



Afdelingsmøde - Afdeling 1

mandag d. 24. april 2017

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af referent fra afdelingsbestyrelsen
4. Valg af Stemmeudvalg
5. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens beretning
6. Orientering fra afdelingens teamleder
7. Orientering om afdelingens regnskab
8. Godkendelse af afdelingens budget
9. Behandling af eventuelle indkomne forslag
10. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og –suppleanter
11. Valg til Repræsentantskabet
12. Eventuelt



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning





Shhhh, nyt fra teamet



VIDEOOVERVÅGNING





INTET!!





TRYGHEDE

Viva bolig



GAS



CYKELINDSAMLING



BESPARELSER I DEN ALMENE SEKTOR

Vivabolig





Marius Pedersen
www.mariuspedersen.dk • Telefon 70 13 40 40

0826010

Marius Pedersen
www.mariuspedersen.dk • Telefon 70 13 40 40



AFFALD





FORSIKRINGER



ENERGIBESPARELSE



KONTORHOLD



ALM. VEDLIGEHOUDSELSE



ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING

Vivabolig



HVEM ER VIVABOLIG ?

Vivabolig



Tak for et godt samarbejde det
forgangne år



NÅR I HØRER BOLIGSELSKABET SJÆLLAND, SÅ
TÆNK

Vivabolig

<https://bosj.dk/beboer/beboerdemokrati/afdelingsmoeder/saadann-fungerer-afdelingens-budget/>



Regnskab 2016



Regnskab 2016

Overskud kr. 1.647.943



Regnskab 2016

Henlæggelser Planlagt vedligeholdelse

Primo	10.734.600
Henlagt i regnskabsåret	5.663.000
Anvendt i regnskabsåret	- 3.843.330
Ultimo	12.554.270

Pr. m² = kr. 300,87



Regnskab 2016

Henlæggelser

Istandsættelse ved fraflytning

Primo	4.199.178
Henlagt i regnskabsåret	885.000
Anvendt i regnskabsåret	- 221.710
Ultimo	4.862.468

Der har været 81 fraflytning i 2016.



Regnskab 2016

Henlæggelser

Tab ved fraflytning

Primo	1.158.920
Henlagt i regnskabsåret	0
Anvendt i regnskabsåret	- 173.019
Ultimo	985.901

Der har været 18 fraflytninger med tab i 2016.
Afdelingen har fået kr. 231.463 fra Dispositionsfonden



Budget 2018

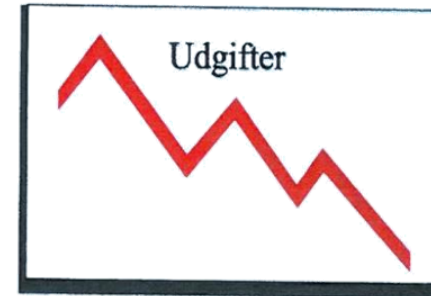


Budget 2018

BUDGETTETS POSTER

Udgifter:

- ☞ Nettokapitaludgifter
- ☞ Faste udgifter
- ☞ Variable udgifter
- ☞ Henlæggelser
- ☞ Ekstraordinære udgifter



Indtægter:

- ☞ Lejeindtægter
- ☞ Renter
- ☞ Tilskud
- ☞ Diverse

Lejeberegning

Budget 2018

Manglende indtægt i 2018:

Kr. 624.736

Svarer til **2,15%** eller **15,19 kr. pr. kvm**

Årsag:

- Øgning af henlæggelser
- Fald i overskuds”tilbagebetaling”



Forslag



Forslag, nye vinduer i afdelingen

-  Det tekniske v/Klaus Christensen
-  Det økonomiske v/Klaus Bonde



BEBOERMØDE afd. 1

24. april 2017



HVAD ER DET VI PÅTÆNKER AT GENNEMFØRER

- *Udskiftning af alle nuværende PVC vinduer og døre i boliger og opgange*
- *Nye trapperums indgangspartier*
- *Nye hvidmalede lysningsplader ved nye vinduer og døre i boligen*
- *Isoleret forsatsvæg i nicher bag radiatorer*
- *Nye hvide laminat vinduesbundplader*
- *Nye radiatorer (hvor der ikke allerede er gennemført udskiftninger)*
- *Nye radiator termostat ventiler (hvor der ikke allerede er gennemført udskiftninger)*
- *Røgalarm monteret i boligens entreer*

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



*1950-60 stemnings
billeder fra Ø-gade*



KOMMUNEPLANRAMMEN

1.4.B1 Sjællandsgade, Færøgade, Bornholmsgade m.fl.

