



 **SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

# 360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab  
Lindholm Afdeling 3

---

# INDHOLD

<b>Baggrund</b> .....	<b>3</b>
Kuben Management .....	4
Formål .....	4
Opbygning .....	4
Vurderingskriterier .....	5
Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 3” .....	5
Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ” Rundt om afdeling 3” .....	5
Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 3” .....	6
Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop” .....	6
Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 3” .....	6
<b>Vurdering og anbefalinger</b> .....	<b>7</b>
Overordnet konklusion .....	8
Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen .....	9
Beboertilfredshed .....	10
Bygningsmæssige forhold og udearealer .....	10
Økonomi .....	10
Potentielle alternative tiltag .....	10
<b>Gennemgang af afdeling 3</b> .....	<b>11</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	12
Sundby-Hvorup Boligselskabs vision .....	13
Generel beskrivelse af bebyggelsen .....	13
Bolityper og antal .....	14
Huslejudvikling for afdeling 3 .....	14
Tomgangsoversigt for afdeling 3 .....	15
Fraflytningsoversigt for afdeling 3 .....	16
Henlæggelser med videre .....	16
<b>Rundt om afdeling 3</b> .....	<b>17</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	18
Beliggenhed .....	19
Befolkningsudvikling .....	20
Områdeudvikling ved afdeling 3 .....	21
Vækstakse og bæredygtighedsblomst .....	21
Kommuneplan .....	22
Kommunerammeplaner for afdeling 3 .....	23

---

Lokalplan.....	24
Områdeanalyse .....	25
Huslejeanalyse .....	27
Boligsocialt.....	28
<b>Tilfredshedsundersøgelse .....</b>	<b>33</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	34
Fakta om beboere .....	35
Tilfredshed med boligen .....	35
Tilfredshed med boligområdet .....	37
Tilfredshed med boligselskabet .....	38
Boligudgifter .....	39
Oplevelser af tryghed og omdømme .....	40
Overvejelser om at flytte .....	41
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati .....	42
Kommentarfelder .....	43
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre? .....	43
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab? .....	48
<b>Workshop.....</b>	<b>51</b>
Workshopresultater for afdeling 3 .....	52
Konklusion på workshopen.....	53
<b>De fysiske forhold i afdeling 3 .....</b>	<b>55</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	56
Boligindretning og -layout .....	57
Byggeteknisk .....	57
Drift .....	57
Besigtigelse .....	58
Generel beskrivelse .....	58
Stamoplysninger .....	58
Oversigtsplan .....	59
Bygningsdele – Afdeling 3 .....	60



---

# BAGGRUND

*Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 3. Indledningsvis redegøres for formålet med dette eftersyn og ligeledes, hvordan rapporten opbygges. Dernæst gennemgås, hvorledes analysen udføres og hvilke parametre, som benyttes til at foretage et 360 graders eftersyn. Afsnittet har til formål at give et indblik i, hvorledes analysen gribes an, og samtidig hvilke muligheder der er med analysen.*

## Kuben Management

Denne rapport er udarbejdet af Kuben Management for afdeling 3 og Sundby-Hvorup Boligselskab. Kuben Management er en landsdækkende rådgivningsvirksomhed med fokus på by, bolig, energi og bæredygtighed. Kubens mål er at sikre vores kunder kvalificeret og kompetent rådgivning. Kuben Management rådgiver boligorganisationer, kommuner og regioner, erhverv og industri om byggeri, energi og udviklingsprocesser. Kubens opgaver omfatter blandt andet teknisk, økonomisk og administrativ bygherrerådgivning indenfor nybyggeri og renoveringsprojekter samt udvikling og energieffektivisering af boligområder, erhvervsejendomme og produktion.

## Formål

Denne rapport har til formål at give Sundby-Hvorup Boligselskab et indblik i afdeling 3. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 3 i forhold til flere parametre og kan således fungere som et redskab til at vurdere samt prioritere, hvilke behov der er nu og fremadrettet i afdelingen, og derved hvilke tiltag der kan være nødvendige i forhold til at fremtids-sikre afdelingen. Rapporten giver en øjebliksvurdering i forhold til boligerne, bygningerne, beboerne, det generelle serviceniveau og -tilbud, og den forsøger at foreslå mulige fremtidige tiltag.

Vurderingen af afdeling 3 bygger på flere sammenhængende og individuelle analyser og vurderinger, herunder bl.a.:

- En analyse af området og dets udviklingstendenser og potentialer, som udarbejdes gennem Cameo-analyse, vurdering af kommunale planforhold, udviklingsplaner, masterplaner, mv.
- Analyse af Boligstatistiske Nøgletal.
- Gennemgang af afdelingens bygnings- og bolig-mæssige forhold ud fra eksisterende materiale, visuel besigtigelse og gennemgang af bygninger og boligers stand, baseret på erfaringsmæssige vurderinger. Der er således ikke tale om en tilstandsrapport, men en overordnet visuel screening.
- Udarbejdelse og efterbehandling af spørgeskema til tilfredshedsundersøgelse - suppleret med afholdelse af møde og workshop om samme.
- En vurdering/anbefaling af fremtidige indsatsområder samt potentielle renoveringsmuligheder mv.

I denne rapport er der, som nævnt, fokus på Lindholm afdeling 3. Andre afdelinger, udvalgt af Sundby-Hvorup Boligselskab, vil efterfølgende blive bedømt efter de samme parametre. Afdelingerne er beliggende i henholdsvis Lindholm, Løvvangen, Nr. Uttrup, Hals, Ulsted, Vester Hassing, Gandrup, Hou og Vestbjerg.

## Opbygning

Rapporten indeholder seks hovedafsnit: *Baggrund, Vurdering og anbefalinger, Gennemgang af afdeling 3, Rundt om afdeling 3, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 3, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 3*.

Nærværende afsnit *Baggrund* beskriver rapportens struktur samt de forskellige parametre, som de efterfølgende afsnit er udarbejdet på baggrund af. *Vurdering og anbefaling* er den overordnede og opsamlende konklusion og anbefaling af, hvad vi mener, Sundby-Hvorup Boligselskab og afdelingsbestyrelsen i afd. 3 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 3*, som er en beskrivelse af afdeling 3, der har til formål at give et overblik over afdelingens nuværende situation. De forskellige boliger gennemgås i forhold til tomgang, fraflytningsstatistik og huslejeudvikling. *Rundt om afdeling 3* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 3* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 3 og nærområdet baseret på en spørgeskemaundersøgelse, og *Workshop* er en gennemgang af resultaterne fra workshoppen, hvor beboerne har haft mulighed for at ytre deres holdning til, hvad der skal prioriteres højest med hensyn til renovering af afdelingen. Til sidst er der en gennemgang af de forskellige bebyggelser med hensyn til byggetekniske forhold, boligindretning og drift i afsnittet *De Fysiske forhold i afdeling 3*.

Udover den samlede vurdering af afdelingen (afsnittet *Vurdering og anbefalinger*), findes i starten af hvert afsnit nogle vurderings-/anbefalingssider, hvor de enkelte afsnits parametre bliver vurderet.

Hver enkelt parameter vurderes ud fra et lysreguleringsprincip, som er angivet på næste side.

---

## Vurderingskriterier

Der opereres med følgende vurdering, som er en slags lysreguleringsprincip:



**En god vurdering – Forholdene er gode, og der er ikke behov for handling.**



**En middel vurdering – Der kan komme et behov for handling, men det er ikke nødvendigt øjeblikkeligt.**



**En dårlig vurdering – Der er behov for at handle nu**

Der laves en samlet konklusion for afdelingen baseret på delkonklusionerne *anbefalinger/vurderinger*, som starter hvert af de 6 hovedafsnit i rapporten.

Afdelingen bedømmes på følgende parametre:

### **Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 3”**

- Tomgang og udlejningssituationen.
- Boligudbud.
- Huslejeniveau.
- Henlæggelser.

I forhold til boligudbuddet vurderes antallet af boliger, boligstørrelse, om boligerne er nemme at udleje, om der er mange i tomgang og hvor længe de er i tomgang. Desuden vurderes det, hvordan huslejeniveauet ligger i forhold til boligudgifter i nærområdet.

### **Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ”Rundt om afdeling 3”**

- Befolkningsudvikling.
- Kommunale udviklingsperspektiver og fokusområder.
- Beboerpotentiale.
- Beliggenhed.
- Boligsociale forhold.

Områdets udviklingspotentiale måles i forhold til de kommunale bestemmelser for området samt for byudviklingen generelt og i forhold hertil, om der er fokus på området. Derudover vurderes befolkningsudviklingen i området samt hvilket beboerpotentiale, området har, i forhold til potentielle lejere til afdelingerne.

Beliggenhed vurderes ud fra infrastrukturen og mulighed for at benytte offentlig transport, samt hvad der ligger i afdelingens lokalområde. Ligger afdelingen nær et lægehus, en skole, børnehave/vuggestue, uddannelsesinstitutioner og dagligvarebutikker? Derudover vurderes nærheden til andre almene boliger i området.

### Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 3”

- Boligen.
- Boligområdet.
- Boligselskabet.
- Byen/bydelen.

Beboertilfredsheden vurderes på mange parametre og indsamles via et spørgeskema, som beboerne har besvaret. Beboerne har angivet deres tilfredshed med forskellige forhold i deres bolig, bygningen, udearealerne, boligområdet, boligselskabets servicetilbud og niveauet heraf samt forhold i deres by eller bydel.

### Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop”

- Resultater fra workshoppen: Beboerne i Smedien.
- Resultater fra workshoppen: Beboerne i De røde blokke.
- Resultater fra workshoppen: Beboere i Husene på Uldalsvej.

Den sidste del af 360 graders undersøgelsen består af en workshop, hvor afdelingens beboere bliver inddraget i undersøgelsen. Ved hjælp af et spil opfordres beboerne til at prioritere ønsker til forbedringer af afdelingen. Afsnittet giver således et overblik over hvilke mulige tiltag i afdelingen, beboerne har vægtet højest.

### Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 3”

- Æstetik/Funktionalitet/Fremtidssikring.
- Boligindretning.
- Tilgængelighed.
- Udearealer.
- Byggeteknisk.
- Afdelingens fysiske tilstand.
- Drift.

De byggetekniske forhold vurderes efter forskellige parametre. Der er lavet en besigtigelse af afdelingen samt enkelte boliger, og derudover har der været samtaler med bestyrelse, ejendomsmesteren og beboere. Der vurderes på indretningen, bl.a. om boligerne er tidsvarende og fremtidssikrede, om de har den rette størrelse? Endvidere vurderes hvordan tilgængeligheden er i afdelingen og i boligen. Dette gælder både i forhold til at komme til ejendommen, at komme ind i boligen og selve boligens indretning. Afdelingens udearealer vurderes også i forhold til om de er imødekommende og om de tiltaler alle grupper i afdelingen.

Der ses på afdelingens fysiske tilstand. Er der råd, nedslidte bygningsdele, utidssvarende løsninger mv.? Herudover ses på driften i forhold til vedligeholdelse mv.



---

# VURDERING OG ANBEFALINGER

*Denne del indeholder hovedkonklusionerne fra analysen af afdeling 3 samt bestigelsen af samme. I hvert enkelt afsnit er der analyseret og konkluderet på de udvalgte forhold. Disse konklusioner samles her til en overordnet vurdering af indsatsområder.*

*Den overordnede vurdering tager udgangspunkt i den samme tilgang som de andre afsnit – dvs. en rød-, gul-, grøn-farveangivelse, som indikerer hvorvidt øjeblikkelig aktion er nødvendig.*



## Overordnet konklusion

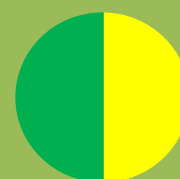


### Basisoplysninger

Opført 1949-1963  
(ungdomsboliger 2003)

Type Blandede etageboliger

Antal Boliger 514



Samlet vurdering

Afdelingen har mange positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling. Der er dog forhold i afdelingen, især vedrørende boligernes indretning og klimaskærmen, som gør, at man bør overveje at se på afdeling 3, når boligselskabet skal sikres overfor det fremtidige boligmarked.

Der er store kuldebrosproblematikker, og disse vil skulle tages stilling til indenfor den nærmeste fremtid, f.eks. ved at overveje at facadeisolere bygningerne. Der er udfordringer med fugt og nogle steder skimmel i boligernes.

Enhver renovering vil dog skulle overvejes nøje i forhold til, at en del beboere på nuværende tidspunkt føler, at huslejen er en stor byrde i deres økonomi, selvom den ligger på et forholdsvist lavt niveau.

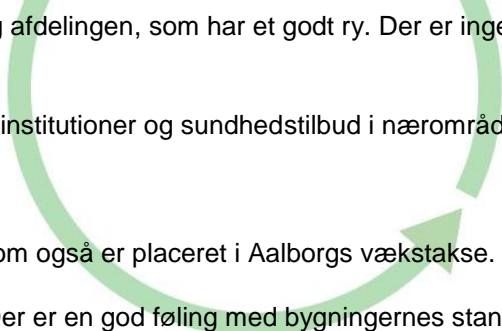
Hvis en renovering af de indvendige forhold påtænkes, er det vigtigt at overveje, om man samtidig kan fremtidssikre bebyggelsen ved at skabe flere store lejligheder og lejligheder med større rum, samt skabe tilgængelighed i en del af opgangene.

På næste side følger en opsamling af de vigtigste punkter fra analysen, som har fået en henholdsvis god, middel eller dårlig vurdering.

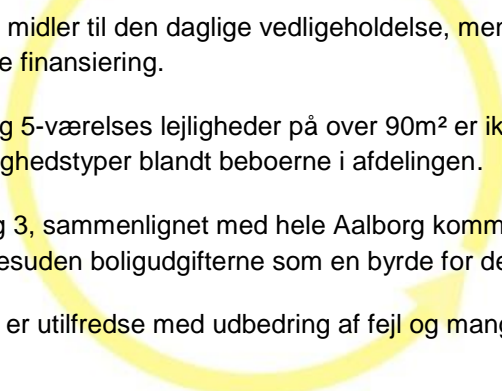
---

## Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen


### En god vurdering

- Der er generelt en høj tilfredshed med området og afdelingen, som har et godt ry. Der er ingen lejledighed og lange ventelister til boligerne.
  - Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler, institutioner og sundhedstilbud i nærområdet.
  - Der er et lavt huslejeniveau i afdelingen.
  - Der er en positiv befolkningsudvikling i området, som også er placeret i Aalborgs vækstakse.
  - Efter alderen velholdte bygninger og udearealer. Der er en god føling med bygningernes stand.
- 

### En middel vurdering

- Der henlægges midler til den daglige vedligeholdelse, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering.
  - Andelen af 4- og 5-værelses lejligheder på over 90m<sup>2</sup> er ikke så stor, og der er stor efterspørgsel på netop disse lejlighedstyper blandt beboerne i afdelingen.
  - Der er i afdeling 3, sammenlignet med hele Aalborg kommune, kun få beboere med en høj indkomst. Flere oplever desuden boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi.
  - En del beboere er utilfredse med udbedring af fejl og mangler, renholdelse og mængden af fællesaktiviteter.
  - Flere beboere er utilfredse med badeværelsets og køkkenets standard, boligens materialer samt indretningsmuligheder.
- 

### En dårlig vurdering

- Meget ringe klimaskærm.
  - Problemer med hærværk og tyveri.
  - Boligernes indretning er ikke fremtidssikret. Der er ingen tilgængelighed og mange små rum. En del beboere udtrykker ligeledes utilfredshed med de ældrevenlige forhold.
- 

## Beboertilfredshed

Der er en høj grad af tilfredshed med at bo i afdelingen. De væsentligste kritikpunkter er manglende forhold for bevægelseshæmmede personer, altså det vi kalder tilgængelighedsforhold, samt et behov for at føle sig mere sikker ved at bo i afdelingen (mindre kriminalitet/hærværk). Afdelingen har en stor andel ældre på 50 år eller ældre og kun meget få børn. Hovedparten er enlige uden børn. Der er desuden en særlig høj andel af pensionister, hvor andelen i afdelingen er næsten dobbelt så stor som i Aalborg Kommune. Dette segment har et stort behov for tilgængelighed og tryghed.

Af forhold man med fordel kan se på øjeblikkeligt, kan nævnes: parkeringsforholdene, som man ønsker optimeret, samt at boligselskabet forholder sig til fugtproblematikkerne.

## Bygningsmæssige forhold og udearealer

En om disponering af planløsningen kan være nødvendig for at fremtidssikre boligerne. I den forbindelse bør køkken og bad moderniseres og gøres større. Der bør arbejdes med åbenhed/gennemlysning i boligerne. Der skal endvidere kigges på materialevalg i boligen (f.eks. gulvbelægning).

Det kan være nødvendigt at slå boliger sammen, idet enkelte boliger er meget små. En generel opdatering af den udvendige klimaskærms udtryk vil være ønskelig for at fremtidssikre denne del af afdelingen.

For at opnå tilgængelighed i boligen skal planen om disponeres idet gang, køkken og bad er forholdsvis små i alle boliger. Desuden nås alle boliger via trapper.

De fælles udearealer indbyder ikke til ophold. Der bør muligvis arbejdes med en enkel beplantning/afskærmning i menneskelig skala for at skabe flere mindre ophold i det store fælles udeareal. Der skal ses på adgangsmuligheden til de store fælles udearealer. Der skal muligvis overvejes med tiden at tilpasse udearealet til andre beboergrupper, dvs. bl.a. med fokus på legepladser. Der skal arbejdes med at skabe flere parkeringspladser.

I alt en omfangsrig og bekostelig, men i vores øjne, nødvendig proces.

## Økonomi

Afdelingen har en sund økonomi, og vil kunne afholde en del af de renoveringsforhold, som er fremhævet. En totalrenovering er dog ikke mulig uden udefrakommende tiltag, såsom førnævnte helhedsplan. Huslejen vil godt kunne hæves, men der skal tages højde for, at mange bor i afdelingen netop pga. huslejeniveauet. Disse er ikke umiddelbart interesserede i nye moderne boliger, men ønsker at bibeholde deres boliger, som de er i dag, med den forholdsvis lave husleje. Derfor skal der formodentlig arbejdes med en differentieret husleje, hvis man laver en omfattende renovering af dele af afdelingen.

## Potentielle alternative tiltag

Der er ikke udlejningsproblemer. Afdelingen har en meget lang venteliste og har ikke problemer med stor fraflytning eller med at genduleje boliger. Derfor skal tiltag såsom en markedsføringskampagne ikke overvejes.

