



Boligforeningen Kronjylland

Ordinært afdelingsmøde afd.34

Mandag den 30. august 2021

Årsberetning

- Tak til Helle Lund som har været en stor drivkraft for bestyrelsen og Mogens Møller, samt vore suppleanter, Ruth Nielsen og Jesper Lund, for et rigtigt godt samarbejde i 2020.

- En tak til vores samarbejdes partner RandersBolig.
- Tak for den gode dialog med Driftscenteret.
- Velkommen til de nye beboere i afdelingen.

- **Afdelingsbestyrelsen har afholdt 1 budgetmøde.**
- **Tre afdelingsbestyrelses møder.**
- **Afholdt den årlige markvandring med Lokalinspektør Søren A Figen i juni 2020.**

Der gennemgik vi budgettet for de kommende 10 år (dv-plan), afdelingens alm. tilstand, samt ønsker omkring forbedringer.

- Der har været fire fraflytninger alle er gennulejet.
- Defekte ventiler i kælderen på Vorup Boulevard, som var helt groet sammen, hvorved cirkulationen ikke fungerede. Ved at montere nye ventiler m/ dynamisk flow styring, ville der komme balance på cirkulationen og alle vil have et flow på 129 l/time.
Pris 18.000 kr. inkl. moms.

Bøbrovej 45 A - 47B. Pris 30.000 kr. inkl. moms.

Bøbrovej 49A – 51B. Pris 50.000 kr. inkl. moms.

- **Ønske fra beboerne om nye bord/bænke sæt 9 stk.
Pris 91.000 kr. inkl. moms.**
- **For at være på forkant med de store mængder nedbør der kommer, er kantsten hævet langs indkørslen til Bøsbrovej 49A, nyt græs og asfalt.
Pris 25.000 kr. inkl. moms.**
- **Ang. opsætning af hegnet til storskrald.
Denne opgave har Helle, Jesper og Emil Lund varetaget, vi i bestyrelsen kan ikke takke nok for denne indsats.
Fremadrettet vil denne opgave blive udført af ejendomsfunktionærer på følgende datoer.
Mandag d. 22. marts. Tirsdag d. 25. maj.
Mandag d. 30. august. Mandag d. 22. november.**

Indflydelse nu og fremadrettet

- Kunne afdelingsbestyrelsen have gjort andet eller mere iht. helhedsplanen?
- I byggeudvalget var det formanden der deltog, fra de forskellige afdelinger. Disse møder bestod mest af orientering, med mulighed for spørgsmål.
- Vi har derfor videregivet den mængde information vi fik, i det tempo det var muligt.

- Nu står vi så med et valg:
- Landsbyggefonden der giver os mulighed for at låne mange penge til en billig rente.
- Jeg vil belyse forskellige emner:
 - Bliver der forandringer ved en sammenlægning?
 - Hvad er en tilgængelighedsbolig?
 - Hvor skal jeg bo... (genhusning) er der hjælp at hente?
 - Helhedsplan eller selvstændig renovering

Målet er, beboeren skal kunne tage et valg på et oplyst grundlag.

Et nuanceret beslutningsgrundlag

Sammenlægning af afdelingerne giver næsten ingen forandringer.

Afdelingsmøderne bliver større, lettere at vælge en' bestyrelse.

Det administrative vil være det samme.

Helhedsplanen er en stor omvæltning fra beboer til beboer i dennes hverdag, der er mange ting der skal tages beslutning til/om...

At vende tilbage til nyistandsat lejlighed; større badeværelse uden badekar, større køkken/alrum, større overdækket altan. Større muligheder for at blive boende hele livet. Der er muligheder.

Ikke vedtaget: Udskiftning af forældet gulvløsning!

I tilgængelighedslejlighederne etableres nye gulve i køkken/alrum, men øvrige gulve udskiftes ikke...?

Nye tidssvarende gulve bør være en del af beslutningen om fornyelse. Det er det rigtige tidspunkt, hvor der er ryddet, absolut kun fordele med nye gulve, ingen støjgener, samt isolering under disse. Vi får en naturlig sammenhængende løsning.

Det må gerne kaldes en gruppe 3 arbejde (ustøttet) .

Et beboerønske ,der har stor betydning for at blive boende.

Starten på noget nyt!

RandersBolig/ Organisationsbestyrelsen

- Sammenlægning til én afd. det er en stor fordel, for mange ting kan nu behandles som en' enhed, regnskab, afdelingsmøder, fremover skal der rettes henvendelse til en' afdelingsbestyrelse før 9 stk..
- Flere ting bliver mere ensrettet, husorden, råderet, vaskepriser, betaling af vand/varme/el.