Mål

Det er et mål at fastholde området hovedanvendelse til boligformål og at bevare og styrke de markante og homogene bebyggelsesstrukturer samt arkitektoniske og rekreative kvaliteter. Fx skal der arbejdes på at forbedre opholdsmulighederne i de lange og vindomsuste grønne gårdrum.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området består af 5 etagers høje bebyggelser hhv. stokbebyggelsen nord for Sjællandsgade og af kombinationen af stok- og randbebyggelse ved Samsø-, Sjællands- og Bornholmsgade sydligst i området.

Stokbebyggelsen nord for Sjællandsgade er udlagt i rækker med små forskyndninger på åbne, grønne arealer med store, bevaringsværdige træer, og med øst vest vendte facader. Mod syd er bebyggelsen dels placeret som randbebyggelse i gadelinjen mod Samsøgade, Sjællandsgade og Bornholmsgade, og dels placeret parallelt i en traditionel stokfacon på området interne grønne arealer. Garagerne i området skærer området over i to halvdele og er med til at begrænse oplevelsen af bebyggelsen som én helhed.

Områdets homogene form- og materialeudtryk samt bebyggelsens præcise placering i forhold til gadelinjen skaber karakteristiske og rumdannende forløb, såvel internt i området som op til Østre Allé, hvor bebyggelsen sammen med den øst for liggende karrébebyggelse danner en sammenhængende byfront mod Vejgård.

Områdets grønne arealer med de store træer er karakteristiske og udgør en væsentlig kvalitet, som skal sikres i den videre planlægning. Hvor utryghed ved - og støj fra -trafikken forringer arealernes kvalitet, kan afskærmning under en tilpasset form overvejes.



Tv. Markant bebyggelsesstruktur tegner området
Th. Sjællandsgades buede forløb er karakteristisk og stærkt rumdannende.



Fine grønninger mellem stokkene



I forhold til bevaring er hovedparten af områdets ejendomme, som det fremgår af [retningslinje 5.2.3](#), vurderet til at være af bevaringsværdi. Derfor skal oprindelige overflader, materialevalg og udformning, ved om- og tilbygninger samt almindelig vedligeholdelse, fastholdes/genskabes.

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER

Vinduerne var af træ med traditionelle profileringer og en lodret fagdeling. De brede vinduesformater og deres lodrette fagdeling giver facadeskemaet en rytmisk opdeling, som er karakteristisk for hustypen. Det kan ikke anbefales at ændre fagdelingen.

8. DEN SENE HÅNDVÆRKERTRADITION – ETAGEHUSET

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader 1930'ernes håndværkerejendomme er konsekvente teglstenshuse – facademurene står i blankt murværk, inklusiv bygningsdetaljer såsom taggesims og vinduesoverligger. Hustypen kunne have få dekorative detaljer – oftest indramning af hoveddøren og af vinduerne – udført med udkragede sten, fx af hårdtbrændte orange eller brune teglklinker. Facadens teglsten er oftest af en god kvalitet – ved facaderenovering kan fugereparationer og en let rengøring af facaden være aktuel. Vandskuring og tyndpudsning af facaderne vil spolere hustypens arkitektoniske udtryk.

Vinduerne var af træ med traditionelle profileringer og en lodret fagdeling. De brede vinduesformater og deres lodrette fagdeling giver facadeskemaet en rytmisk opdeling, som er karakteristisk for hustypen. Det kan ikke anbefales at ændre fagdelingen.



Indgangsdøre var af træ; ramme- eller pladedøre var i en enkel udformning, ofte med en mindre rude isat.

Taget var oftest beklædt med teglsten, der sammen med facadens tegl gav huset en gedigen stofflighed. Mansardtagenes tagkviste var placeret præcist over facadens øvrige vinduer med identiske formater og fagdelinger.

Tagrender og nedløbsrør var udført i zink.

Bygningsændringer og tilbygninger Hustypens udtryk er enkelt og redeligt – de arkitektoniske virkemidler er neddæmpede. Tilføjer man nye vinduesformater, altaner, specielle tagkviste mv. ændres udtrykket radikalt.

