

Afdeling 3.

Referat fra afdelingsmødet den 30. august 2022, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 58

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lone Abildgård
Kurt Ørvad Jensen
Lisbeth Glud
Tonny Larsen
Asskov L. Pedersen

Ejendomsmester:

Claus Sørensen

Ejendomsfunktionær:

Mogens Mortensen
Peter Nielsen
Brian Rytter

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn
Mette Lythje
Allan Kirch Pedersen
Tomas Kristensen

Mødested: Fælleshuset Bakkevej 11.

Ad pkt. 1.

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Kurt Ørvad
Mette Lythje
Tomas Kristensen

Ad pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Formand Lisbeth Glud orienterede om følgende:

Hermed bestyrelsens beretning om året der er gået, siden vi sidst mødtes til beboermøde i afd. 3.

Til forskel fra det seneste par år, har denne bestyrelsesperiode kun været minimalt påvirket af corona. Det vil sige, at bestyrelsen har afholdt 9 ud af 10 planlagte bestyrelsesmøder. Som I sikkert kan forestille Jer, har afd. 3's helhedsplan, som blev vedtaget d. 17.08.21, været et gentaget tema på vores møder. I perioden har mange af Jer også jævnligt opsøgt os for at høre, om der snart sker noget med denne. Og mens vi alle har været afventende, så er der sket en masse.

Vores helhedsplan blev sendt i rådgiverudbud i efteråret 2021. I december 2021 blev 5 rådgiverfirmaer udtaget til at afgive tilbud. Af de 5 tilbud, afgav Norconsult Aalborg det bedste og er derfor blevet rådgiver på vores helhedsplan i afd. 3. Derudover er By- og landskabsarkitektfirmaet By+Land også blevet tilknyttet projektet i forhold til vores store udenomsarealer.

Det store arbejde med projektet blev opstartet i foråret 2022. Der har været afholdt en række projekteringsmøder med SHB's byggeudvalg, mens projektet stille og roligt har taget form. Og d. 22.08.22 deltog afd. 3's bestyrelse i et møde med rådgivere og byggeudvalg, hvor vi blev præsenteret for det foreløbige resultat af projekteringen. Vi, i bestyrelsen, kunne så stille spørgsmål og komme med kommentarer og var i øvrigt enige om, at projektet ser rigtig godt ud.

I løbet af september og oktober vil alle beboere blive inviteret til at komme og blive præsenteret for vores helhedsplan, i sin nuværende form.

Orienteringen vil blive fordelt på 4 møder, som bliver delt op efter de 4 gamle afdelinger, altså den gamle afd. 2, 3, 9 og 11. Dette da der er lidt forskel på bygningsafsnittene, ligesom det er lidt forskelligt, hvad der skal laves og vi hver især gerne vil vide, hvad der skal ske "hos mig". Invitationerne til disse møder bliver sendt ud fra Boligselskabet inden så længe.

Andre emner som bestyrelsen har beskæftiget sig med siden sidst:

I efteråret talte vi meget om det nye byggeri bagved Bakkevej 12 – 30 og hvorvidt det kom til at have indflydelse på trafik og brug af vores p-pladser. Boligerne er nu færdigbyggede og

beboede og vi har ikke fået meldinger om problemer med parkering. Men desværre er der, for nogle enkelte beboere i vores boliger, opstået indkig-gener fra de nye boliger.

I samme periode blev der spurgt til, hvem der havde opgaven med indvendig vedligeholdelse af de udlejede garager. Her skal man henvende sig til ejendomsmesterkontoret, som udbedrer i det nødvendige omfang.

På beboermødet sidste år, talte vi om Frivillig omvendt råderet, i forbindelse med ønske om f.eks. renovering af slidte køkkener. Der var tvivl om, om alle de tidligere afdelinger, som nu er afd. 3, havde taget stilling til dette. Det var ikke tilfældet, hvorfor det er med til afstemning på aftenens dagsorden, pkt. 4.

I oktober 2021, søsatte vi fejringen af 50-års jubilarer i afd. 3. Dvs. at vi, 2 gange om året, får undersøgt om vi har beboere som har boet i afdeling 3 i 50 år eller mere. Og i oktober ringede vi så på hos 6 beboere, som modtog en lille erkendtlighed, sammen med et takkekort. I år skal vi ud til 1 enkelt beboer.

Vedr. seneste julearrangement, så var det igen et par hyggelige timer, men desværre dukkede knapt halvdelen af de tilmeldte ikke op, hvorfor vi igen stod med alt for mange æbleskiver, gløgg m.m. Så vi skal igen opfordre til, at man kun tilmelder sig, hvis man er sikker på, at man vil deltage, tak.