Ny afdelingsbestyrelse

- Med en' ny fælles afdelingsbestyrelse, som består af 9 bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter. Før var der 9 gange 3 medlemmer, langt flere hænder til opgaven.
- Det kan blive en svær opgave at overskue. Eks. Hvad der skal laves i de forskellige blokke. Ekstra hænder "atsnitsråd " kunne være en mulighed.
- Der vil være behov for jævnlige møder, der kan synliggøre hvad der skal laves og er lavet, samt følges op på, med RandersBolig, Organisationsbestyrelsen og driftskontoret 3-6 stk. faste møder, vil være en hjælp.

11. 34 2021

Overvej det usandsynlige – udforsk det umulige

Dialogmøder blev starten

- Til disse dialogmøder blev afdelingsbestyrelserne inviteret til åben drøftelse af kommende opgaver ud i fremtiden.
- Organisationsbestyrelsen foreslog sammenlægning af afdelinger.

Det går jo fint som det er nu – eller?

- Dengang var der lagt op til flere muligheder for sammenlægninger. De gl. afd. 1-2-3 og 4-5 og 6 sammenlægges, samt 7-8-9.
- I organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014. *"Vil bestyrelsen ved fremtidige dialogmøder medtage punkter til diskussion om helhedsplan for total renovering i Vorup Boligforening."*

Helhedsplan og sammenlægning af afdelinger afd. 27-35

Hvorfor sammenlægning af afdelingerne?

Sammenlægning af afdelingerne 27-35

- En sammenlægning vil blandt andet medvirke til større økonomisk styrke.
- Det har blandt andet betydning i forbindelse med hjemtagelse af lån.
- Ved sammenlægning får afdelingerne en, fælles afdelingsbestyrelse.

- Landsbyggefonden gjorde det klart på deres besigtigelse i marts 2018, at tilsagn om støtte til en helhedsplan for de 9 afdelinger forudsætter en sammenlægning af disse afdelinger.
- Enkelstående afdelinger vil ikke få tildelt støtte.

Og hvad så?

Ja – hatten på, til en sammenlægning

Genhusning

- Afd. 34 er en god afdeling, vi er en velfungerende afdeling, økonomien er god.
- Det bliver svært uden støtte til de helt store opgaver (ingen støtte i 10 år)
Det kunne være vandværk, faldstammer, ventilationsanlæg, tag og en bedre isolering.
- Vælges der en tilslutning til en fælles afdeling og et ja til helhedsplanen, vil afdelingen kunne nyde godt af udskiftning af vinduer, tag, udskiftning af entrédøre, nyt køkken og bad, større altan, etablering af balanceret ventilation.
- Ja det har en pris! Det vil være meget forskelligt fra beboer til beboer, om der vil være interesse for at flytte ind i nyt, med hvad der måtte være af udfordringer ved en genhusning og tilbage, eller til et nyt sted at bo?
- Der er tilknyttet en konsulent vedr. genhusning.
- Ca. et halvt år før selve genhusningen, bliver der inviteret til et fællesmøde.
Efter fællesmøde afholdes personlige genhusningssamtaler.
- Hvor og hvor længe er endnu ikke fastlagt.
- Der tilbydes en tilsvarende bolig. Mulighed for såvel midlertidig, som permanent genhusning. Se genhusningsguiden som er omdelt.

Tilgængelighedsboliger - Elevator

- Der etableres tilgængelighed for at opnå indretninger, som også er egnet til ældre og gangbesværede, herunder at der kan vendes med rollator og kørestol og der er adgang via elevator.
- Udvendige elevatorer i drift, viser at det er alt for dyrt for afdelingerne efterfølgende. Der er for mange udfordringer, med skiftende vejrlig, sne, sjap, salt i skydedørene, giver større udfordringer med fugt, rust mv. Resultatet betyder større udgifter til vedligeholdelse, herunder hyppigere driftstop end hvis elevatoren er inde i bygningen.
- Landsbyggefonden besluttede for år tilbage, de ikke ville give støtte til udvendige elevatorer, grundet disse erfaringer.

Kunne det ikke være en anden afdeling der fik tilgængelighedsboliger?

Landsbyggefonden ønskede alternative forslag til placering af boliger med tilgængelighed. Umiddelbart ses afdeling 30 (4) ikke som den mest oplagte.