Renoveringsmæssigt skal man overveje, om man i stedet for en Landsbyggefonds-helhedsplan, måske kan renovere ved at gøre brug af energioptimeret renovering. En sådan kan finansieres på flere måder, såsom ESCO-løsninger eller lignende.



---

# GENNEMGANG AF AFDELING 3

*Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 3 i forhold til boligtyper, tomgang, huslejudvikling og fraflytning. Oplysningerne hertil stammer fra Sundby-Hvorup Boligselskab, og formålet er at give et overblik over situationen i afdelingen.*

## Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, der bør tages til efterretning, med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 3.

### En god vurdering

- Der er ingen tomgang af betydning og der er en lang venteliste til boligerne i afdeling 3.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 3 er fra 2010 frem til 2014 steget med 10 % (fra 448 til 495 kr. pr. m<sup>2</sup>/år). Huslejen er holdt på et forholdsvis lavt niveau.
- I 2-værelses-lejlighederne er fraflytningsfrekvensen en smule høj (gennemsnitligt 22 % i perioden 2011-2013). Dette skyldes dog til dels en hyppig fraflytning fra ungdomsboligerne (gennemsnitligt 54 % i perioden 2011-2013). Fraflytningsfrekvensen er lav i de resterende lejlighedstyper (gennemsnitligt 10 % i perioden 2011-2013).

### En middel vurdering

- Der er generelt et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum. Dog er andelen af 4 og 5 værelses lejligheder på over 90 m<sup>2</sup> ikke så stor, og der er stor efterspørgsel efter netop disse lejlighedstyper blandt beboerne i afdelingen.
- Afdelingen har nogle henlæggelser, men den forestående tagreovering taget i betragtning, vil der ikke være meget til overs. (Obs.: Baseret på regnskabsåret 2012).

### En dårlig vurdering

- Der er ingen tilgængelighed! Med det beboersegment man har i øjeblikket, og som man også gerne vil tiltrække i fremtiden, bliver tilgængelighed i et vist omfang nødvendigt.

Huslejen i afdeling 3 er holdt på et lavt niveau. Det er en populær afdeling med en lang venteliste, og en forholdsvis lav fraflytningsfrekvens, men der kunne med fordel være afsat flere henlæggelser, så boligerne og bygningerne kan holdes i en høj kvalitet fremover. Der er lang venteliste til de få store lejligheder i afdelingen, og man bør være opmærksom på, at tendenserne peger i retning af, at fremtidens beboere stiller højere krav til lejlighedens størrelse end nutidens.

Det er derfor vores anbefaling, at man ser på, om boligudbuddet er det, man også fremover forventer at kunne sikre udlejning gennem.

Vi vurderer, at der fremadrettet kan komme problemer i forhold til manglen på tilgængelighed i afdelingen, samt i forhold til mangel på store boliger i afdelingen.

## Sundby-Hvorup Boligselskabs vision

Det er Sundby-Hvorup Boligselskabs vision, at boligselskabets boliger er attraktive og lever op til tidens krav og normer og samtidig er teknologisk opdateret. Desuden skal boligmassen variere i typer, størrelser og prisklasse, så der sikres plads til forskellighed og rum til alle. Det er således en del af Sundby-Hvorup Boligselskabs mål at skabe attraktive og tidsvarende bo miljøer for alle samfundsgrupper, hvilket bl.a. sikres gennem fornyelse af bestående byggerier.

## Generel beskrivelse af bebyggelsen

Afdeling 3 består af 15 bygninger, hvoraf nogle af bygningerne hænger sammen, men er selvstændige bygninger i BBR-registeret<sup>1</sup>. Bygningerne på Ringholmsvej 2-18 er opført i 1950 og 1951. De fire bygninger har et samlet boligareal på 5.159 m<sup>2</sup> fordelt på 69 boliger. Bygningerne på Frank Rygaardsvej 2-26 og Ringholmsvej 20-24 er opført i 1952 og har et samlet boligareal på 6.720 m<sup>2</sup> fordelt på 86 boliger. Bygningerne på Frank Rygaardsvej 1-7 og Stationsvej 41-57 har 96 boliger fordelt på 7.092 m<sup>2</sup> og de er opført i 1954. Bygningen på Stationsvej 59-65 er opført i 1956 og Bakkevej 32-42 er opført i 1963 og der er 92 boliger. Der er 76 boliger i bygningen på Bakkevej 12-30, som er bygget i 1956<sup>3</sup>. Bygningen på Stationsvej 67-75 er opført i 1963 og der er 51 boliger. De tre bygninger på Viaduktvej 8A-12B er opført i 1949 og har 36 boliger fordelt på 2.520 m<sup>2</sup>. De sidste 36 boliger, som er ungdomsboliger, på Lindholm Nærbanevej 3, er opført i 2003.

Tabel: BBR-oplysninger				
	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Udnyttet tagareal	Samlet boligareal
Bygning 1: Ringholmsvej 2-4	289	867	205	1072
Bygning 2: Ringholmsvej 6-8	332	1069	238	1234
Bygning 3: Ringholmsvej 10-12	370	1110	266	1376
Bygning 4: Ringholmsvej 14-18	415	1245	255	1477
Bygning 5: Frank Rygaardsvej 12-16 Ringholmvej 20-24	891	2859	536	3209
Bygning 6: Frank Rygaardsvej 2-10	951	3088	741	3511 <sup>4</sup>
Bygning 7: Frank Rygaardsvej 1-7 Stationsvej 41-51	1547	4953	1123	5766
Bygning 8: Stationsvej 53-57	442	1398	0	1326
Bygning 9: Stationsvej 59-65 Bakkevej 32-42	1662	4986	1157	6143
Bygning 10: Bakkevej 12-30	1501	4503	1007	5510
Bygning 11: Stationsvej 67-75	890	2672	681	3354
Bygning 12: Viaduktvej 8A-B	297	891	0	840
Bygning 13: Viaduktvej 10A-B	297	891	0	840
Bygning 14: Viaduktvej 12A-B	297	891	0	840
Bygning 15: Lindholm Nærbane 3	1534	3692	0	1800

<sup>1</sup> En bygning er en sammenhængende bebyggelse, som er opført som en selvstændig ejendom, og som i det væsentligste er opført af ensartede materialer og med omtrent samme antal etager. Endvidere skal bebyggelsen have ensartede adgangsforhold.

<sup>2</sup> Dette inkluderer et gæsteværelse på 53 m<sup>2</sup> på Stationsvej 41, 3 th

<sup>3</sup> Dette inkluderer 2 – rums boliger på Bakkevej 24, 3 th og tv, som er ubenyttet

<sup>4</sup> Dette inkluderer ikke erhvervsområdet på Frank Rygårdsvej 2, 1. tv på 111 kvm

## Boligtyper og antal

Følgende oversigt viser de forskellige lejlighedsstørrelser i de forskellige bygninger i afdeling 3. Oversigten viser et varieret udbud af boliger i forhold til værelser og størrelse i antal kvadratmeter. Der er 541 boliger i afdelingen, heraf er 7 % 1 rums boliger, mens 2 boliger har 5 rum. Hovedparten af boliger er dog 2 og 3 rums, som udgør henholdsvis 45 % og 41 % af boligerne i afdelingen. Derudover er 41 af boligerne 4 rums, hvilket svarer til en andel på 8 %. Hovedparten af boligerne er familieboliger, men 36 boliger på Lindholm Nærbanevej 3 er ungdomsboliger.

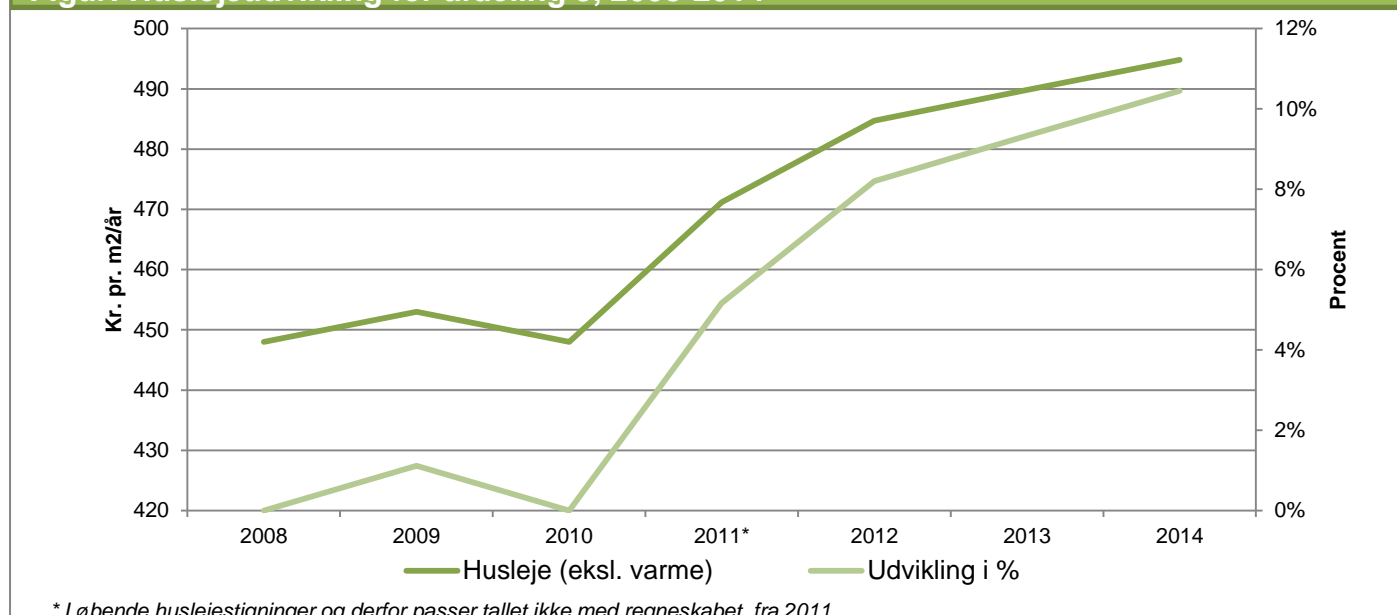
**Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder**  
Alle bygninger i afdeling 3