Hustypen kan tilbygges med nabohuse i karrestrukturer, når etage- og gesimshøjder, stofflighed og facadens svage reliefvirkninger respekteres.

Teknik- og Miljøforvaltningen

Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Tlf. 9931 2000

www.aalborgkommune.dk
teknik.miljoe@aalborg.dk

April 2008

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER

10. DEN FUNKTIONELLE TRADITION – ETAGEHUSET

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Teglstenen, det blanke murværk, var stilartens vigtigste udtryk. Facadernes stofflighed og struktur kunne varieres gennem valget af stentyper – glatte eller blødstrøgne – og fugetyper – tilbageliggende eller fyldte skræbefuger. Den klare røde sten kontrasteret af vinduerne, og tagspærenes hvidmalede træværk var et populært tema. Det samme var den gule sten og det grå eternitskifertag.

Altan/karnapelementerne gav facaden rytme; de lyse pudsede overflader og de store vinduespartier gav også murværkets tyngde et modspil, eller en altan/karnap med skæve vinkler fremhævede hovedbygningens vinkelrette enkelthed.

Sadeltaget med 45-graders taghældning var beklædt med tegl og altid med udhæng, enten med synlige taktfaste spær eller et udhæng afsluttet med undersiden af et betondæk. Tage med lavere hældning var oftest beklædt med eternitskifer og til tider bølgeeternit, udhænget kunne være fraværende eller markant



Vinduerne havde hvide trærammer, de tidligste typer med en lodret opdeling og sidehængte fag. Indgangsdørene var af træ med store glasfelter.



med synlige spær. Udluftningskanaler var samlet i større enheder, strategisk placeret gav de tagfladen en flot, rolig karakter. Vinduerne havde hvide trærammer, de tidligste typer med en lodret opdeling og sidehængte fag. Indgangsdørene var af træ med store glasfelter.

De gennemarbejdede håndværksmæssige detaljer og det moderate materialevalg var stilens kendetegn. At indkapsle tagudhæng eller ombygge altaner/karnapper med cementbaserede byggeplader eller metalplader strider mod typens fundering i enkel dansk byggeskik.

Bygningsændringer og tilbygninger Hustypens uisolerede gavlmure og tagmaterialernes begrænsede levetid har krævet renoveringer, hvor typens præcise former og klare stofflige helhed bør respekteres. Ændringer i form af "knopskydning" med nye bygningsdele er uforeneligt med bygningernes helstøbte karakter. Tilbygning i større skala er muligt, når det sker ved en idemæssig fortsættelse af bygningsanlæggets formelle struktur, og når materialevalget respekteres.

Teknik- og Miljøforvaltningen

Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Tlf. 9931 2000

www.aalborgkommune.dk
teknik.miljoe@aalborg.dk

April 2008

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



I fint tøj på vej til søndagsskole, Bornholmsgade ca. 1955.

Fotograf Hilda Jensen.



VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret - NYEVINDUER



HVAD FÅR MAN UD AF NYE BEDRE ISOLERENDE FACADE ELEMENTER??

Udskrift fra Energitjenesten' publikation, omkr. udskiftning af gamle/dårlig isolerende vindues- og dør elementer;

Energibesparelser er også komfort

Hemmeligheden ved en god klimaskærm er i al sin enkelhed at sørge for, at samtlige bygningsdele holder på varmen og dermed får gode overfladetemperaturer om vinteren. Omkring en tredjedel af vores boligers energiforbrug til opvarmning forsvinder i dag gennem utætheder i bygningernes klimaskærm.

Ukontrolleret luftindtrængning i bygninger medfører derfor øget varmetab med højere varmeudgifter til følge. En af de simpleste måder at reducere energiforbruget og varmeregningen på er derfor at sikre en tæt klimaskærm.

Vinduer og døre til boligen

Når der overhovedet er vinduer i bygninger, er det fordi vi selvfølgelig skal have så meget lys ind som muligt, og for at vi kan nyde udsigten eller bare kunne se ud.

Tidligere var vinduet og døre den del af klimaskærmen, der havde det største varmetab. Men vores vinduer og døre kan blive meget mere energieffektive – det har udviklingen af energiruder vendt op og ned på. Alle vinduer kan derfor blive varme og komfortable.

