

Notat

Afdeling 03 - Beboermøde den 16.04.2015 – Fælleshuset, Bakkevej 11.
Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 50 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Arne Olesen
- Poul Balslev Sørensen
- Lisbeth Glud
- Ole Norre Christiansen
- Lone Hansen

Fra organisationsbestyrelsen

- Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

- Jens Erik Grøn
- Allan Kirch Pedersen(ref.)

Ejendomsmester/ funktionær:

- Henrik Lykholt
- Mogens Mortensen
- Mogens Petersen
- Peter Nielsen
- Tommy Hansen

Arne Olesen bød velkommen og orienterede om baggrunden for mødet og gennemgik dagsorden:

1. 360 graders status + pixiebog.
2. Status på energihandlingsplanen.
3. Evt. nyt fra afd. bestyrelsen i øvrigt.

pkt. 1:

Rasmus Bech Frandsen forklarede at denne rapport er udarbejdet af Kuben Management for Afdeling 03. Kuben Management er en landsdækkende rådgivningsvirksomhed med fokus på by, bolig, energi og bæredygtighed. Kubens mål er at sikre deres kunder kvalificeret og kompetent rådgivning. Kuben Management rådgiver boligorganisationer, kommuner og regioner, erhverv og industri om byggeri, energi og udviklingsprocesser.

Denne rapport har til formål at give Sundby-Hvorup Boligselskab et indblik i afdelingerne. Rapporten vil give en vurdering af afdelingerne og kan således fungere som et redskab til at vurdere samt prioritere, hvilke behov der er nu og fremadrettet i afdelingen.

Rapporten giver en øjebliksvurdering i forhold til beboernes tilfredshed. Rasmus henviser til at den fulde rapport ligger på boligselskabets hjemmeside under Afdeling 03.

Rasmus gennemgik den udleverede pixiebog og de grønne, gule og røde cirkler blev drøftet.

Grøn cirkel – God vurdering.

Gul cirkel – Middel vurdering.

Rød cirkel – Dårlig vurdering.

AFDELINGEN I TAL

– BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG.

Grønne cirkler.

- ✓ Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen
- ✓ Der er ikke problemer med hyppig fraflytning
- ✓ Der er ingen leje-ledighed af betydning
- ✓ Huslejen for afdeling 3 er holdt på et forholdsvist lavt niveau.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Der henlægges midler til den daglige vedligeholdelse, men ved større renoverings opgaver vil der skulle findes yderligere finansiering
- ✓ Andelen af 4 og 5 værelses lejligheder på over 90 m² er ikke så stor, og der er stor efterspørgsel efter netop disse lejlighedstyper blandt beboerne i afdelingen.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

RUNDT OM AFD. 03

– BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

Grønne cirkler.

- ✓ Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 3 var i 2012 væsentligt lavere end gennemsnittet i området.
- ✓ Der er et fint udvalg af indkøbs-muligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- ✓ Med kommuneplanen lægges der op til, at den trafikale tilgængelighed i området frem-over vil blive styrket.
- ✓ Der er en positiv befolkningsudvikling i området. Området er placeret i Aalborgs vækstakse, så det vurderes, at området fremover vil blive mere attraktivt.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Par med børn udgør kun en meget lille andel af beboerne i afd. 3.
- ✓ Der er i afd. 3, sammenlignet med hele Aalborg kommune, kun få beboere med en høj indkomst.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

TILFREDSHEDSANALYSE

- SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 03(Der var 227 respondenter der har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen) i undersøgelsen fremgår det bl.a.:

Grønne cirkler.

- ✓ Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.
- ✓ God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder
- ✓ Den generelle tilfredshed med at bo i afd. 3 er høj

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Flere er utilfredse med udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen.
- ✓ Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/ vedligeholdelse af bygninger
- ✓ Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne
- ✓ Flere er utilfredse med badeværelsets standard, køkkenets standard, boligens materialer samt indretningsmuligheder.
- ✓ Flere oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Mængden af fælles aktiviteter ligger hos beboerne selv.
- Beboerne kan gøre brug af råderetten til nye badeværelser og køkkener (eller omvendt råderet hvor dette er besluttet på et beboermøde). Kontakt administrationen for råd og vejledning for brug af råderetten.

Røde cirkler.

- ✓ Utilfredshed med de ældrevenlige forhold, både i boligen og bygningen.
- ✓ Der er mange som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Ældrevenlige forhold vil være en del af evt. helhedsplan.
Landsbyggefonden(LBF) siger normalt at 25 % af boligerne skal være med tilgængelighed.

DE FYSISKE FORHOLD

- INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Grønne cirkler.