Kilde : Notat 03.07.2018

Placering af tilgængelige boliger er i følgende afdelinger 29 (3) og 31 (5) samt 32 (6), 34 (8) og 35 (9)



Den tilgængelige bolig

Brugsmæssig kvalitet

Tilgængelighedstejlighederne
Adresse Bøsbrovej 45A-47B
Adresse Bøsbrovej 49A-51B

Generelle krav med anbefalinger

Brugsmessig kvalitet

Boligen skal være egnet til beboere i alle livsfaser og bør kunne tilpasses den enkelte beboers individuelle og skiftende behov. Boliger, der indrettes med:

- Niveaufri adgang til alle indgange
- niveaufri adgang til alle rum
- et rummeligt bade- og wc-rum
- brede døre
- Lave eller ingen døtrin
- Øger muligheden for, at beboerne kan blive boende hele livet.

Den tilgængelige bolig med tilhørende ganglinjer.

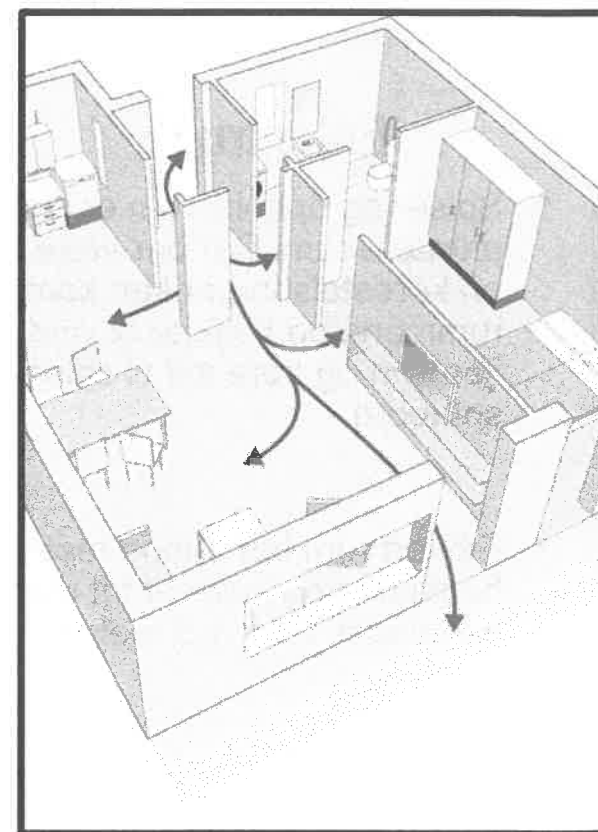
Adgangsetagen bør som minimum indeholde: køkken, soverum, opholdsrum samt et rummeligt bade- og wc-rum.

Alle boligens rum bør planlægges og disponeres, så de er fleksible i deres anvendelse.

Derudover bør boligen være besøgsejnet for personer med funktionsnedsættelser.

Boligens brugsmæssige kvaliteter øges, når den kan indrettes på flere forskellige måder, så de enkelte rum kan tilpasses mange forskellige behov og livssituationer.

Vist ganglinjer



Ikke afd. 34

Generelle krav og anbefalinger

Enkeltrum

- Spise- og opholdsrum er boligens primære rum. Der bør være plads til, at en kørestolsbruger kan komme rundt i rummene og betjene fx vinduer og fjernsyn og køre ind til spise- og sofaborde.
- Ethvert rum bør kunne møbleres efter hensigten og have et frit manøvreareal på mindst 1,5 x 1,5 meter.