Træk eller komfort

Herudover spiller utætheder i bygninger også ind i forhold til indeklimaet, og kan bl.a. forårsage trækgener og i værste fald føre til bygningskader som følge af fugt i konstruktionerne. Utætheder er derfor ikke hensigtsmæssige og bør så vidt muligt undgås i en moderne bygning.

Resultat

Det giver masser af lys, og så giver vinduerne utroligt meget varme, når solen står på. Det er lige så godt som at have en brændeovn, når solen skinner. De nye vinduer er helt lune, når man lægger en hånd på dem.

Fordele:

- Bedre dagslys
- Mindre træk
- Mindre vedligeholdelse
- Sundere indeklima

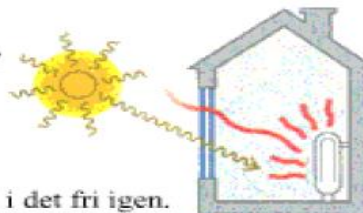
ISOLERINGSMÆSSIGE KRAV

Isoleringsmæssigt skal nye facadeelementer pt. overholde BR15 isoleringskravene som er **min. Energiklasse B**.

- **Om mærkningen**
- Energistyrelsen og Vinduesindustrien har indført en ny energimærkningsordning for vinduer.
- Energikl. C svarer til minimumskravet for vinduer i BR10 (2010)
- Energikl. B svarer til minimumskravet for vinduer i BR15 (2015) ←
- Energikl. A svarer til minimumskravet for vinduer i BR20 (2020)

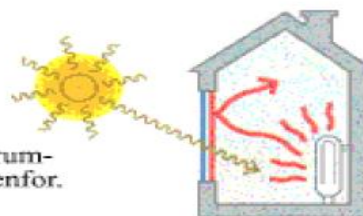
Almindelige termoruder

En almindelig, luftfyldt termorude lader solens varme slippe ind. Men den tillader også, at stuevarmen passerer ud i det fri igen.



Lavenergirude

Her varmer solen også rummet op. Men nu bliver varmen indefor. Lavenergiruder reflekterer ganske enkelt rumvarmen, så den bliver indefor.



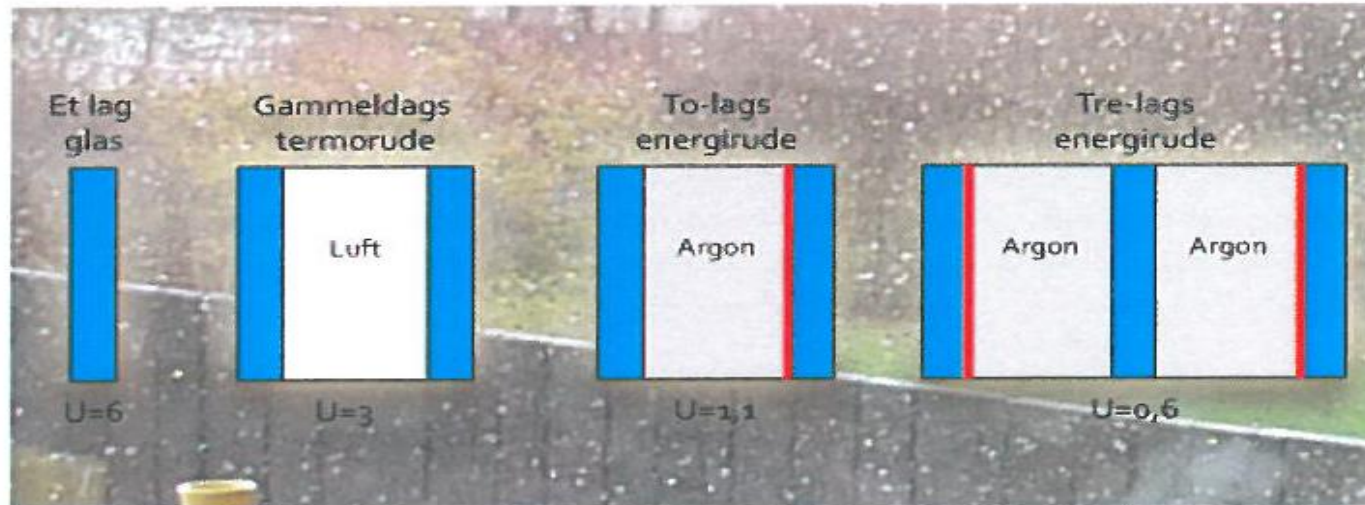
Helt op til 7 % af Danmarks samlede energiforbrug ryger direkte ud af utætte og dårligt isolerede vinduer.