- ✓ Efter alderen velholdte bygninger og udearealer
- ✓ Der er en god føling med bygningernes stand

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Tag og vinduer kan stå over for en snarlig udskiftning
- ✓ Boligernes indretning er ikke fremtidssikret. Mange små rum.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Der er ingen tilgængelighed. Det er med andre ord ikke muligt for kørestolsbrugere/ gangbesværede at bo i lejlighederne.
- ✓ Meget ringe klimaskærm

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Begge dele vil være en del af evt. helhedsplan.

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 03?

– BEBOERNES EGEN MENING

Grønne cirkler.

- ✓ Tv stik, internet og el i alle rum (Stikkontakter og antennestik)
- ✓ Bedre akustik – lydforhold

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Gulvvarme i badeværelser
- ✓ Borde, bænke, blomster, flere grillpladser . Petanquebane på græsplæner
- ✓ Overdækket opholdssted, god stibelysning og mere udendørs belysning

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Bedre indeklima – varme
- ✓ Emhætter - komfur ønskes udskiftet
- ✓ Større altaner. Etablere altaner der hvor der ikke allerede er altaner og gerne som lukkede altaner

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Hvor kan der med fordel sættes ind?**Grønne cirkler.**

- ✓ Der er et lavt huslejeniveau i afdelingen
- ✓ Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet
- ✓ Generelt høj tilfredshed med området og afdelingen og ingen udlejningsproblemer

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Flere er utilfredse med udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen
- ✓ Flere er utilfredse med badeværelsets standard, køkkenets standard, boligens materialer samt indretningsmuligheder
- ✓ Andelen af 4- og 5-værelses lejligheder på over 90 m² er ikke så stor

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Meget ringe klimaskærm
- ✓ Boligernes indretning er ikke fremtidssikret. Ingen tilgængelighed og mange små rum
- ✓ Emhætter - komfur ønskes udskiftet
- ✓ Større altaner. Etablere altaner der hvor der ikke allerede er altaner og gerne som lukkede altaner
- ✓ Problemer med hærværk og tyveri

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

WORKSHOP

– RESULTATER

Der var ni grupper, som repræsenterede beboerne i afdeling 3, og nedenstående er deres prioritering for fremtidige behov og ønsker for afdelingen.

1	INDEKLIMA - VARME (KOMMENTAR: RADIATORER/TERMOSTATER, VINDUER/GARAGEDØRE FUGT OG SKIMMELFUGT)
2	GULVVARME I BADEVÆRELSE
3	BORDE, BÆNKE, BLOMSTER, FLERE GRILLPLADSER SAMT PETANQUE BANE PÅ GRÆSPLENER
4	EMHÆTTE (KOMMENTAR: KOMFUR UDSKIFTES)
5	OVERDÆKKET OPHOLDSSTED
6	GOD AKUSTIK - LYDFORHOLD
7	GOD STIBELYSNING OG MERE UDENDØRS BELYSNING (I FORHOLD TIL AT FOREBYGGE TYVERI/HÆRVÆRK)
8	TV STIK - INTERNET - EL I ALLE RUM (STIKKONTAKTER OG ANTENNESTIK)
9	STØRRE ALTAN
10	SKABS- OG OPBEVARINGSPLADS
11	DØRTELEFONER (VIRKER IKKE SÅ GODT RINGHOLMSVEJ)+ (DØRTELEFONER LÅSER FOR TIDLIGT VIADUKTVEJ)+SIKKERHED OG OVERVÅGNING
12	SKUR TIL EL-SCOOTER - PARKERING OG OPLADNING
13	LUKKEDE ALTANER (BYGGE ALTANER HVOR DER INGEN ER)
14	UTÆTTE VINDUER
15	UDSKIFTNING AF GAMLE STIKKONTAKTER/LOFTUDTAG OG GERNE FLERE STIKKONTAKTER
16	OPLEVELSESSTIER

På ovenstående ses den samlede vurdering af beboernes ønsker. Der var fokus for mange af grupperne på de to første placeringer:

Deres førsteprioritet er et bedre indeklima og forbedring af problemer med fugt og skimmel. Derudover ønsker beboerne gulvvarme på badeværelset.

Der er også mange som har valgt de andre ønsker, men måske ikke prioriteret det højest. Derudover er der mange som ønsker bedre udearealer med både bænke, borde og blomsterbede, grillpladser og petanquebaner. Derudover ønsker flere sig

også et overdækket udeareal. Derudover ønsker nogle oplevelsesstier, som forener området.

Derudover ønsker flere også et skur eller parkeringsmuligheder til el-scooter samt mulighed for opladning.

Der er ligeledes et fokus på bedre lydforhold, hvor det fremhæves, at det er meget lydt i opgangene og lejlighederne.

Der er også ønsker om forbedringer og udskiftninger af henholdsvis, utætte vinduer, gamle stikkontakter samt at der kommer flere stikkontakter i boligen. Samtidig ønsker flere også tv-stik, internet og el i samtlige rum i boligen.