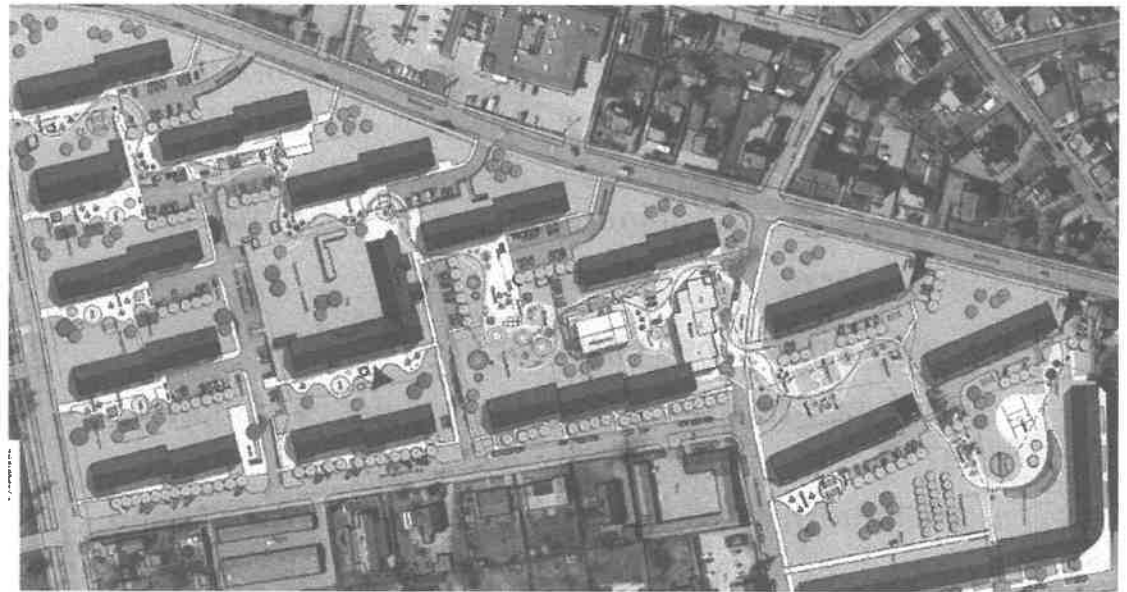
Ganglinjer og passager

- Boligens ganglinjer er af afgørende betydning for boligens funktionelle indretning, herunder møblerbarheden. Derfor bør ganglinjerne have en fri bredde på min. 1,0 meter. For de mest anvendte passager anbefales mindst 1,3 meter.
 - Ved at ganglinjer gøres parallelle med ydervægge, vil det lette orienteringen for blinde og svagsynede (Dansk Blindesamfund, 2014). Kan indfaldene modlys i færdselsretningerne ikke undgås, bør der være mulighed for at afskærme for det.
- Der bør ikke være blænding fra belysningsarmaturer. Ganglinjer bør være så korte, lige og farbare som muligt.

Optimere udearealerne Skitseforslag

- Et sammenhængende stisystem der slynger sig gennem landskabet fra den nordlige del af bebyggelse til den sydlige del og skaber den samhørighed der gerne skulle opstå som en samlet enhed.
- Krav til udearealerne de skal være tryghedsskabende samt være socialt.
- Forberedelser til El-biler med tomme rør klar til oprettelse.

Her ses de ni afdelinger, hvor der er vist et forslag til et sammenhængende stisystem.



Fælleshus

- Byggeudvalget stemte for et fælleshus. De dritsmæssige udgifter vil nok ligge på omkring 80 kr. pr. måned pr. bolig.
- Forslag til fælleshusets placering er ikke endelig. Det samme gælder for indretningen for fælleshuset.

Indeholder nu:

2 gæsteværelser med egen indgang.

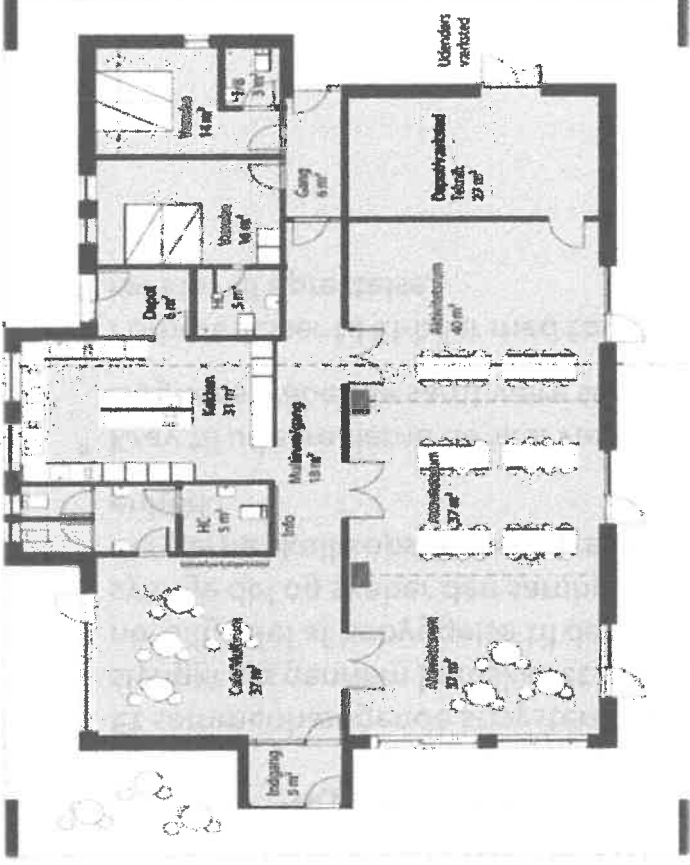
1 stort aktivitetsrum, der kunne opdeles i 3 mindre rum på 37 m²

1 cafe indretning som mødeområde, lektier cafe o. lign

1 køkken der kan bruges til undervisnings/ beboer/fest og anretter køkken.