Årets rundgang i afd. 3 blev foretaget i april, hvor bestyrelsen igen kunne være med, så Kurt og Asskov deltog. Her blev der noteret reparation af påkørt altan, opmærkning af mc-parkering samt almindelige p-pladser, beskæring af nogle træer, reparation af tag et par steder, udskiftning af pakninger ved nogle nedløbsrør samt reparation af tagrende. Disse er nu udbedret.

Under samme tema, er der også sat nye markeringer på nogle af vores molokker. Blandt andet kan man nu, i Plast og Metal, også aflevere Mad- og drikkekartoner.

I april var der valg til repræsentantskabet i BL's 4. kreds, hvor jeg blev valgt ind. BL, Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for cirka 500 almene boligorganisationer i Danmark og er opdelt i 11 kredse. 4. Kreds dækker Nordjylland, med deltagelse af boligorganisationer i 8 kommuner. Og ved at være repræsenteret her, får vi indblik i boligpolitik, administrationen af de almene boliger, mulighed for indflydelse m.m.

Et andet tema, som vi desværre har måttet drøfte i et stykke tid, er de hændelser der har været i afdelingen. Overfald, trusler og flere besøg af politiet i forbindelse med uro. Ligesom der, i nogle opgange, er opstået utryghed pga. en ændring i tilflyttere/beboersammensætning. Ovenstående er en bekymring, som der er meget fokus på i boligselskabet, hvor man arbejder hårdt på at finde løsninger, som kan genoprette trygheden blandt beboerne.

Ligeledes er der fokus på nogle af disse ting i Aalborg Kommunes Boligudvalg, hvor der, blandt andet, arbejdes med beboersammensætning og håndtering af udsatte boligområder i Aalborg Kommune.

Boligudvalget består af 6 rådmænd og en sekretær fra kommunen, en repræsentant fra politiet og 6 repræsentanter fra 6 af Aalborgs Boligorganisationer, hvor SHB også er repræsenteret.

Efter et overfald, i en af vores kældre, i juni måned, er kroge, dørstoppere m.v. blevet fjernet fra hoved- og kælderdøre. Derudover er man i gang med at undersøge muligheden for andet system i forhold til låsene rundt omkring, altså muligvis briksystem i stedet for nøgler.

Og sidste tema, sommerfesten 2022 – planlagt, indbudt og husstandsomdelt aflysning til de få tilmeldte. Desværre var tilslutningen til dette arrangement så lille, at det blev besluttet at aflyse.

Afslutningsvis lidt generel information omkring SHB – siden sidst er renoveringerne af, Strubjerg, Fredensvej og Viktoriagade i Nr. Uttrup, rækkehusene på Skolevej, Blåbærhaven i Dronninglund og tilbygning af administrationsbygningen i Lindholm Søpark blevet helt færdige. Helhedsplanen hos naboerne i afd. 10 blev ved afstemning d. 6. april 2022, vedtaget. I Aså, er renoveringen af boligerne på Skelgårdsvej, tæt på at være færdig. I november 2021 tog man 1. spadestik til 17 rækkehuse på Moltkes Alle, i Dronninglund og i februar kom så 1. spadestik til 19 rækkehuse på Niels Lyhnes vej, i Vestbjerg.

I november 2021 på Organisationsbestyrelsens strategimøde, blev det, blandt andet, besluttet at afholde 2 formandsmøder om året. Dette for at formændene i afdelingsbestyrelserne kan lære hinanden bedre at kende, udveksle erfaringer og på den måde komme tættere på hinanden, selvom vi er så mange afdelinger fordelt på et meget stort område.

Som altid vil bestyrelsen også sige tak for samarbejdet med personalet fra Servicebygningen, inspektøren, og hele personalet på administrationen.

Tak for ordet.

Bestyrelsen afd. 3.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Kigger også ind i opgangene når i er på rundgang, da må i jo kunne se der trænger til trappevask mange steder.

Sv.: Rundgangen som også kaldes forårsgennemgang er en bygningsgennemgang.

Manglende trappevask er en husordens sag hvor beboerne selv skal klage skriftlig til adm. hvis naboen misligholder sine for trappevask forpligtigelser.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2023.

Mette Lythje fremlagde budget for 2023.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 21,00 pr. m², svarende til 3,91 %.
Lejen er herefter kr. 568,00 pr. m². (gennemsnitligt).

