

**Notat**

Afdeling 08 - Beboermøde den 03.06.2015 – Fælleshuset, Abildgårdsvej 40B.  
Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 13 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Flemming Amdisen
- Ulla Burskov
- Henning L. Larsen

Fra administrationen:

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

Flemming Amdisen bød velkommen og orienterede om baggrunden for mødet og gennemgik dagsorden:

1. 360 graders status + pixiebog.
2. Evt. nyt fra afd. Beboerne i øvrigt.

**pkt. 1:**

Rasmus Bech Frandsen forklarede at denne rapport er udarbejdet af Kuben Management for Afdeling 08. 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 08.

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 ikke problemer med hyppig fraflytning
- ✓ Der er ingen leje-ledighed af betydning
- ✓ Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen
- ✓ Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

**RUNDT OM AFD. 08**

– BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

**Grønne cirkler.**

- ✓ Der er et fint udvalg af indkøbs-muligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- ✓ Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 8 var i 2012 lavere end gennemsnittet i området.

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

**Gule cirkler.**

- ✓ Afdelingen er placeret udenfor Aalborg Kommunes vækstakse. Området kan få problemer i forhold til attraktivitet for nuværende og fremtidige beboere.
- ✓ Der har været en negativ befolkningsudvikling (2006-2010), men faldet er blevet bremset. Dog ligger befolkningstallet stadig lidt under niveauet for 2006

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

**TILFREDSHEDSANALYSE**

– SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 08 (Der var 8 respondenter der har deltaget i tilfredshedsundersøgelsen) i undersøgelsen fremgår det bl.a.:

**Grønne cirkler.**

- ✓ Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, men der er en tendens til, at jo ældre beboerne er, jo mere tilfredse er de med at bo i afdelingen.
- ✓ Alle er tilfredse med udearealerne samt lysindfaldet
- ✓ Der er en høj grad af tilhørsforhold til boligområdet
- ✓ Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen
- ✓ God beliggenhed ift. indkøb og offentlig transport

- ✓ Tilfredshed med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

#### Gule cirkler.

- ✓ Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard
- ✓ Mange er utilfredse med de ældrevenlige forhold - både i bygningen og boligen

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

### DE FYSISKE FORHOLD

#### - INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

#### Grønne cirkler.

- ✓ Efter alderen velholdte bygninger. Der er styr på hvad der skal laves
- ✓ Der er en god føling med bygningernes stand

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

#### Gule cirkler.

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

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

#### Røde cirkler.

- ✓ Meget ringe klimaskærm
- ✓ Manglende tilgængelighed og fremtidssikring

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Vi er i gang med at udføre planen for om fugning af facader. Første etape er udført og næste er planlagt til 2019.

### HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 08?

#### - BEBOERNES EGEN MENING

#### Grønne cirkler.

- ✓ El installationer tjekkes og kontrolleres

Beboerne havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

#### Gule cirkler.

- ✓ Rekreativt grønt område

- ✓ Individuel renovering af badeværelser ved fraflytning (pålægges den enkelte husleje)
- ✓ Husleje så lav som mulig

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Rekreativt område kunne være på kommunens matrikel ved Bregnevej nr. 11.
- Beboerne kan gøre brug af råderetten til nye badeværelser. Kontakt administrationen for råd og vejledning for brug af råderetten.

### Røde cirkler.

- ✓ Isolering af hulmur
- ✓ Snerydning
- ✓ Bredere vej på Bregnevej - fjernelse af rosenbed

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Beboerne skal selv vinterbekæmpe på deres fortog. Vejen er kommunal og det er kommunen der rydder på denne C-vej. Ved store mængder sne kan Beboerne – som tidligere kontakt administrationen, som vil kontakte en entreprenør til at rydde/ fjerne evt. generende snedynger.

## WORKSHOP

### – RESULTATER

- Der var én gruppe, som repræsenterede beboerne i afdeling 8, og gruppen har kun syv ønsker til forbedringer, som ses i nedenstående.

1	GRØNT OMRÅDE – REKREATIVT.
2	ISOLERING – HULMUR.
3	INDIVIDUEL RENOVERING AF BADEVÆRELSE VED FRAFLYTNING. PÅLÆGGES DEN ENKELTE HUSLEJE.
4	BREDERE VEJ PÅ BREGNEVEJ – FJERNELSE AF ROSENBED.
5	SNERYDNING.
6	HUSLEJE SÅ LAV SOM MULIG.
7	EL INSTALLATIONER TJEKES – KONTROLLERES.

Førsteprioriteten er et grønt og rekreativt område. Dernæst ønsker beboerne at der ses på isolering i hulmuren. Der er også et ønske om en individuel renovering af badeværelserne, når boligerne fraflyttes og at dette kun påvirker det enkelte lejemåls husleje.