1 handicap toilet og 2 toiletter i forbindelse med cafe området.

Fælleshuset med de mange muligheder



Foreløbig skitse

Skitse fra 07.02.2020

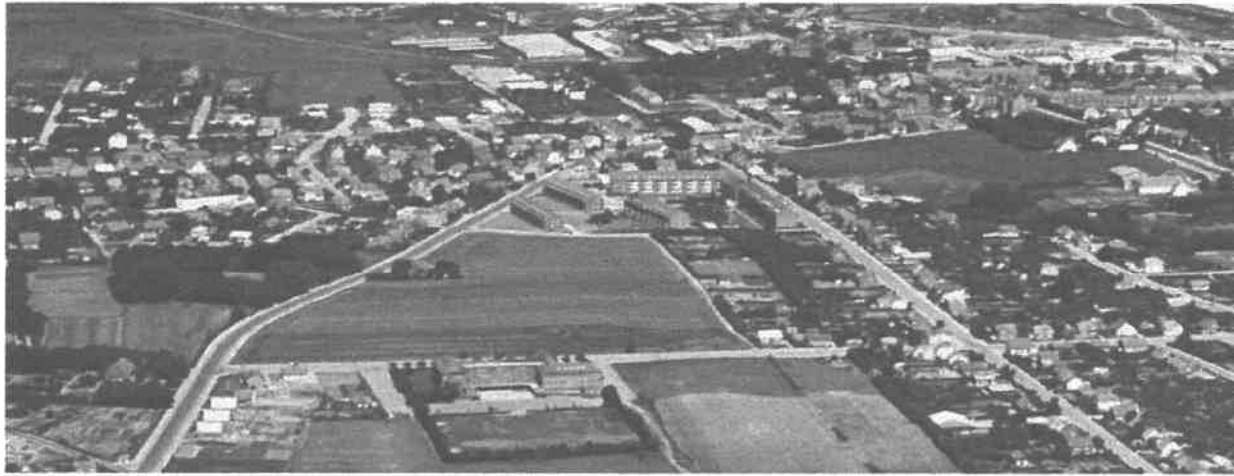
Tidsplan for sammenlægning

- **Ordinære afdelingsmøder sommer '21 – Orientering omkring afdelingssammenlægning og helhedsplan. *Dags dato.***
- **Start september '21: Informationsmøde – Orientering om sammenlægning og helhedsplanen.**
- **Slut september '21: Fælles afstemningsmøde – Afstemning om sammenlægning og helhedsplanen**
- **Efteråret '21: Repræsentantskabsmøde – Godkendelse af sammenlægning og helhedsplan.**
- **Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte, at flere afdelinger kan lægges sammen (DBK § 6, ved § 6)**
- **Myndigheder orienteres.**
- **Sammenlægning i praksis ved overgang til nyt regnskabsår i oktober 2021.**
- **Helhedsplanens renoveringsarbejde forventes at kunne påbegyndes i efteråret 2023, forventet varighed på ca. 3 år.**

Helhedsplan eller renovering

- Renoveringssituationen i afdeling 34 betyder således, uanset om afdeling 34 stemmer for eller imod en helhedsplan, vil afdelingen have behov for de meget omkostningstunge renoveringer. Stemmer afdelingen nej-tak til en helhedsplan, forventes det, at der bliver behov for iværksættelse af renoveringerne i afdelingen uden den økonomiske støtte fra Landsbyggefonden.
- Huslejestigningen, som følger med de nødvendige renoveringer, vil således blive forelagt for lejerner i afd. 34, enten som en del af helhedsplanen eller som individuelt gennemførte renoveringer i afdelingen. Beregninger viser, hvis afdelingen stemmer ja til helhedsplanen, vil afdelingen få udført langt flere renoveringer til en lav pris, end hvis afdelingen stemmer nej til helhedsplanen, og dermed selv skal finansiere renoveringerne.
- Det er vigtigt, at understrege, at helhedsplanen også hjælper med alle aspekter i forbindelse med genhusning – også økonomisk for den enkelte lejer. Samtidig skaber helhedsplanen en situation, hvor hele området bliver renoveret. Derved får afd. 34 forbedringer af boligerne og området – til en meget lavere pris for lejerner. Derudover gennemføres alle renoveringer på en gang

HISTORISK STEMNING



Ophavsret ikke undersøgt

5

28-08-2021

28-08-2021

21

Tak for ordet, håber det har bidraget til en forståelse for fremtiden.

