

Notat

Afdeling 32 - Beboermøde den 26.02.2015 - Bendtsensvej 11.

Angående opfølgning på 360 graders eftersyn/ tilfredshedsundersøgelse.

I mødet deltog:

Beboere:

- 36 incl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

- Hans Jørn Nielsen
- John Nørgaard Jensen

Ejendomsmester/ Ejendomsfunktionær:

- Henrik Lykholt
- Søren Spaun

Fra administrationen:

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

Fra organisationsbestyrelsen

- Hans Bøyen Christensen

Afdelingsformand Hans Jørn Nielsen bød velkommen og orienterede om baggrunden for mødet og dagsordenen.

1. 360 graders status + pixiebog.
2. Orientering vedr. mulighed for at etablering af cykel/ EL-scooter parkering, hvis der etableres molokker.
3. Nyt fra afd. bestyrelsen i øvrigt.

pkt. 1:

Rasmus Bech Frandsen forklarede at denne rapport er udarbejdet af Kuben Management for afdeling 32. 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 32.

Rasmus forklarer bl.a., at der er 55 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i afdeling 32. Med baggrund i undersøgelsen fremgår det:

- At næste alle er tilfreds med deres nuværende boligsituation. Over halvdelen er tilfredse med, hvor de bor, og 45 procent er meget tilfredse. Der er kun 2 procent, der er utilfredse og ingen er meget utilfredse med deres levested.
- Beboerne er generelt tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab. Det er særligt kontakten til ejendomsmesteren, som beboerne er tilfredse med.
- Der er et forhold, som flere er utilfredse med, hvilket er kontorets åbningstider og telefontider, hvor 11 procent er utilfredse med dette.

Rasmus gennemgik workshoppen som var opdelt i 5 grupper og de har meget forskellige ønsker.

Fælles for grupperne er, at de ikke har så stor en mængde af ønsker. Fordeling af resultaterne er beregnet og anført som nedenstående:

Workshopresultater – afdeling 32

- 1 *Cykelparkering (Aflåst, større)*
- 2 *Bedre renholdelse/vedligeholdelse af bygninger, herunder elevator, trapper og svalegang*
- 3 *Bilparkering (evt. fastparkeringsplads, ekstra pladser (køb jord af Calum), problemer med bilsalg på pladsen)*
- 4 *Bedre offentligt transport*
- 5 *Overdækket opholdssted og grillpladser*
- 6 *Blomsterbed, farve på beplantning, frugttræer og buske*
- 7 *Døråbner ved indgangsparti/trappetårnene*
- 8 *Skuffer i køkkenskabe*
- 9 *Træffetider (fleksible) ejendomskontor/ejendomsmester*
- 10 *Oprydning af eget affald alle steder*
- 10 *Emhætte*
- 11 *Overdækket altan op 4 sal*
- 11 *Husdyrhold i flere lejligheder blandt andet på altan*
- 12 *Dårlig akustik i lejlighed*
- 12 *Fælles indendørs opholdssted/festlokale – evt. aftale med "Tamir" - det nuværende er for dyrt*
- 13 *Automatisk lys - tænd, sluk i ejendomsfunktionærens værksted*
- 13 *Knallert/bil/træ-værksted*
- 13 *Renovering af render til afløb af regnvand svalegang*
- 13 *Forskønnelse af trapeopgang*

Flere af grupperne har fokus på de to første prioriteringer og ligeledes også prioritering tre til seks. Prioriteringerne 10 til 13 er kun valgt af en gruppe.

Førsteprioriteten er bedre cykelparkering, der er ønske om aflåst samt større cykelparkering. Derudover er der flere som ønsker en bedre vedligeholdelse og renholdelse af bygningerne og de fremhæver elevatoren, trapperne og svalegangen. Derudover er der et ønske om bedre offentlig transport ned til afdelingen.

Der er også ønsker til udearealerne, herunder et overdækket opholdssted, grillpladser. Derudover er der ønsker til døråbner og mere fleksible åbningstider på ejendomskontorer.

Kuben Management overordnet konklusion:

- Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, og der er en stor tilfredshed med udendørsarealerne, afdelingens beliggenhed og de ældrevenlige forhold.
- Dog er mange beboere utilfredse med cykelparkeringen.
- Der er fra beboernes side ønsker, som vil betyde meget i hverdagen at få realiseret, men som ikke er så omfattende økonomisk. Det anbefales at tage hånd om disse, for at opretholde tilfredsheden med afdelingen. Her kan nævnes utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter, bilparkering, renholdelse af bygninger samt utilfredshed med kontorets åbningstider.

Følgende er en opsamling af de vigtigste punkter fra analysen, som har fået en henholdsvis god, middel eller dårlig vurdering.