Antal	Værelser	Størrelse (m <sup>2</sup> )
26	1	32-42
11	1	51-56
61	2	47-60
152	2	61-69
28	2	70-85
4	3	59-69
149	3	70-79
60	3	80-100
26	4	88-98
18	4	100-114
2	5	107
4	5	120

## Huslejudvikling for afdeling 3

I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdelingen 3. Figuren viser udviklingen i huslejen, ekskl. aconto varme og vand<sup>5</sup>, pr. m<sup>2</sup>/år<sup>6</sup>.

**Figur: Huslejudvikling for afdeling 3, 2008-2014**

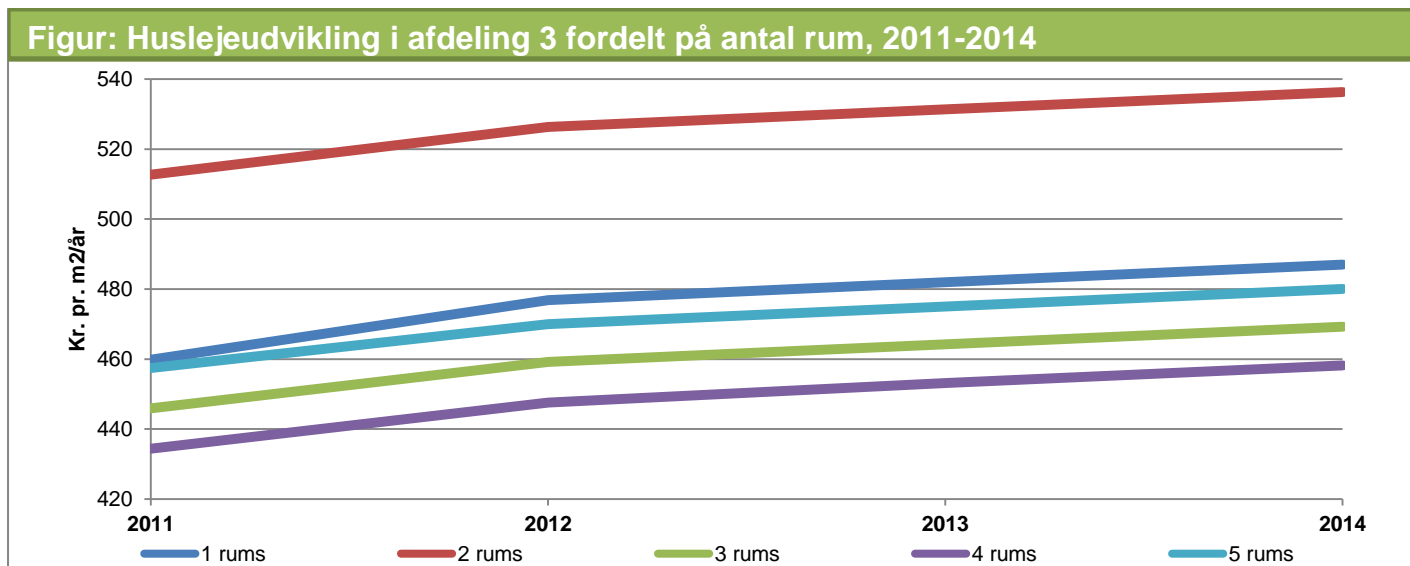


<sup>5</sup> Kun aktuelt i ungdomsboligerne

<sup>6</sup> Der er nogle uoverensstemmelser mellem den nuværende arealopgørelse og arealopgørelsen fra før 2014. Det er dog arealopførelsen fra før 2014, som er brugt i udregningen, for bedre at kunne sammenligne med tidligere år.

Der var en stigning fra 2008 til 2009, men huslejen faldt dog fra 2009 til 2010, så huslejeniveauet i 2010 igen var på niveau med 2008. Huslejeniveauet er efterfølgende steget hvert år fra 2010 og frem. Fra 2010 til 2014 er huslejen steget fra 448 til 495 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket svarer til en stigning på 10 %.

I nedenstående figur ses udviklingen i huslejeniveauet fordelt på boligstørrelse. I figuren ses det, at 4 rums boligernes husleje pr. m<sup>2</sup>/år er den laveste, og den højeste husleje pr. m<sup>2</sup>/år findes for 2 rums boligerne.



## Tomgangsoversigt for afdeling 3

Der er ikke store problemer med tomgang i afdeling 3. I 2011 og 2012 var der kun 2 boliger i tomgang. I 2013 var der ingen boliger i tomgang.

**Tabel: Tomgang i afdeling 3, 2011-2013**

	Adresse	Rum	Periode
2011	Ringholmsvej 22	2	58 dage
2012	Stationsvej 75	1	43 dage

Der er samtidig også en lang venteliste til boliger i afdeling 3. Nedenstående tabel viser en oversigt over ventelisten fordelt på ønsket rumantal. Listen er opgjort pr. 5. februar 2014.

**Tabel: Venteliste i afdeling 3 pr. 05.02.14**

	Personer på ventelisten	Procent interne
1 rum	261	2 %
2 rum	768	4 %
3 rum	803	6 %
4 rum	428	13 %
5 rum	201	15 %

Ventelisten er forholdsvis lang for samtidige boligstørrelser, men der er en større intern efterspørgsel efter de større boliger, herunder 4 og 5 rums boligerne.



## Fraflytningsoversigt for afdeling 3

I 2011 var der 91 fraflytninger i afdeling 3, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 17 ud af 541 boliger. I 2012 var fraflytningen på 18 %, herefter faldt den i 2013, hvor den var på 11 %.

**Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 3<sup>7</sup>**

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
1 rums	4	11 %	5	14 %	5	14 %
2 rums	66	27 %	60	25 %	35	15 %
3 rums	17	8 %	34	15 %	17	8 %
4 rums	4	10 %	1	2 %	3	7 %
I alt	91	17 %	100	18 %	60	11 %

Der er forskel på, hvilke boliger der fraflyttes. Der har ikke været nogen fraflytning i de 2 boliger med 5 rum i den givne periode. Derimod har der været stor fraflytning i 2 rums boligerne. Dette skyldes til dels en høj fraflytning fra ungdomsboligerne, som har 36 boliger med 2 rum. I disse boliger var fraflytningen i 2011, 2012 og 2013 på henholdsvis 47 %, 78 % og 36 %. Dette er dog ikke umiddelbart problematisk for ungdomsboliger, hvor der generelt er en større til- og fraflytning end i familieboligerne. Man skal dog være opmærksom på, at flere af ungdomsboligerne er fraflyttet 2 gange i løbet af samme år.

## Henlæggelser med videre

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 3.

Henlæggelser i afdeling 3	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	12.242.894
Istandsættelse ved fraflytning	1.958.169
Tab ved fraflytning	468.601
<b>Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlede)</b>	<b>15.694.134</b>

Det fremgår af skemaet, at afdelingen har en god økonomi. Den har en god mængde henlæggelser til at klare nødvendige renoveringer, svarende til ca. 29.000 kr. pr. bolig. Benchmarking for henlæggelser for Almene boliger er at bygninger fra ca. 1980 og frem, skal have ca. 26.000 kr./bolig. Bygninger fra før 1980 bør henlægges ca. 30.000 kr./bolig.

Bygningerne er opført fra 1949 til 1963, dog er ungdomsboligerne på Lindholm Nærbanevej opført i 2003 og henlæggelsesniveauet følger derfor forventet niveau.

Henlæggelserne vil dog ikke umiddelbart kunne klare de udgifter, der forventeligt er forbundet med bygningernes problematikker, og der vil derfor, hvis problemerne viser sig så alvorlige som frygtet, skulle hentes yderligere finansiering, enten ved en huslejstigning, eller ad anden vej.

<sup>7</sup> Andel i % dækker over forholdet mellem antal fraflyttede boliger med x rum og antal boliger med x rum i alt i afdeling 3



---

# RUNDT OM AFDELING 3

*Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 3 og de omkringliggende forhold, som vil påvirke, og i nogen grad diktere, afdelingens udvikling.*

*Der er set på flere forskellige indgangsvinkler til byen og nærområdet. Undersøgelserne inkluderer bl.a. beliggenhedsanalyse, Cameoanalyse, befolkningsudvikling, plangrundlagsanalyser og en vurdering af de boligsociale nøgletal.*

*Der er i afsnittet redegjort for informationer fra Aalborg Kommunes Kommuneplan, Kommuneplanrammer og øvrige kommunale oplysninger om området, hvor afdeling 3 er beliggende. Der er kun medtaget enkelte afsnit af de forskellige planer. For yderligere information henvises til Kommuneplanen og Aalborg kommunes planrammer.*

## Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres på punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 3.