Der er også et ønske om forbedringer af altanerne både i forhold til større altaner og lukkede altaner.

Ligesom der blev omtalt indledningsvist, er der mange som ønsker bedre stibelysning og udendørs belysning og dette er for nogle i forhold til forebyggelse af kriminalitet og hærværks problemer.

Flere ønsker også mere skabs- og opbevaringsplads. Der er også et ønske om trappevask, hvilket også blev ytret på mødet.

Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 03

Kuben Management samlede vurdering er en Grøn/ gul, hvilket også stemmer overens med afdelingsbestyrelsen og administrations holdning.



Tidsplan fremadrettet.

Der laves et fast punkt – status på 360 graders eftersyn på det ordinære afdelingsmøde.

pkt. 2:

Status på energihandlingsplanen blev fremlagt af Kærsgaard & Andersen - Niels Andersen. Der er pt. lavet termografi af alle blokkene. Niels forklarer hvad termografi er:

Termografi er en varmeteknisk målemetode af huse, som viser overflade temperaturen på huset med farver. Farverne kan afslører, hvor varmen slipper ud af huset. Undersøgelsen kan dermed give et billede af, hvor varmen går til spilde i boligen.

Undersøgelsen foregår ved brug af et avanceret infrarødt kamera, som er temperaturfølsomt og hvor kameraet registrerer infrarød stråling. Her afslører

kameraet temperaturen på husets overflader. Der, hvor overfladen er koldest, er farven grøn eller blå, og der, hvor den er varmest, er farven rød eller gul.

Der dannes altså billeder (termogrammer), som kan identificere selv små detaljer, der har betydning for boligens tæthed, varmetab og varmespild. Billederne afslører det, som vi normalt ikke kan anskue med det blotte øje. Derfor vil en termografisk undersøgelse af blokkene, være de første skridt på vej mod overvejelser omkring eventuelle energiforbedringer og-/ eller helhedsplan.

På et udendørs termografisk billede, vil de røde og gule farver vise, hvor der slipper varme ud af huset. En varm overflade er nemlig tegn på, at der er en utæthed, en kuldebro eller et sted, som er dårligt isoleret.

Niels gennemgår alle billederne og det fremgår tydelig på de billeder der er taget i afd. 03, at der er massive problemer med klimaskærmen(ydervægge). Ud fra billederne kan man tydelig se at der ingen eller meget lidt isolering er tilstede. Det virker umiddelbart til at væggene er massive.

Spørgsmål fra beboermødet

Sp.:

Der er vanskeligt at forholde sig til undersøgelsen, når afd. 03 er sammensat af forskellige boligtyper.

Sv.:

Niels Andersen kommer ind på de forskellige boligtyper under hans fremlæggelse af energihandleplan.

Sp.:

Der mangler borde/ bænke i området. De kan placeres på Fjv. grunden overfor Bakkevej 30.

Sv.:

Borde/ bænke mv. er én af de "lavt hængende frugter" og disse ønsker vil normalt kunne iværksættes for relativt få midler. Borde/ bænke kan dog ikke placeres Fjv. grunden, da den ikke tilhører afd. 03

Sp.:

Hvad med tagboligerne, hvordan undersøges de?

Sv.:

Teknikerne undersøger tagrummet, hvor det er muligt.

Jens Erik:

Administrationen betragter processen som er foregået som en "tre trins raket" Step 1 var 360 graders eftersynet. Step 2 er energihandleplanen og step 3 er en handleplan over, hvad der skal ske fremadrettet. På baggrund af step 1 og 2 vil

administrationen anbefale, at afdelingen arbejder hen imod en helhedsplan da denne normalt tager lang tid.

Jens Erik påpeger, at en helhedsplan vil resultere i en huslejestigning for beboerne, men det er også naturligt når der laves så omfattende forbedringer som en helhedsplan vil medføre. LBF vil også som tidligere nævnt – normalt forlange tilgængelighed i ca. 25% af boligerne. Der vil skulle være elevatorer i nogle af opgangene og LBF vil ikke acceptere at disse står udvendig på blokken, hvorfor elevatorerne ville skulle placeres inde i opgangen. Dette kan medføre at der vil skulle ændres i tilgængeligboligerne evt. tages et værelse eller lign.

Jens Erik:

Ønsker beboerne at administrationen igangsætter processen med at udarbejde en ansøgning til LBF om en helhedsplan?

Sv.:

Beboerne svarede ja.

pkt. 3:

Der er pt. ikke noget nyt fra bestyrelsen. De takkede for præsentation og det flot fremmøde af beboerne.

Mødet sluttede kl. 20.20

Referat tilsendt:

- Afdelingsbestyrelsen.
- Organisationsbestyrelsen.
- Opslået på hjemmesiden.