Opsamling på anbefaling/vurderinger fra analysen:

En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Beboerne er tilfredse med kontakten og den hjælp de får fra ejendomsmesteren.
- Tilfredshed med de ældrevenlige forhold.
- God beliggenhed ift. til grønne områder og natur og den personlige tryghed i Lindholm bydel.
- Mange deltager i aktiviteterne i afdelingen, men der er et ønske om flere aktiviteter.

En middel vurdering

- Mange er utilfredse med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger.
- Flere er utilfredse med boligens materialer.
- Flere er utilfredse med bilparkering.
- Flere er utilfredse med adgangen til kollektiv trafik.
- Flere er utilfredse med kontorets åbningstider/tefontider.
- Der er betydelige flere udlejet boliger i området, end boliger beboet af ejeren, og dermed at konkurrencen stor på udlejningsområdet.

En dårlig vurdering

- Flere er utilfredse med cykelparkeringen.

Kuben Management samlede vurdering er en Grøn/ gul



pkt. 2:

Allan kommenterede på prioriteringsliste fra workshopen.

Prioritering nr. 1 – Cykelparkering

Som aftalt på det ordinære beboermøde som blev afholdt den 28.8.2014 vil bestyrelsen, at administrationen arbejder med opgaven om, at beboerne skal spørges om de ønsker, at der etableres molokker i afdelingen - således af affaldsrummene kan bruges til andre formål.

Bestyrelsen har overfor administrationen fremført, at de oplever at der er blevet udfordringer med parkering af EL-scootere, hvorfor det ville være hensigtsmæssigt, at der søges en løsning på dette stigende problem samtidig med at mangel på cykelparkering søges løst.

Allan fremlægger et forslag til etablering af molokker således at de gamle affaldsrum kan bruges til parkering af EL-scootere og-/ eller cykler.

Sammendrag af fremlæggelsen:

- a. Der skal oprettes to miljøstationer.
 - Én ved gavlen af nr. 11(hvor kuben står i dag) og én imellem nr. 13 og nr. 15.
 - Hver station består af:
 - 1 molok til dagrenovation
 - 1 molok til papir og pap/ plast(ny type)
 - 1 molok til flasker/ metal
- b. De gamle nedstyrtningsrør bliver fjernet og det vil bl.a. give bedre udsyn til beboerne.
- c. De gamle affaldsrum kan bruges til EL-scootere og-/ eller cykler.
 - Beboerne har i tilfredshedsundersøgelsen ønsket mere cykelparkering.
 - Bestyrelsen har ønsket bedre mulighed for cykelparkering samt mulighed for parkeringsmuligheder for det stierende antal EL-scootere.
(Falck personalet kan have udfordringer med at komme forbi i opgangen med deres bære og lign., hvis der står EL-Scootere mv.)
- d. Ejendomsfunktionærens arbejdsmiljø.
 - Arbejdstilsynet: Ved rengøring af containere benyttes åndedrætsværn, der er effektive i forhold til mikroorganismer. (Husk, at rengøringsvandet skal samles i særlig mærket beholder). At-vejledning C.0.18, Udsættelse for bakterier, svampe og andre mikroorganismer
 - De samme regler gælder for omfordeling af dagrenovationen.
 - Der er hårdt for bevægeapparatet, at skubbe de store 660 l. containere når de er fyldte med affald.

e. Økonomi

- Allan gennemgik jf. nedenstående, årlig omkostningen som den ser ud i dag og evt. fremtidig.

Emne	Incl. moms
660 l. containere til dagrenovation(12 stk.)	
<i>Tømningsafgiften for 7920 liter á kr. 775 pr. 100 liter pr. år ved en ugentlig tømning:</i>	<u>Kr. 61.380</u>
2 Molokker til dagrenovation	
<i>Tømning kr. 175 pr. gang/ pr. molok(52 gange):</i>	Kr. 18.200
<i>Tømningsafgiften for 41.184 ton affald á kr. 650:</i>	<u>Kr. 26.769</u>
<i>Årlig udgift:</i>	<u>Kr. 44.969</u>
Årligt besparelse i alt:	<u>Kr. 16.411</u>

- Allan gennemgik jf. nedenstående, etableringsomkostningen for evt. etablering af miljøstationer.