### En god vurdering

- Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- Der er en positiv befolkningsudvikling i området. Området er placeret i Aalborgs vækstakse, og det vurderes derfor, at området fremover kun vil blive mere attraktivt.
- Eksisterende strategier for områdeudvikling kan med fordel inddrages i planlægningen.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 3 var i 2012 væsentligt lavere end gennemsnittet i området. Afdelingen har altså på denne baggrund potentiale til stadig at være konkurrencedygtig, hvis man lader huslejen stige i forbindelse med renovering.
- Med kommuneplanen lægges der op til, at den trafikale tilgængelighed i området fremover vil blive styrket.

### En middel vurdering

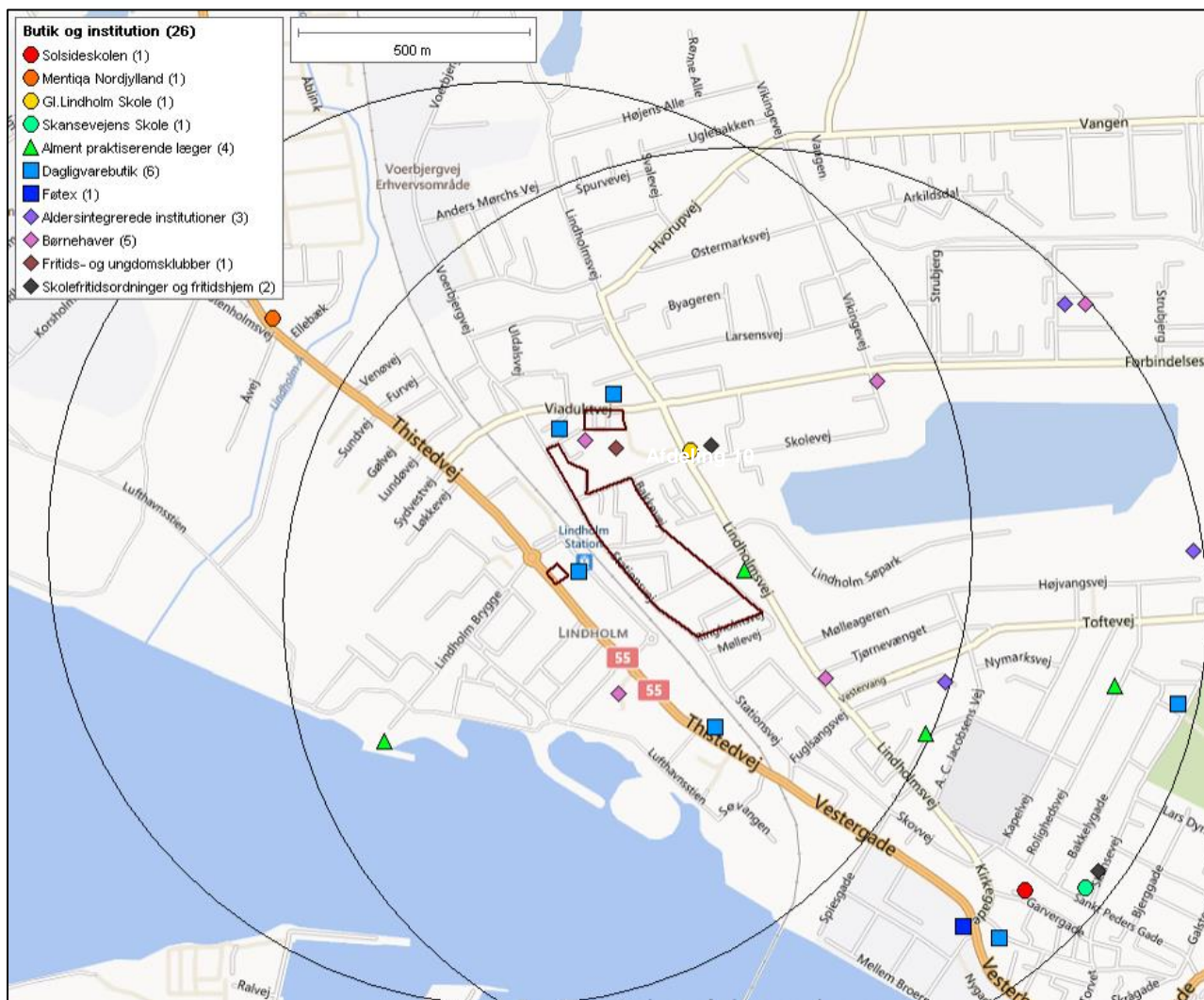
- Der er en mindre andel af børn i afd. 3 sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune. Dobbelt så mange børn i afdeling 3 som i befolkningen i hele Aalborg kommune bor hos eneforsørgerfamilier.
- Med hensyn til husstandssammensætningen er der i afd. 3 en stor andel af enlige uden børn sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune. Par med børn udgør kun en meget lille andel af beboerne.
- Der er i afd. 3 en mindre andel af beboere, som er en del af arbejdsstyrken (50 %), sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune (60 %), og en større del af de offentligt forsørgede i afdeling 3 er på kontanthjælp. Desuden er der, sammenlignet med hele Aalborg kommune, kun få beboere med en høj indkomst.

En mindre huslejestigning kan være en god investering i fortsat at opretholde afdelingens attraktivitet for beboerne, men skal samtidig vurderes i forhold til hvor stor en byrde, det nuværende beboersegment mener, huslejen er for deres økonomi. Der er en indikation af en kommende positiv befolkningsvækst i området, og afdelingen vurderes på baggrund af dette, ved en renovering af de mest trængende forhold, stadig at være konkurrencedygtig i nærområdet fremover.

Vi anbefaler på baggrund af analysen af nærområdet, at man overvejer mulighederne for at inddrage eksisterende strategier for områdeudviklingen i planlægningen. Både vækstaksen og bæredygtighedsblomsten, som er udarbejdet af Aalborg kommune, er relevante i forhold til at tilføre området et byliv med sjæl, mødesteder og socialsamlende effekter. Desuden har kommuneplanrammen for området bl.a. som mål at styrke naturens kvaliteter i området og opgradere de fælles udendørs arealer, hvilket kan udnyttes til at forbedre områdets attraktivitet.

## Beliggenhed

Afdeling 3 er beliggende i Nørresundby i bydelen Lindholm på følgende adresser: Ringholmsvej 2-24, Frank Rygaardsvej 1-7 og 2-16, Stationsvej 41-75, Viaduktvej 8A-12B, Bakkevej 12-42 og Lindholm Nærbanevej 3.



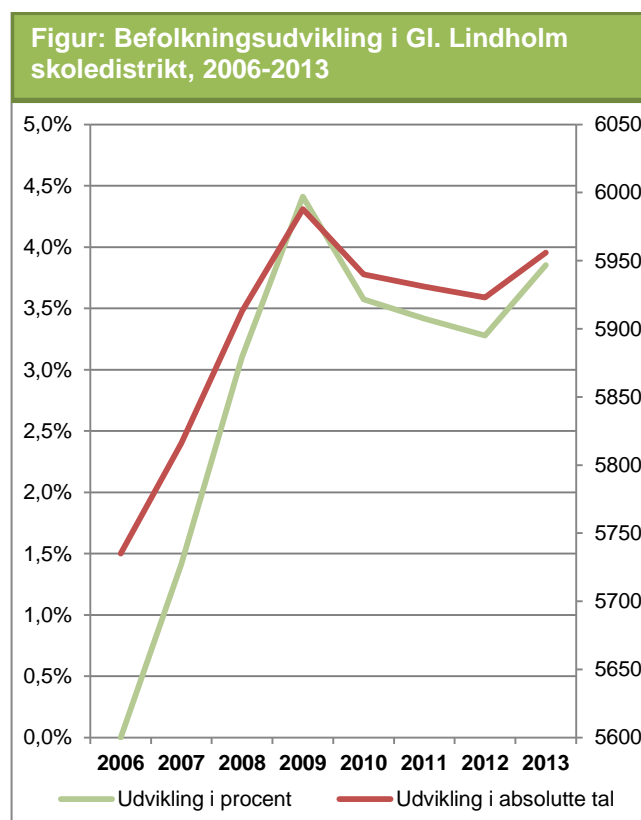
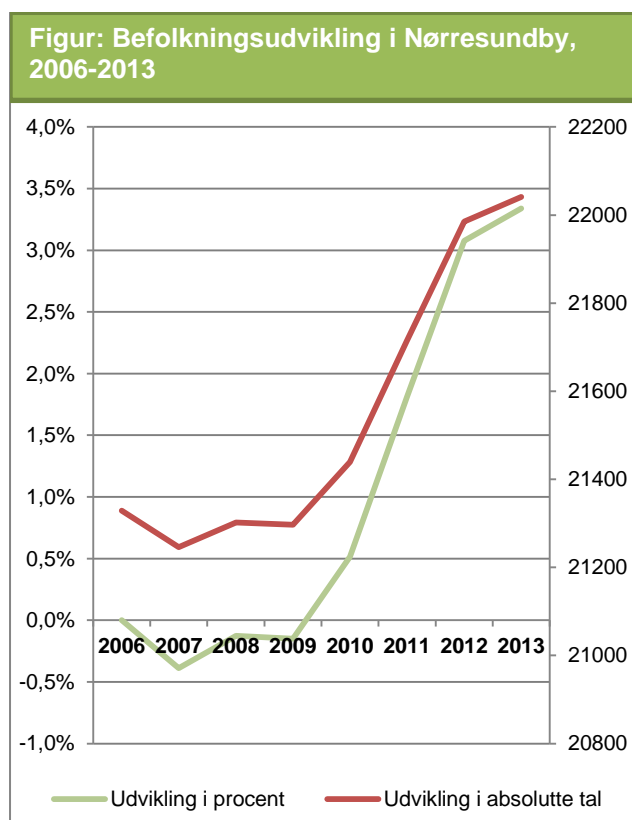
Ovenstående kort viser den geografiske placering for afdeling 3, og derudover er der indtegnet to radiusser på 1 km omkring afdelingens forskellige afsnit. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder fire skoler, Gl. Lindholm Skole, Mentiqa Nordjylland, Solsideskolen og Skansevejens Skole. Gl. Lindholm-skole og Skansevejens Skole er kommunale skoler, hvortil der er knyttet en SFO. Mentiqa Nordjylland og Solsideskolen er private skoler. På Mentiqa Nordjylland er undervisningen rettet mod børn med særlige begavelsesmæssige forudsætninger.

