der er liv i demokratiet. Klager skal tages alvorligt og det vil jeg som nyvalgt afd. best. medlem følge op på (Johan Pedersen).

Maria Bille Wolff afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20,25

Ref. Jens Erik Grøn