Glas

Erfaringsmæssigt kan man forvente en årlig besparelse på ca. 10-15 l olie pr. udskiftet m² rude, når man udskifter en gammeldags termorude med en ny energirude.

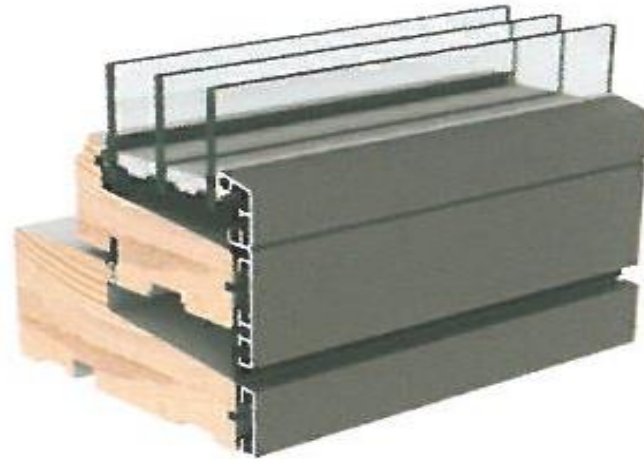
Merprisen ved at vælge energiruder frem for gammeldags termoruder er **normalt tilbagebetalt på 3-5 år.**

Ruder/Glas	U-værdi	g-værdi	Energitilskud
1-lag glas	5,8 W/m ² K	0,86	- 355 kWh/m ² år
2-lags - Termorude (gammeldags)	2,7 W/m ² K	0,76	- 95 kWh/m ² år
2-lags - Energirude (argon fyldning)	1,1 W/m ² K	0,63	+ 24 kWh/m ² år
3-lags - Energirude (argon fyldning)	0,7 W/m ² K	0,50	+ 33 kWh/m ² år
3-lags - Energirude (krypton fyldning)	0,5 W/m ² K	0,46	+ 45 kWh/m ² år



VINDUES karm / ramme

- Udvendt fabrikmalet aluminium, Hvid
- Indvendt fabrikmalet træarm, Hvid

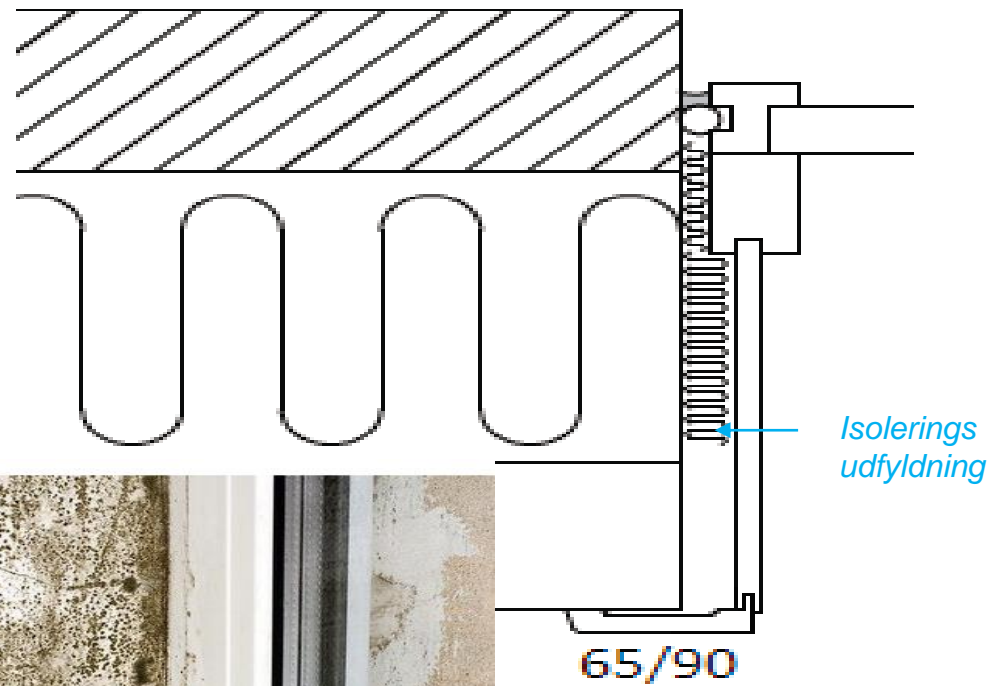


Gående element – 3-lags rude

Udadgående rammer anbefales, aht.:

1. *Mere fugt- og lufttætte ramme konstruktioner*
2. *Erfaringsmæssigt kræver indadgående rammer mere vedligeholdelse/løbende justeringer end udadgående rammer*
3. *Man skal ikke rydde vinduesbundpladen for at åbne vinduet.*

INDVENDIGE FORHOLD



VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



Samsø-, Bornholms- & Saltholmsgade

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



Bogø- og Sejrøgade

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER

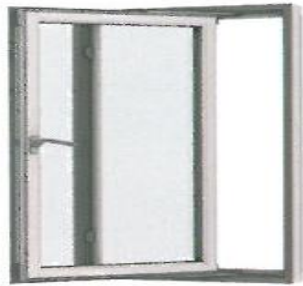


Vægflade bag radiator isoleres og der etableres ny radiator.

Åbnings muligheder

Eksempler på vendbare vindues rammer

SIDEVENDEVINDUE (09)



- Rudens udvendige side kan pudses indefra
- Åbningsvinkel 140-160°
- Rammen bevæger sig i glide-skiner på over- og underkarm
- Sidevendevinduet kan ved indbygning trækkes op til 200mm tilbage fra forkant mur
- Paskvilgreb med indbygget ventilationsstilling

TOPVENDEVINDUE (29)



- Rudens udvendige side kan pudses indefra
- Vending af vinduet foregår uden for karmens plan og er uden overslag
- Børnesikring begrænser åbningen til ca. 100mm
- Pudsesikring aktiveres automatisk, når rammen vendes til pudsestilling (ca. 170°)
- Paskvilgreb med indbygget ventilationsstilling
- Rammen har et naturligt stop, før den begynder at vende. Her kan vinduet fastholdes i åben position

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER

Soveværelsesvindue mod altan, i Samsø-, Bornholms- & Saltholmsgade + trappeopgange



Dobbelt sidehængt vindue, med gående midtersprods – vindue er da med maksimal åbningsbredde, så indflytning er mulig af denne vej.

Altandøre – Sejro- & Bogogade



Altandøre – Samsø-, Bornholms- & Saltholmsgade



*Oplukkelig ramme
over altandør*

BADEVÆRELSER



NUVÆRENDE PVC BADEVÆRELSES VINDUER BIBEHOLDES

Øvrige forhold



Røgalarm monteret i entre



Friskluftsventil



Muligt tilkøb af motor opluk på vindue over altandør.

VIVABOLIG AFDELING 1, Ø-gade kvarteret – NYE VINDUER



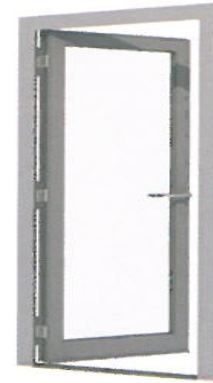
Gardin/persienne montering kan foretages i hhv. toplysnings plade og igen i stue kappen, som bibeholdes.



Trapperum



Aluminiums ramme og karm



Standardbeslag

- Velegnet som hoved- eller sideindgang i beboelsesejendomme
- Sikkerhedslåsekasse (5-punkts)
- Sikkerhedsstabelhængsler
- Alu-greb
- 6-stiftet låsecylinder med nøgle udvendigt og indvendigt samt sikkerhedsrosette

Indbrudshæmmende dør

- Velegnet som hoved- eller sideindgang i beboelsesejendomme
- Ekstra sikkerhedskomponenter gør det særligt vanskeligt at tiltvinge sig adgang (PAS23/24 testet)
- Leveres udelukkende med de nævnte standardbeslag og evt. 94mm sprosse

Eksempler på nye indgangs partier



HVORFOR SKIFTE VINDUER & DØRE;