Derudover ligger der 5 børnehaver og 3 aldersintegrerede institutioner indenfor en radius af 1 km fra afdelingen, og der ligger en fritids- og ungdomsklub lige ved siden af afdelingen. Der er 4 lægehuse/praktiserende læger i området. Der er 6 dagligvarebutikker og en Føtex i området, hvoraf 3 af dagligvarebutikkerne ligger lige ved siden af afdelingen. Der ligger ingen ungdomsuddannelser eller andre uddannelsesinstitutioner indenfor den givne radius<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Tamu-centeret og Skolepraktik Auto og Construction ligger indenfor en radius af 1 km, men er ikke medtaget på kortet

## Befolkningsudvikling

Der bor 22.041 personer i Nørresundby (*indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup*), mens der bor 5.956 personer i Gl. Lindholm skoledistrikt, hvor også afdeling 3 er beliggende.



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2006-2013

I ovenstående figurer ses befolkningsudviklingen i henholdsvis Nørresundby (*indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup*) og Gl. Lindholm skoledistrikt. Disse viser en stigning i befolkningstallet for begge områder over perioden 2006-2013.

For Nørresundby området var udviklingen forholdsvis stabil mellem år 2006-2009, hvor der dog var et mindre fald i befolkningstallet. Fra år 2009 og frem til år 2013 har der været en betydelig stigning på over 700 beboere. Faktisk har området oplevet en stigning på over tre procent over hele perioden.

Endnu bedre ser det ud i Gl. Lindholm skoledistrikt, hvor der har været en stigning i antallet af beboere på fire procent i perioden 2006-2013. Dette svarer til en stigning på over 200 beboere til området.

Der har således været en vækst i antallet af beboere i området omkring afdeling 3 og i lyset af afdelingens placering i Aalborg Kommunes vækstakse vurderes det, at området kun vil blive mere attraktivt for nuværende og fremtidige beboere.

## Områdeudvikling ved afdeling 3

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling ved afdeling 3. Disse muligheder er i høj grad fastlagt af Aalborg Kommune, der er "bygherre" i forhold til byudvikling og områdeudvikling i Aalborg Kommune. Der er fra kommunens side lavet forskellige udgivelser om disse udviklingsstrategier. I forhold til afdeling 3 er der flere forskellige udgivelser og strategier, der er relevante. Følgende er et uddrag fra disse, og hvordan de har betydning for områdeudviklingen omkring afdeling 3.



### Vækstakse og bæredygtighedsblomst

Væsentlig for udviklingen af Aalborg og Nørresundby er den såkaldte *Vækstakse*, der dækker det område, der er i særlig fokus i forbindelse med udvikling af byen. Aksen, som ses på ovenstående kort, starter ved Aalborg Lufthavn og området omkring Lindholm Brygge og går til Nørresundby Havnefront og videre over broen til Aalborg siden. Det er målet, at områderne berørt af akse får en urban storbykarakter og et byliv med sjæl, mødesteder med socialsamlende effekter. Der skal være nye oplevelsesmuligheder, nye måder at bo på og en kreativ kulturel mangfoldighed, som øger byens attraktivitet såvel i en national som international målestok.

Afdeling 3 ligger i vækstaksen, som dog ikke har skarpe geografiske afgrænsninger. Afdeling 3 vil således have mulighed for at være en del af Aalborg Kommunes projekt om udvikling af byen til et urbant bymiljø.

Central for den overordnede og generelle udvikling af Aalborg Kommune er deres *bæredygtighedsblomst*. Denne indbefatter, at udviklingen af Aalborg Kommune sker på grundlag af en bred bæredygtighed, der tilgodeser både miljø, økonomi, sociale værdier, natur og lokale værdier. I forlængelse heraf omfatter den overordnede bypolitik for Aalborg, at de offentlige services, kultur, mobilitet og bosætning mv. tænkes i langsigtede og bæredygtige løsninger. Dette skal fysisk komme til udtryk gennem offentlige byrum, grønne mødesteder, trygge og inkluderende boligområder mv. Bæredygtighedsblomsten skal anvendes som et fleksibelt redskab til at få afklaring af et projekts mål og virkemidler og hermed prioritere, hvad der er vigtigst for projektet.

Det er således vigtigt i en udviklingsplan for afdeling 3 at have fokus på bæredygtighedsblomsten, og hvordan denne ønskes inddraget i et projekt.

## Kommuneplan

Aalborg Kommune har også en kommuneplan, hvori der er fokus på udviklingen i Lindholm og Nørresundby. Heri ligger ligeledes vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 3.

Lindholm ligger i Nørresundby og fungerer som Nørresundbys "vestby". Lindholm fremtræder i dag som en grøn og frodig bydel med en tæt tilknytning til fjorden og Lindholm Å. Af kommunalplanen for Lindholm fremgår det, at disse rekreative arealer og kvaliteter i bydelen skal sikres. I den forbindelse skal Lindholm Fjordpark bevares og udbygges, og gode, synlige stier og beplantning skal etableres.

Lindholm spiller endvidere en fremtrædende trafikale rolle grundet den nære afstand til Aalborg Lufthavn. Hertil kommer Thistedvej, der er en af de mest benyttede indfaldsveje til Midtby-området. Thistedvej og jernbanen har været særligt strukturerende for bebyggelse og sammenhænge i bydelen. Med en tredje limfjordsforbindelse og jernbaneforbindelse til Aalborg Lufthavn vil Lindholms trafikale tilgængelighed blive yderligere styrket.

Det er målet, at Lindholm i fremtiden skal have en central position for erhvervslokalisering. Efterspurgte kvaliteter som udsigt, natur, synlighed, tilgængelighed og byliv skal i den forbindelse indtænkes i planlægningen af bydelens eksisterende erhvervsområder.

Af kommunalplanen fremgår endvidere et ønske om et fremtidigt centralt beliggende bytorv (ved Viaduktvej/Lindholmvej), der skal fungere som et naturligt samlingssted for bydelens borgere samt give centerområdet identitet. I den forbindelse skal der sikres en god tilgængelighed til centerområderne og Gl. Lindholm Skole for cyklister og gående.

Hvad angår boligbebyggelse, er de røde boligblokke, opført i 1950'erne og -60'erne, meget karakteristiske for Lindholm. Arkitekturen er stilren med en høj tagkonstruktion og en fast vinduesrytme og ensartede materialer med røde teglsten, røde vingetegl og hvide vinduer. Der er i forbindelse med boligblokkene store grønne opholdsarealer, der alle har samme åbne og ensartede fremtoning med græsplæne og enkelte træ- og buskbeplantninger. De røde boligblokke ønskes også i fremtiden at være et særligt karaktertræk for området, samtidig med at der skal være flere intime opholdsmuligheder, f.eks. ved etablering af mere og tættere beplantning.

## Kommunerammeplaner for afdeling 3

### 1.2.D1: "Lindholm Brygge m.fl." (Lindholm Nærbanevej 3)

En del af området – det tidligere DAC-område – har status som højt prioriteret byomdannelsesområde. Nu hvor om-dannelsen nærmer sig sin afslutning fremtræder området som en ny alsidig bydel, hvor det bevaringsværdige og den moderne arkitektur står side om side og i tæt samspil med Limfjorden. Den øvrige del af området omfatter randbebyg-gelse langs Thistedvej, der rummer forskellige bymæssige anvendelser.

Målet med planlægningen er at sikre, at området fortsat udvikles som blandet byområde og ud fra ønsket om at styrke byens sammenhæng med fjorden yderligere. Endvidere ønskes byrummet langs Thistedvej forskønnet og den by-mæssige karakter styrket.

Den maximale bebyggelsesprocent er 25 for åben/lav bebyggelser, 40 procent for tæt/lav bebyggelser og max 50 procent for øvrige bebyggelser. Der findes lokalplaner for mange af områderne indenfor denne kommunerammeplan.