De foreløbige drift- og vedligeholdelsesplaner over en 30 årig periode blev præsenteret på afdelingsmødet. Både den samlede oversigt samt eksempel på bygningsafsnit blev præsenteret. Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige 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.: Er langtidsbudgettet tilgængeligt.

Sv.: Ikke endnu da vi stadig er i proces jf. ovenstående.

Sp.: Konto 111 el og honorar m.m. – hvordan kan vi spare på denne konto.

Sv.: Vi er langt med at udskifte el – armaturer i fællesområder til LED.

Vores mange kældervaskerier er også en stor energisluger – vi skal have dem moderniseret og samlet til et mindre antal i forbindelse med helhedsplanen..

Vi er også i gang med, at undersøge om solceller til fællesstrøm er en god ide.

Sp.: Konto 111 – vand m.m. her udgiften også stor- hvordan kan det være når vi betaler særskilt for vandet.

Sv.: Det den gl. afd. 3 og 33 som betaler vandet direkte – i de gl. afd. 2,9 og 11 er det indeholdt i huslejen. I forbindelse med helhedsplanen renoveres badeværelserne i gl. gl. 2,9 og 11 og der monteres vandmåler hvorefter vandet trækkes ud af huslejen og budgettet.
Modernisering af kældervaskerierne vil også give en stor besparelse.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. Alle.

Nej. Ingen.

Budgettet blev vedtaget.

Ad. pkt. 4.**Forslag om ensretning af reglerne for frivillig omvendt råderet i afdelingen.**

Driftsafdelingen i boligselskabet har undersøgt om de tidligere afdelinger (afd.2, afd.3, afd.9 og afd.11), som nu er slået sammen til afd.3, tidligere har taget stilling til den individuelle råderet over boliger på beboermøder.

Der er en enkelt afdeling af disse (tidligere) afdelinger der ikke har gjort dette, og det har indflydelse på den orientering om modernisering af køkkener m.m., som afd. bestyrelsen tidligere har bebudet.

Med omvendt råderet menes frivillig fornyelse af køkken med egen betaling over huslejen -en huslejestigning i f.eks. 10 år.

A. Orientering v. administrationen.

Allan Kirch orienterede jf. nedenstående slides.

Kollektiv råderet

- *Afdeling 3 er i dag en stor afdeling, som er sammenlagt med gl. afdeling 2, 9, 11 og 33*
- *I nogle af de gamle afdelinger, kan man benytte kollektiv råderet til:*
 - *Nyt køkken*
 - *Nyt garderoleskab*

Samme rettigheder

- *Afdelingsmødet skal i dag beslutte, om alle lejermål i afdeling 3 har, mulighed for at lave en kollektiv råderet på:*

<u>Nyt køkken</u>	Huslejestigning over 10 år Op til kr. 795 pr. måned
-------------------	--

Der er i afdelingen 37 forskellige lejlighedstyper.
Derfor skal inspektøren lave en individuel vurdering og beregning af omkostningen

<u>Garderoleskabe</u>	Huslejestigning over 10 år Op til kr. 330 pr. måned
-----------------------	--

Fraflytterlejligheder

- *Ved fraflytning vil Inspektøren lave en individuel vurdering af, om der skal monteres nyt køkken eller nyt garderoleskab.*

Administrationen vil gerne, at I venter til efter renoveringen, med nyt køkken, da vi hæver køkkenvinduet, så køkkenbordpladen kan køre med ud til vinduet i samme højde

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Vil det sige jeg også vælger køkken incl. huslejestigning for dem der kommer efter i min bolig når engang jeg flytter.

Sv.: Ja.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. 60

Nej. 1.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 5.Indkomne forslag.

Forslag til behandling/afstemning under den fremsendte dagsorden pkt. 5., indkomne forslag.

Pkt. 5.1. Forslag om der bliver etableret ladestandere i afdelingen, gerne fra Clever da de har abonnement ordning.

Forslaget er indsendt af Jimmy Abel Nielsen Bakkevej 14, 2. th.

Allan Kirch orienterede jf. nedenstående slides.



Afdelingsmøde
Ladning af el- og hybridbiler

Opladning



Reglerne for opladning:

Det er ikke lovligt at bruge lader på boligselskabets installationer i eller udenfor boligerne.

Man må ikke trække kabler og lignende ud gennem vinduer/døre, og må ikke benytte afdelingens

- Udvendige stikkontakter til ladning.
- Carporte og garager til ladning.
- Stikkontakter i fællesarealer som kældre, vaskerier mv. til ladning.