Emne	Incl. moms
Indkøb af 2 domino, dagrenovation:	Kr. 82.000
Indkøb af 2 domino, pap/ papir samt glas/ flasker:	Kr. 100.000
Indkøb af 2 domino, plast samt metal:	Kr. 100.000
Etablering af molokkerne 3. moduler(begge steder):	Kr. 90.000
Demontering af nedstyrtningskasse:	Kr. 80.000
Indkøb af cykelstativer:	Kr. 10.000
Uforudsete udgifter:	Kr. 10.000
Tekniker honorar 4%:	Kr. <u>18.000</u>
Etablerings udgifter i alt:	Kr. <u>490.000</u>

- Økonomi, finansiering

Langtidsbudgettet	
Samdrift med traktor afd.31 og 43(besparelse):	kr. 200.000
Besparelse på kr. 16.411 vil kunne bruges til finansiering af lån på:	kr. <u>120.000</u>
i alt:	kr. <u>320.000</u>
Mangler omkring kr. <u>170.000</u> som vil skulle tages over henlæggelserne, hvis beslutningen vedtages ved urafstemning.	

- f. Beslutningen om at nedlægge nedstyrtningskakterne.
- Skal i urafstemning hos beboerne.
 - Aalborg kommune og renovationsvæsnet skal ansøges om tilladelse.

Prioritering nr. 2 - Bedre renholdelse/ vedligeholdelse af bygninger, herunder elevator, trapper og svalegang

- Allan: Administrationen har i forbindelse med samdrift af de nye ungdomsboliger på Lindholm brygge, valgt at "frikøbe" ejendomsfunktionæren fra trappevask, hvorfor der nu kommer en rengøringsassistent og rengør trapper og elevatorer mv. Administrationen har allerede fået positive tilbagemeldinger fra beboere.

Prioritering nr. 7 - Døråbner ved indgangsparti/trappetårnene

- Allan: Beboere der måtte have behov for automatisk døråbner eller lign. pga. handicap, vil kunne henvende sig til deres ergoterapeut for hjælp til denne. Det er med succes blevet benyttet i andre afdelinger.

Prioritering nr. 9 - Træffetider (fleksible) ejendomskontor/ejendomsmester

- Allan: Administrationen arbejder løbende med at optimere - også beboerservice. Der bliver i den forbindelse arbejdet med bl.a. længere åbningstid hos ejendomsmesteren.

Prioritering nr. 13 - Automatisk lys - tænd, sluk i ejendomsfunktionærens værksted

- Allan: Der er nu monteret automatisk tænd og sluk i ejendomsfunktionærens værksted.

Spørgsmål:

Jens Erik:

Skal administrationen undersøge om vi kan låne Bendtsensvej 11 til beboermødet til efteråret 2015?

Beboerne:

Ja.

Sp.:

Kan der indføres, at p-pladser kun må benyttes af beboerne, således at hver lejemål har deres egen p-plads?

Sv.:

Nej, vores p-pladser er offentlige og er omfattet af politivedtægten for området.

Allan:

Skal administrationen igangsætte processen omkring urafstemning vedr. nedlæggelse af nedstyrtningskakke og etablering af molokker?

Beboerne:

10 stemte imod.

26 stemte for.

Sp.:

Der er nogle af beboerne der ikke kan gå ned til molokkerne med affaldet. Hvad skal de gøre, hvis beslutningen vedtages?

Sv.:

Ejendomsfunktionæren vil være behjælpelig med at bringe affaldet ned til molokken.

pkt. 3:

Afdelingsformanden afsluttede med at takke administrationen for en seriøs og gennearbejdet fremlæggelse af det punkt der måske havde fået størst respons, nemlig cykelparkeringsproblematikken, og tog fat på spørgsmål om "større indflydelse" på aktiviteterne i afdelingen.

Der foregår hver måned, den første onsdag kl 19.00, samling for socialt samvær, et arrangement der gennem 2014 var velbesøgt og nu tilsyneladende med faldende deltagerantal. Hvis denne tendens fortsætter så vil de månedlige sammenkomster ophøre.

I et forsøg på at gøre sammenkomsterne mere indholdsrige orienterede Villy Jørgensen som tovholder for sine tanker med at indkalde eksterne foredragsholdere. Dette virkede som en mulighed og til mødet i april vil han forsøgsvis lave tilmelding til et foredrag som endnu ikke er fastlagt. Villy vil ikke indkalde foredragsholder for at underholde nogle få personer – så tilmeldingen vil bestemme om arrangementet vil blive afviklet. Mødet i marts vil blive afviklet som vanligt.

I øvrigt opfordredes alle til at komme med forslag til aktiviteter som måske kan samle beboere til fællesaktiviteter.

Formanden sluttede med at fortælle at der i lighed med tidligere år vil blive arrangeret en sommerfest den første weekend i august – festen vil komme, men desværre var datoen forkert, det bliver i stedet **lørdag den 15. august**, beklager den forkerte datoangivelse.

Mødet sluttede kl. 18.15

Referat tilsendt:

- Afdelingsbestyrelsen.
- Organisationsbestyrelsen.
- Opslået på hjemmesiden.