### 2.4.B1 "Ringholmsvej" (Ringholmsvej 2-24, Frank Rygaardsvej 1-17 og 2-16 og Stationsvej 41-57)

Et af afdeling 3's afsnit ligger på Ringholmsvej 2-24, Frank Rygaardsvej 1-17 og 2-16 og Stationsvej 41-57, og for dette område er målet at opnå et velfungerende boligområde, hvor den karakteristiske røde stok bebyggelse er den dominerende bebyggelsestype. Friarealernes parkagtige karakter med store træer skal bevares, men opholdsmulig-hederne skal gøres mere varierede. Der lægges desuden vægt på at skabe visuel og funktionel sammenhæng til nærbanestationen.

Den maximale bebyggelsesprocent er 25 for åben/lav bebyggelser, 40 procent for tæt/lav bebyggelser og max 70 procent for etagebyggeri. For afdelingens ejendomme gælder det dog, at:

Byggeafsnit/adresse	Maximal bebyggelsesprocent
Frank Rygaardsvej 1	67 %
Frank Rygaardsvej 2	77 %
Ringholmsvej 2	84 %
Ringholmsvej 10	90 %

Bebyggelser må max være 2½ etager for åben/lav og tæt/lav samt max 3½ etager for etagebyggeri. Byggehøjden må ikke overstige 10,5 meter for åben/lav og tæt/lav samt max 14,5 meter for etagebyggeri.

Langs Lindholmsvej skal byggelinjen/facaden være max 5 meter fra gadelinjen. Derudover skal der være minimum 20 % fællesopholdsarealer.

### 2.4.B8 "Stationsvej" (Stationsvej 59-75 og Bakkevej 12-42)

For den del af afdeling 3, der er beliggende på Stationsvej 59-75 og Bakkevej 12-42, er målet et velfungerende bolig-område, hvor der gives mulighed for at indpasse funktioner, der naturligt hører hjemme i et boligområde. I den fremti-dige planlægning er det endvidere hensigten at bygge videre på de karakteristiske bebyggelsesstrukturers udtryk og forstærke den bymæssige karakter langs Lindholmsvej.

Den maximale bebyggelsesprocent er 70 for etagebyggeri og maksimalt 40 procent for øvrige bebyggelser. På adres-sen Bakkevej 32-40 og Stationsvej 67-75 er bebyggelsesprocenten dog på 65.

Bebyggelser må max have 1½ etager for åben/lav og tæt/lav samt max 3½ etager for etagebyggeri. Byggehøjden må ikke overstige 14,5 meter for etagebyggeri og 8,5 meter for øvrige bebyggelser.

Langs Lindholmsvej skal byggelinjen/facaden være max 5 meter fra gadelinjen. Derudover skal der være minimum 20 % fælles opholdsarealer.



#### 2.4.C1 "Lindholm Center" (Viaduktvej 8A-12B)

For boligerne på adresserne Viaduktvej 8A-12B, er målet at opnå et velfungerende centerområde, derudover skal et bredt udvalg af indkøbs- og servicefunktioner spille sammen med de centralt beliggende boliger. Der lægges vægt på områdets bymæssige tyngde forstærkes, og at bymiljøet forbedres med bedre opholds- og færdselsmuligheder for gående. Der er en ny afgrænsning af butiksområdet på vej med forslag til ny hovedstruktur.

Den maximale bebyggelsesprocent er 50, men for afdeling 3's ejendomme er bebyggelsesprocenten på 70. Bebyggelser må max have 3½ etager for boligbebyggelse og 2½ for øvrige bebyggelser. Byggehøjden må ikke overstige 14,5 meter for boligbebyggelse og 11 meter for øvrige bebyggelser.

I krydset mellem Viaduktvej og Lindholmsvej skal facaden være i gadelinjen og max 5 meter for øvrige bebyggelser.

#### Lokalplan

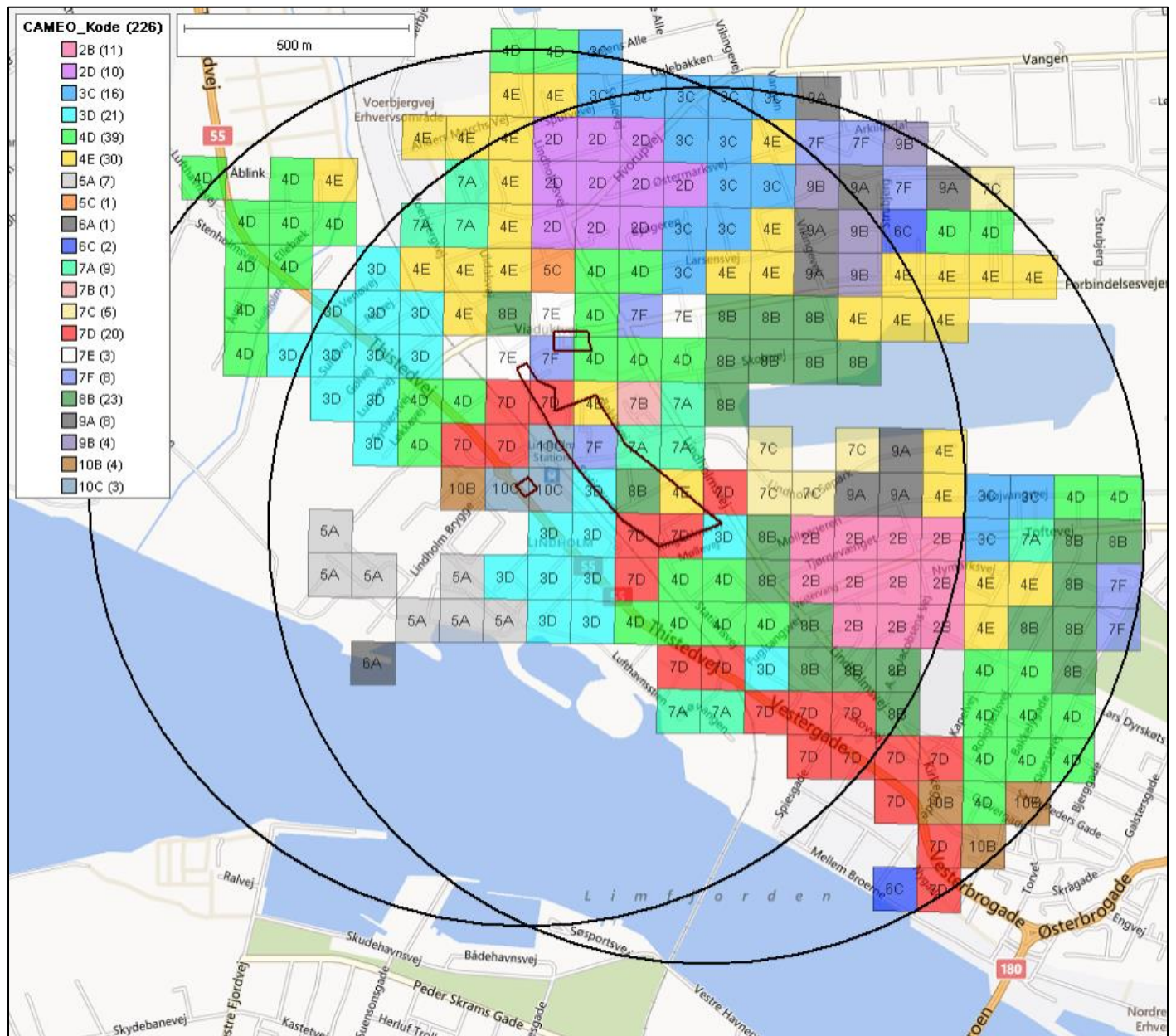
Der er en lokalplan for Lindholm Station, hvor ungdomsboligerne på Lindholm Nærbanevej 3 er placeret:

Lokalplan 12-063: "Lindholm Station Nørresundby".

Der er ingen gældende lokalplaner for de øvrige bebyggelser i afdeling 3.

## Områdeanalyse

Følgende beskrivelse er udarbejdet på baggrund af data fra Cameo Danmark, en husstandsklassifikation aktualiseret gennem sammenligninger med hele landet. Cameo-kortet opdeler Danmark i 100x100 meter celler. De forskellige celler er repræsenteret med en af de 37 cameo typer på husstandsklassifikation. Cameo typer er bestemt for hver husstand, men det er kun den type, som er mest overrepræsenteret indenfor cellen, der vises. Der kan derfor sagtens være flere typer repræsenteret indenfor en celle, men det er den type, der er overrepræsenteret, som vises i cellen. På kortet er indtegnet afdeling 3, og derudover ses (indtegnet indenfor en radius af 1 km fra afdeling 3) de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



I det følgende beskrives de fem mest dominerende/overrepræsenterede typer i området omkring afdeling 3. Der er tale om typerne 4D, 4E, 8B, 3D og 7D.

Typen **4D** er spredt i forskellige kvarterer i området, hvoraf flere ligger lige ved siden af afdeling 3. Det gælder for typen, at de bor primært i ejerboliger. Personerne bor primært i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Flere bor også i etageboliger. Deres boligstørrelser er store i forhold til den gennemsnitlige boligstørrelse på landsplan. Deres husstandsindkomster ligger på niveau med landsgennemsnittet. Husstandsindkomsten ligger hovedsageligt mellem 100.000-600.000 kr. Personerne er typisk 40 år eller derover, og aldersfordelingen afviger kun ganske lidt fra landsgennemsnittet.

