

Afd. 13.

Deltagere:

Afd. Bestyrelsen

- Kirsten Christensen
- Erik Jensen
- Poul Erik Christensen
- Michael Hansen

Fra administrationen:

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

Dato: 27. april 2015

Sted: Strubjerg 52, Bestyrelseslokalet.

Møde ang.: Formøde til afdelingsmødet d. 7. maj 2015, som omhandler 360 graders eftersynet.

Allan Kirch 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.

Et lille uddrag af drøftelserne:

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

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Boligudbuddet er ikke særlig varieret i forhold til kvadratmeter og antal rum
- ✓ Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

RUNDT OM AFD. 13**– BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING****Grønne cirkler.**

- ✓ Der er et fint udvalg af indkøbs-muligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 13 var i 2012 en smule højere end gennemsnittet for almene boliger i området, men ligger stadig på et lavt niveau
- ✓ Der er en væsentlig større andel af ældre og pensionister i afd. 13 sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Røde cirkler.

- ✓ Der har de seneste år været en negativ befolkningsvækst i området. Området vurderes fremover at kunne få problemer med at opretholde sin attraktivitet.

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

TILFREDSHEDSANALYSE**– SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD.13 (Der var 44 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
- ✓ Beboerne er tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendomsmesteren
- ✓ Den generelle tilfredshed med at bo i afd. 13 er høj

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ En del har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud
- ✓ Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne
- ✓ Flere er utilfredse med kontorets åbningstider, udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen.

- ✓ Flere er utilfredse med boligens materialer samt husets arkitektur og udseende.
- ✓ Flere oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Mængden af fælles aktiviteter ligger hos beboerne selv.
- Driftspersonalet er begyndt at møde én time senere, hvorfor også ejendomsmesteren har fået udvidet sin telefon og ekspeditionstid med én time sidst på dagen.

Røde cirkler.

- ✓ Generelt er der en utilfredshed med badeværelsets standard

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

DE FYSISKE FORHOLD

– INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Grønne cirkler.

- ✓ Gode boliger til beboersegmentet
- ✓ Boligerne kan nemt gøres tilgængelige

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Tagets tilstand er uvis
- ✓ Generelt dårligt isoleret

Bemærkninger til de gule cirkler.

- Paptaget blev delvis udskiftet i 1990.

Røde cirkler.

- ✓ Ingen tilgængelighed, selvom beboerskaren er ældre
- ✓ Markante fugtphobninger især i gavlvæggene
- ✓ Store revnedannelser i og omkring lukkede altaner

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Disse punkter vil blive udbedret ved evt. helhedsplan.

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 13?

– BEBOERNES EGEN MENING

Grønne cirkler.

- ✓ Altaner
- ✓ Renovering af tag

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Kubens vurdering.

Gule cirkler.

- ✓ Renovering af badeværelser
- ✓ Bedre indeklime . udbedring af kuldebroer
- ✓ Etablering af dørtelefoner

Bemærkninger til de røde cirkler

- Indeklima problematikken vil løst ved evt. helhedsplan.

Røde cirkler.

- ✓ Fælles udendørsområder
- ✓ Udskiftning af vinduer og ydervægge
- ✓ Bedre og mere skabs- og opbevaringsplads

Bemærkninger til de røde cirkler.

- Der er allerede et fælles udendørsområde som beboerne kan benytte
- Beboerne kan evt. gøre brug af råderetten til skabs- og opbevaringsplads. Kontakt administrationen for råd og vejledning for brug af råderetten.

WORKSHOP

– RESULTATER

Der er tre grupper, der repræsenterer afdeling 13 på workshoppen. De har mange forskellige ønsker til, hvilke indsatser der skal være i deres boligafdeling – det alt imens en væsentlig del af deres ønsker centrerer sig omkring de samme tematikker.

1	<i>Renovering af badeværelse</i>
2	<i>Fælles udendørsområder</i>
3	<i>Vinduer (vinduer, udskiftning af vindueslister) og ydervægge</i>
3	<i>Tag</i>
4	<i>Dørtelefon</i>
5	<i>Indeklima (kuldebroer)</i>
6	<i>Altaner</i>
7	<i>Skab- og opbevaringsplads</i>
8	<i>Alle døre males hvide</i>
8	<i>Molokker</i>
8	<i>Tryghed</i>
9	<i>Forberedelse til vaskemaskine/skabe</i>
10	<i>Køkkenindretning</i>
11	<i>Revner i murværk i opgangen</i>
11	<i>Bedre indretning af bolig (gang, værelse, stue)</i>
12	<i>Lys og dagslys</i>
12	<i>Selskabsrum eller lignende</i>
13	<i>God akustik - lydforhold</i>
14	<i>Emhætte</i>
15	<i>Rengøringsvenlige boliger</i>
16	<i>Carporte ud mod vejen</i>
16	<i>Tv-stik - internet - el i alle rum</i>

I alle tre grupper, og flere gange i hver gruppe, er der fokus på de første fem prioriteringer. Den første prioritering omhandler renovering af afdelingens badeværelser, herunder blandt andet etablering af gulvvarme, mere rummelige badeværelser samt bruseniche.