Der er også et ønske om en bredere vej ved Bregnevej og de forslår at dette gøres ved at fjerne rosenbedene. Derudover er det et ønske om snerydning.

Beboerne har dog også fokus på huslejeniveauet, hvor de ønsker at holde huslejen så lavt, som det nu engang er muligt.

Deres sidste prioritering er, at der laves en kontrol af deres elinstallationer.

### Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 08

Kuben Management samlede vurdering er en Gul, hvilket også stemmer overens med bestyrelsens og administrations holdning.



### Tidsplan fremadrettet.

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

### Spørgsmål fra beboermødet

Allan:

Afdelingsbestyrelsen og Allan havde den 3. juni 2015 et formøde til dette beboermøde (referat fra mødet ligger på hjemmesiden under afd. 8). På mødet drøftede vi bl.a. pixibogen og handleplan for afd. 8.

Der er enighed mellem bestyrelsen og administrationen om, at der pt. ikke var grundlag for, at ansøge Landsbyggefonden(LBF) om at udarbejde en helhedsplan for afd. 8.

Bestyrelsen og administrationen anbefaler derimod beboerne, at lave en handleplan med følgende punkter:

1. Fugning af facader
2. Trapper(fra fortog til niveau)
3. Effektuerer nogle af de tiltag der er kommet ud af Energimærkningsrapporten fra den 5. marts 2013. Der er jf. rapporten mange energimæssige forbedringer, som kan udføres for relative få midler.
4. Tage undersøges og der laves en handleplan for evt. udskiftning.

Allan påpeger at der allerede er besluttet en handleplan for fugning af facader. Næste etape af facaderenoveringen er planlagt til opstart i 2019.

Formand:

Bestyrelsen ønsker at administrationen undersøger priser på ovenstående så beslutningen kan bringes til afstemning

Jens Erik:

Administrationen vil formentligt ikke kunne nå at udarbejde en komplet handleplan jf. ovenstående inden beboermødet til efteråret.

Sp.:

Hvad skal vi gøre, hvis der er kældervinduer som er punkteret?

Sv.:

Kontakt administrationen eller ejendomsmester Fritz Christiansen på tlf. 98 705 701.

Sp.:

Der kommer vand ind i min udestue Bregnevej 11?

Sv.:

Det er formentligt bemærket på forårsgennemgangen ellers kontakt administrationen eller ejendomsmester Fritz Christiansen på tlf. 98 705 701.

Sp.:

Hvad er en helhedsplan?

Sv.:

Landsbyggefonden(LBF) har mulighed for at støtte renovering m.v. i alment byggeri. Almene boligafdelinger har herved mulighed for at søge om støtte, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning (bedre tilgængelighed) og sammenlægning af lejligheder, samt miljøforbedringer i alment byggeri.

For at opnå støtte, skal der opfyldes en række forudsætninger. Det er vigtigt, at der skal foreligge en byggeteknisk dokumentation for at løse de fysiske behov for opretning. Det skal understreges, at der skal være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse, modernisering m.v.

Der skal også være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte, hvilket vil sige at afdelingen er – eller kan komme i driftsmæssig ubalance (udlejnings-problemer m.v.), hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder. Fondens eventuelle støtte til renovering m.v. kan kombineres med andre støtteformer efter en nærmere driftsøkonomisk vurdering m.v.

En helhedsplan vil resultere at LBF er normalt temmelig dikterende omkring hvad der skal udføres og hvilke materialer der skal bruges. Det er også dem der fastsætter huslejestigningen for beboerne. Den anselige huslejestigning er også naturligt når der laves så omfattende forbedringer som en helhedsplan vil medføre. LBF vil også normalt også forlange tilgængelighed i ca. 25% af boligerne.

Hvis beboerne beslutter sig for at lave en handleplan vil det være beboerne og administrationen som aftaler evt. forbedringsarbejder og i hvilket tempo det skal foregå. En evt. handleplan ville selvfølgelig skulle vedtages på et beboermøde.

Allan:

Administrationen er i gang med at udarbejde et råderetskatalog for alle boligselskabets afdelingerne. Så kan beboerne få et overblik over, hvordan man skal forholde sig, hvis man ønsker at benytte sig af råderetten. Den beskriver samtidig, hvad afdelingen har besluttet med hensyn til kollektiv råderet (omvendt råderet).

Hvad ønsker beboerne at administrationen arbejder videre med – helhedsplan eller handleplan?

Beboerne:

Den handleplan som bestyrelsen og administrationen anbefaler jf. mødet mellem administrationen og bestyrelsen den 3. juni 2015.

**pkt. 3:**

Der er pt. ikke noget nyt fra Beboerne. Flemming takkede Rasmus for præsentation.

Mødet sluttede kl. 20.00

Referat tilsendt:

- Opslået på hjemmesiden.