Hvorfor må man ikke det:

Vores installationer er ikke dimensioneret til ladning af hverken el-biler eller plugin hybrid biler. Stikkontakten skal have egen sikringsgruppe, det har de ikke i vores boliger.

Hvilken konsekvens kan det medføre, hvis man ikke følger anvisningen:

Der er ingen forsikring som vil dække skader, som forsvares af uforsvarlig brug af installationen. Evt. udbedring af skader som "forsvares af uforsvarlig brug" vil blive adresseret lejer.

Sikkerhedsstyrelsen

Hvis en almindelig husholdningsstikkontakt anvendes til opladning, bør installationen ikke belastes med mere end 6 A over 2 timer

Etablering af Lade-stikkontakt



Lade-stikkontakt:

Man skal have installeret en særlig stikkontakt og sikringsgruppe, som er egnet til den belastning, som opladning af en elbil giver. Sikringsgruppen skal have sin egen RCD (fejlstrømsafbryder).

Ingen forlængerledning:

Sørg for, at elbilens ladekabel er tilstrækkeligt langt til at nå fra bilen til den stikkontakt, der oplades fra. Det er ikke tilladt at anvende en forlængerledning mellem el-bilen og stikkontakten.

Krav om autoriseret el-installatør:

Er der brug for at få ændret på el-installationen, for eksempel for at få sat en særlig lade-stikkontakt op eller få en ekstra sikringsgruppe i eltavlen, skal du have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at lave arbejdet. Det er ikke arbejde, man selv må udføre uden autorisation.

Ansøg

Lejer skal altid ansøge boligselskabet om tilladelse

Økonomi

Lejer skal selv betale for ændring og vedligeholde af ændret elinstallationen

Hurtig lader



Etablering af hurtiglader:

Det vil være på afdelingsmødet, at beslutningen skal træffes, da ladestanderen vil optage p-pladser samtidig med, at etableringen er forbundet med en omkostning.
Derfor kræver det et forslag, som godkendes af afdelingsmødet.

Etablerings omkostning:

Der skal undersøges, om der er nok ampere (strøm) i afdelingen.
Er der ikke nok ampere (strøm), skal der købes flere.

Kabel skal trækkes, så afstand fra kabelskab/eltavle til ladestander variere også fra afdeling til afdeling

Etableringsomkostninger kan løbe op i kr. 50.000 -75.000.-

Ladestander:

Boligselskabet har et samarbejde med Prostrøm, som leverer en ladestander gratis. Der kan der komme en afgift til afdelingen på **kr. 625.- pr. måned**, såfremt der ikke benyttes 400 kWh pr. ladestander.

Ladestander

Den ladestander som benyttes, leveres med 2 stk. type 2 udtag og kan levere op til 22 kW pr. udtag.
(Man benytter en APP på sin telefon for at benytte ladestanderen)

Info

Flere afdelinger har allerede etablerer hurtiglader, som kan benyttes til opladning af el-biler eller plugin hybrid biler.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Brug evt. "puslepladserne" for biler til el-ladestander.

Sv.: De er ikke store nok.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. 7

Nej. Resten.

Forslaget blev forkastet.

Pkt.5.2. Forslag om renovering af køkkenet (Låger og skuffer bordplade).

Renovering af køkkenet af ældre dato (Låger og skuffer bordplade)

Da de er slidte og ser trætte ud efter mange års brug.

Frivillig fornyelse med egen betaling over huslejen.

Forslaget er indsendt af Susanne Andersen Stationsvej 57.st.th.

Allan Kirch orienterede jf. nedenstående slides.



Gammel køkken



Renoveret køkken

Hvad bliver der lavet



Nye låger og skuffe-fronter incl. nye greb



Der etableres lys under over overskab



Ny laminat bordplade



Ny køkkenvask og køkkenarmatur



Ny emhætte monteres



Nyt vinylgulv



Beslutningen



Kollektiv råderet

- *Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingen optager lån til finansiering af de kollektive råderets sager. (Organisationsbestyrelsen skal godkende)*
- *De lejer som får renoveret køkken, skal betale via en huslejeforhøjelse.*

Forudsætning



De som i dag betaler til køkkenlån

- De som allerede betaler på et køkkenlån kan ikke vælge ordningen. Man kan kun betale til ét køkkenlån ad gangen!

Tilmelding

- Vi laver en samlet tilmelding én gang årligt, for at holde prisen nede.

Fraflytterlejligheder

- Ved fraflytning vil Inspektøren lave en individuel vurdering af, om køkken skal renoveres.