1. Nuværende PVC elementer er fra primo 1980'erne, og med datidens minimum af isolerings evne.
2. Driftsmæssige problemer med at justerer og tætnu nuværende PVC elementer
3. Der kan ikke længere fås reservedele til nuværende PVC elementer
4. Mange PVC elementer er skjoldede/misfarvede indiv. pga. rygning.
5. Varmepriserne er i 2016 varslet til at stige 20-25% i Aalborg kommune

HVAD FÅR VI;

- a. Nye Vinduer og Døre, som er isolerings optimeret = *mindre træk, kuldenedfald og varmekonsum*
- b. Isolerings optimerede facadeåbnings lysninger = *mindre fugt/skimmelvækst problemer*
- c. Nye radiatorer (hvor der er gamle ribe-radiatorer) = *bedre varme afgivelse.*

ENERGISTYRELSENS eksempel oplysninger

Det kan du spare

Tallet tager udgangspunkt i gennemsnitlige energipriser, et typisk varmeanlæg og i [energiløsningen](#) fra Videncenter for energibesparelser i bygninger.

1.440

 kr./år

Eksisterende vinduer

Vinduer med 2-lags termorude, 1-...

Nye vinduer

Vinduer med energimærke B

Areal (m2)

20

Varmetype

Fjernvarme

GENNEMFØRELSES PERIODE

Der forventes at kunne gennemføres udskiftninger i 120 boliger pr. år. (*perioden 2018-2021*)

Udskiftningen gennemføres i perioden *marts til november*.

Udskiftningen vil ske lejlighedsvis på både gade- og altansiderne, men med tids forskydning, så der ikke er åbent på begge bygningssider på samme tid.

Arbejderne skønnes at pågå over 1½-2 uge pr. lejlighed.

Der pt. **IKKE** fastlagt nogen præcis blok/gade rækkefølge.

SPØRGSMÅL

Økonomi vedrørende udskiftningen

- Anslået pris for udskiftning og renovering kr 63.000.000,-
- Tilskud fra trækningsretten 527 boliger á kr. 25.000,- kr. 13.175.000,-
- Egen finansiering (løbende via henlæggelserne) kr. 9.825.000,-
- Fastforrentet lån i 30 år kr. 40.000.000,-

- Finansiering af 30 års fastforrentet lån på kr. 40.000.000,- vil betyde en huslejestigning på
Kr 45,59 pr.m²

- Bolig på 64 m² Lejestigning kr. 243 pr. mdr.
- Bolig på 71 m² Lejestigning kr. 270 pr. mdr.
- Bolig på 80 m² Lejestigning kr. 304 pr. mdr.
- Bolig på 93 m² Lejestigning kr. 353 pr. mdr.



Forslag

Hej jeg hedder Lone ravn og bor morsøgade 12.

Jeg har nogle forslag, som jeg gerne have med.

Vi har en stor græsplæne, og vi vil gerne have, nogle flere bænke og borde, så vi kan være dernede, når det er godt vejr og ikke sidde på altanen, og noget mere legeplads til de små.

Græsplænen er måske kun til gårdmanden, når de skal slå græsset, og dem der lufter hunde.

Vi vil også have nye håndtag i opgangen, så vi kun skal bruge en hånd, når vi åbner indefra.

Støvsuger i opgangen er for lidt, 2 gange, når håndværkerne har været her.

Hilsen Lone Ravn.



Forslag

Det med rødt foreslås tilføjet til husorden:

Hensyn til andre beboere

Støj er til stor gene for mange beboere – derfor skal du huske, at

- Musik – herunder brug af musikanlæg, TV og lignende – ikke må være så højt, at andre beboere bliver generet af det
- Brug af støjende værktøj skal ske i tidsrummet kl.07.00-20.00, **lørdag og søndag kl.09.00-20.00. For brug af vaskemaskine/tørretumbler i egen bolig gælder samme tidsrum**
- Du skal tage osv.....

Venlig hilsen

Vivabolig

Afdelingsbestyrelsen

Afdeling 1



Forslag

Forslagsstiller: Lone Sørensen

Forslag indleveret: Den 8. april 2017

Forslag til ordinært afdelingsmøde, afd 1 d. 24 april 2017
ønsket behandlet på mødet.

Forbud mod brug af grill på altanerne.



Valg til afdelingsbestyrelsen



Valg af suppleanter



Valg til repræsentantskabet



Eventuelt