Herefter følger et ønske om bedre fælles udendørsområder, involverende blandt andet etablering af grillplads, borde og bænke, blomsterbede samt overdækket opholdssted. På en samlet tredjeplads prioriteres vinduer (herunder udskiftning/renovering af vinduer samt udskiftning af vindueslister) og ydervægge – samt renovering af tag.

På fjerdepladsen findes dørtelefoner, igen et forhold, alle tre grupper prioriterer. Herefter prioriteres et bedre indeklima (hvilket også indebærer udbedring af

kuldebroer), forhold relateret til altaner samt bedre/mere skabs- og opbevaringsplads.

Hvad anbefaler fra Kuben

– Samlet vurdering for Afdeling 13

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



Tidsplan fremadrettet.

- ✓ Møde med beboerne d. 7. maj 2015 kl. 19.00. Allan laver indbydelsen og det aftales nærmere mellem ham og afd. bestyrelsen om forplejning til mødet.
- ✓ Efter beboermødet laves der aftale om det fremtidige indsatser i afdelingen.
- ✓ Der laves et fast punkt – status på 360 graders eftersyn på det ordinære afdelingsmøde.

Drøftelse af evt. helhedsplan.

Jens Erik:

Som led i Landsbyggefondens(LBF) sagsbehandling af indsendt ansøgning om renovering mv. vil sekretariatschef Birger R. Kristensen, byggeteknisk konsulent Käte Thorsen og Grete Alvagård gennemgå ovennævnte afdeling torsdag den 7. maj 2015 ca. kl. 13.15-14.45.

Følgende deltag på besigtigelsen:

Afdelingsbestyrelsen:

- | | |
|------------|-------------------------|
| Formand | - Kirsten Christensen |
| Bestyrelse | - Erik Jensen |
| Bestyrelse | - Poul Erik Christensen |

Organisationsbestyrelsen:

- | | |
|---------|--------------------------|
| Formand | - Hans Bøyen Christensen |
|---------|--------------------------|

Administrationen:

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| Teknisk chef | - Allan Kirch |
| Inspektør | - Christian P. Rasmussen |
| Seniorkonsulent | - Sven Jensen |
| Regnskabschef | - Rikke Dybdahl og undertegnede |
| Direktør | - Jens Erik Grøn |

Teknikergruppen:

Kærsgaard & Andersen - Niels Andersen
- Kurt Sander.

LBS ønsker at besigtige husene udvendigt og de skal samtidig besigtige 2 boliger indvendig.

Inspektør Christian Peter Rasmussen udarbejder en seddel til beboerne som vil få besøg. Han kontakter dem personlig. Han vil samtidig udarbejdet en generel informations skrivelse til alle afdelingens beboere.

Helhedsplan drøftes og bestyrelsen er også af den opfattelse, at der er massive problemstillinger for husene i afd. 13, hvorfor de vil understøtte udarbejdelsen af en helhedsplan.

Ligeledes anbefale administrationen at der udarbejdes en helhedsplan for "den gule" blok i afd. 13. Jens Erik fremhæver bl.a. følgende problemstillinger som kunne underbygge behovet for en helhedsplan:

- Klimaskærm – Vinduer og facader meget ringe.
- Faldstammer – Undersøges, de virker meget ringe.
- Stigestrengene – Undersøges, de virker ikke optimalt.

Hvis LBF vil medvirke til at udarbejde en helhedsplan for afd. 13 (de gule blokke) vil der skulle etableres tilgængelighed i ca. 25% af boligerne. Dette er normalt altid ét af de krav som LBF har. Administrationen er usikker på om LBF vil betragte ældreboligerne på Skolevej som værende nok tilgængelighedsboliger for afdelingen.

Mange af beboernes ønsker jf. workshoppen vil blive løst ved evt. helhedsplan. Det passer godt i tråd med administrationens anbefaling om at udarbejde en helhedsplan for afd. 13 (de gule blokke).

Spørgsmål fra bestyrelsen

Allan: Skal vi igangsætte arbejdet med en evt. helhedsplan.

Sv.: *Bestyrelsen ønsker at administrationen arbejder videre på en helhedsplan for de "gule blokke"*

Sp.: Bestyrelsen føler stadigvæk at det ville være rigtigt at etablere molokker og er kede af, at beboerne ikke - sidste gang fulgte bestyrelsens råd og ønske. Bestyrelsen ønsker at der igen udarbejdes en urafstemning for beboerne i afd. 13. Hvad siger administrationen?

Sv.: *Administrationen støtter op om bestyrelsens ønske. Bestyrelsen bør spørge beboerne den 7. maj 2015, for at få en tilkendegivelse på om beboerne ønsker, at administrationen arbejder videre med urafstemningen vedr. nedlægning af nedstyrtningskakterne.*

Administrationen anbefaler, at bestyrelsen på afdelingsmødet til efteråret 2015, fremkomme med et forslag til, at vand trækkes ud af huslejen. Det er mere reelt, at man betaler for det vand som man reelt selv bruger.

Allan:

Administrationen er meget tilfredse med resultatet af rapporten. De punkter som rapporten omtaler omkring afdelingens stand - er ting som administrationen allerede er opmærksomme på.

Referat tilsendt mødedeltagerne, teknisk afdeling og ejendomsmesteren.