Tidsplan

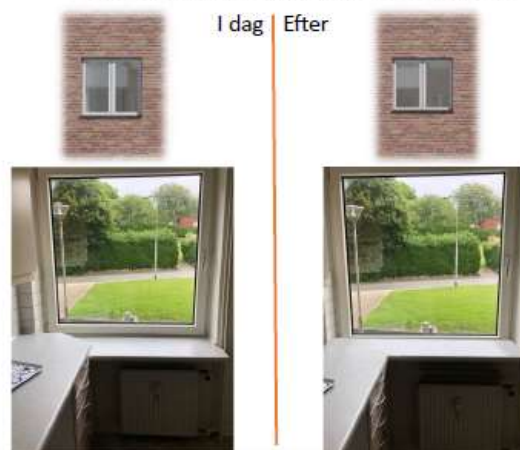
Administrationen vil gerne, at I venter til efter renoveringen, da vi hæver køkkenvinduet, så køkkenbordpladen kan køre med ud til vinduet i samme højde

Vindues/ bordplade højden




Illustration


Der mures 2 ekstra skifte på under køkkenvinduet, således at køkkenbordpladen kan hæves i niveau.



Administrationen vil gerne, at I venter til efter renoveringen, så køkkenbordpladen kan køre med ud til vinduet i samme højde



Økonomi 



<u>Renovering af køkken</u>	
Låger og bordplade	kr. 11.800.-
Nyt vinylgulv	kr. 3.000.-
Emhætte	kr. 1.300.-
Lys under overskabe	kr. 300.-
Tekniker honorar	kr. 656.-
Omkostning for køkken i alt:	kr. 17.056.-

Huslejstigning over 10 år
Kr. 185 pr. måned

Der er i afdelingen 37 forskellige lejlighedstyper.
Derfor skal inspektøren lave en individuel vurdering og beregning af omkostningen

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Kan man få kogeplade nedfældet i køkkenbordpladen og ovnen op i højde.

Sv.: Ikke som det ser ud nu.

Sp.: Kommer køkkenrenoveringen i udbud.

Sv.: Ja.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. 37

Nej. 0

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 5.3. Forslag om der skal indføres trappevask mod betaling.

Som begrundelse vil vi anføre, at der praktisk talt aldrig bliver vasket trappe eller vasket vinduer i trappeopgangen. Og det får boligerne til, at fremstå meget slidte og triste.

Forslaget er indsendt af Leif E. Nielsen Stationsvej 69, 2. th.

Allan Kirch orienterede jf. nedenstående slides.

Forudsætninger:

Trapper:

- Vaskes med et rul på 7 – 10 dage

Indvendig vinduer i opgang:

- Indvendig – 2 gange om året
- Udvendig – 6 gange om året



Husleje stigning:



Huslejekonsekvens :
Pris pr. lejlighed pr. måned

kr. 120 pr. måned

Spørgsmål fra salen.

En del debat om emnet.

Skriftlig afstemning

Ja.	50
Nej.	52
Blanke	2
Ugyldige	1

Forslaget blev forkastet.

Ad. pkt. 6.

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslag/valgt.

Lone Abildgård, Fr. Rygårdsvej 10,1.th. blev genvalgt.

Inge- Marie Hansen, Fr. Rygårdsvej, 1. st. th. blev nyvalgt.

Jesper Jensen, Bakkevej 42,2.tv. blev nyvalgt.

Ad pkt. 7.

Valg af 2 suppleanter.

Forslag/valgt:

Preben Gram, Fr. Rygårdsvej, 5. 2. th.

1. suppleant.

Elise Lembøl, Bakkevej 30, st.tv.

2.suppleant.

Ad pkt. 8.

Eventuelt.

Sp.: Trappevask, - min underbo vasker ikke trappen. Hvad gør jeg.

Sv.: Tal med underboen og hjælper det ikke indsend en skriftlig klage til adm., hvorefter vi tilskriver vedkomne. Og bliver trappen ikke vasket da, sættes rengøringsfirma på for lejers regning.

Sp.: Vi savner lidt informationer om overfaldet i kælderen på Bakkevej fra adm. eller afd. best.

Sv.: Det kan vi ikke hjælpe med, da det er en politisag.

Sp.: Passer min kældernøgle til af blokke i afd. 3.

Sv.: Nej.

Sp.: Jeg kunne godt tænke mig cykelskur i terræn.

Sv.: Det skal stilles som et forslag.

Lisbeth Glud afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 21.34.

Ref.

Jens Erik Grøn