I området er der flere mindre kvarterer, hvor typen **4E** optræder. For typen gælder det, at de primært bor i ejerboliger, og sammenholdt med landsgennemsnittet bor kun lidt færre i lejeboliger. Samtidig er der primært tale om enkelthuse, men i blandede områder. Der bor også flere i etageboliger. Deres boliger er ofte mellem 100-200 kvadratmeter. Uddannelsesniveaulet ligger typisk under landsgennemsnittet. Husstandsindkomsten ligger også under landsgennemsnittet. Størsteparten er over 40 år, og samtidig er der færre end på landsplan, der er under 35 år. Flest har ikke børn, hvilket svarer til gennemsnittet i hele landet. Samtidig er der flere, sammenholdt med landsgennemsnittet, som har tre eller flere børn.

Der er tre områder/kvarterer, hvor typen **8B** forekommer og det gælder for typen, at de oftest bor i ejerboliger. Derudover bor de primært i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Sammenholdt med landsgennemsnittet er uddannelsesniveaulet lavt. Af alle uddannelser har størstedelen en erhvervsuddannelse. I forhold til landsgennemsnittet har flere folkeskolen som højst fuldførte uddannelse. Samtidig har de en meget lav husstandsindkomst i forhold til en gennemsnitlig dansker. Hovedparten har en husstandsindkomst mellem 100.000-600.000 kr. Det er samtidig væsentlig flere end på landsplan, der har en husstandsindkomst mellem 100.000-200.000 kr. Hovedparten er over 40 år, og der er mange over 65 år set i forhold til landsgennemsnittet.

Der er to boligområder, der er domineret af typen **3D**. Det gælder for denne type, at de primært bor i ejerboliger. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet, og de er typisk mellem 120-200 kvadratmeter. Sammenlignet med landsgennemsnittet er deres uddannelsesniveau lavt. Af alle uddannelser har den største andel en erhvervsuddannelse. Der er også mange, som har en høj længerevarende uddannelse, men det er en mindre andel end for gennemsnitsdanskere. Ydermere ligger deres husstandsindkomst over landsgennemsnittet. Størstedelen af personerne er mellem 30-59 år. Sammenlignet med landsgennemsnittet er der færre mellem 18-29 år. Flest personer har ikke børn, men det er færre end på landsplan. Flere end i hele landet har børn.

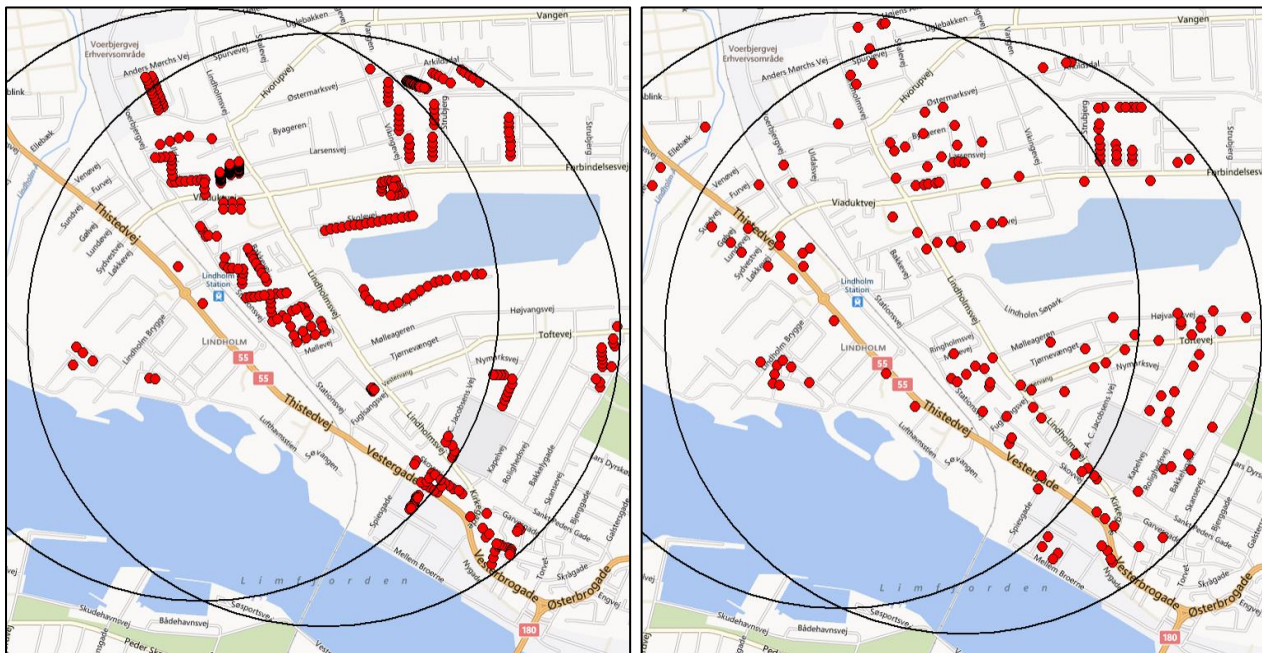
Typen **7D** ligger også lidt spredt i området, men typen ligger også tæt på havneområdet eller lige ud dertil. Typen er karakteriseret ved at de primært bor i lejeboliger samt primært i etageboliger.

Sammenlignet med landsgennemsnittet er uddannelsesniveaulet lavt. Samtidig er deres husstandsindkomst meget lavere end hos den gennemsnitlige dansker. Størstedelen i typen har en husstandsindkomst på under 400.000 kr. En stor andel er mellem 18-34 år, og sammenholdt med landsgennemsnittet er der flere over 75 år. Størstedelen har ikke børn, hvilket også er markant flere end på landsplan.

## Huslejeanalyse

Huslejen er en vigtig konkurrenceparameter for en boligafdeling. Derfor indeholder dette afsnit en sammenligning af husleje og boligudgifter for leje- og ejerboliger i en radius af 1 km fra afdeling 3. Herved vurderes det, om afdelingen stadig vil kunne være konkurrencedygtig, hvis man laver en huslejestigning i forbindelse med renovering.

Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 3, var på 485 kr. pr. m<sup>2</sup>/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger omkring afdeling 3

Alle boliger solgt fra 1. januar 2012 til 11. december 2013

Der er 2.277 almene lejemål i området omkring afdeling 3, heraf er 1.646 lejemål Sundby-Hvorups egne og de resterende er Nørresundby Boligselskab og Boligforeningen af 1944 i Nørresundby.

Den gennemsnitlige husleje indenfor de to radiusser er på 583 kr. pr. m<sup>2</sup>/år<sup>9</sup>, hvilket er noget højere end huslejeniveauet for afdeling 3.

Der er i området omkring afdeling 3 solgt 244 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Den gennemsnitlige boligudgift<sup>10</sup> indenfor de to radiusser ligger mellem 1.003-1.026 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket er et betydeligt højere niveau end for afdeling 3.

<sup>9</sup> Der er fem boligorganisationer, der har lejemål i Nørresundby (Boligforeningen Byggebo; Sundby-Hvorup Boligselskab; Boligforeningen af 1944 i Nørresundby; Nørre Uttrup Andelsboligselskab; Nørresundby Boligselskab). Der er indhentet en gennemsnitlig husleje for hver enkel afdeling, for Boligforeningen Byggebo og Sundby-Hvorup Boligselskab er der indhentet oplysninger fra 2012, men for de øvrige er regnskabet indhentet fra år 2011. For hvert lejemål er sat den gældende gennemsnitlige husleje for det pågældende lejemåls afdeling. Dermed er det ikke den præcise husleje pr. m<sup>2</sup>/år, som er koblet til det enkelte lejemål, men en gennemsnitlig for afdelingen.

<sup>10</sup> Salgspriser og øvrige oplysninger om salget er indhentet fra Boliga.dk den 11. december 2013 for perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Efter søgning er salg, hvor der ikke er tilknyttet m<sup>2</sup> for boligen frasorteret. Dette skyldes at der ikke er tale om beboede boliger, men ejendomme til erhverv mm. Herefter er der på baggrund af oplysningerne omkring salgspris og boligens m<sup>2</sup> udregnet en boligudgift pr. m<sup>2</sup>/år. Boligudgiften dækker over ejendomsværdiskat, grundskyld, en brandforsikring, en gennemsnitlig vedligeholdelse pr. m<sup>2</sup> af boligen. Derudover regnes med en kalkulationsrente på 6 procent, som skal dække over renteudgifter til boliglån og banklån og eventuel afdrag på boligen. Det er en kalkulationsrente, så den kan sagtens være lavere for nogen eller højere for andre. Der regnes med en grundskyld på 6.673 kr. pr. år, som er gennemsnittet for alle ejerboliger i år 2013 i Aalborg Kommune. Derudover regnes med en ejendomsværdiskat på 1 procent af købesummen. En brandforsikring (lovpålagt, hvis der er løn i boligen) på 4.500 kr. pr. år og vedligeholdelse for 100 kr. pr. m<sup>2</sup> om året.

## Boligsocialt

Følgende er en analyse af de boligsociale forhold i afdeling 3, både i forhold til udfordringer og muligheder. Analysen er udarbejdet på baggrund af udvalgte kvantitative data (Danmarks Statistik: statistiske nøgletal på boligområder) og aktualiseret gennem sammenligninger med nøgletal fra Aalborg Kommune.

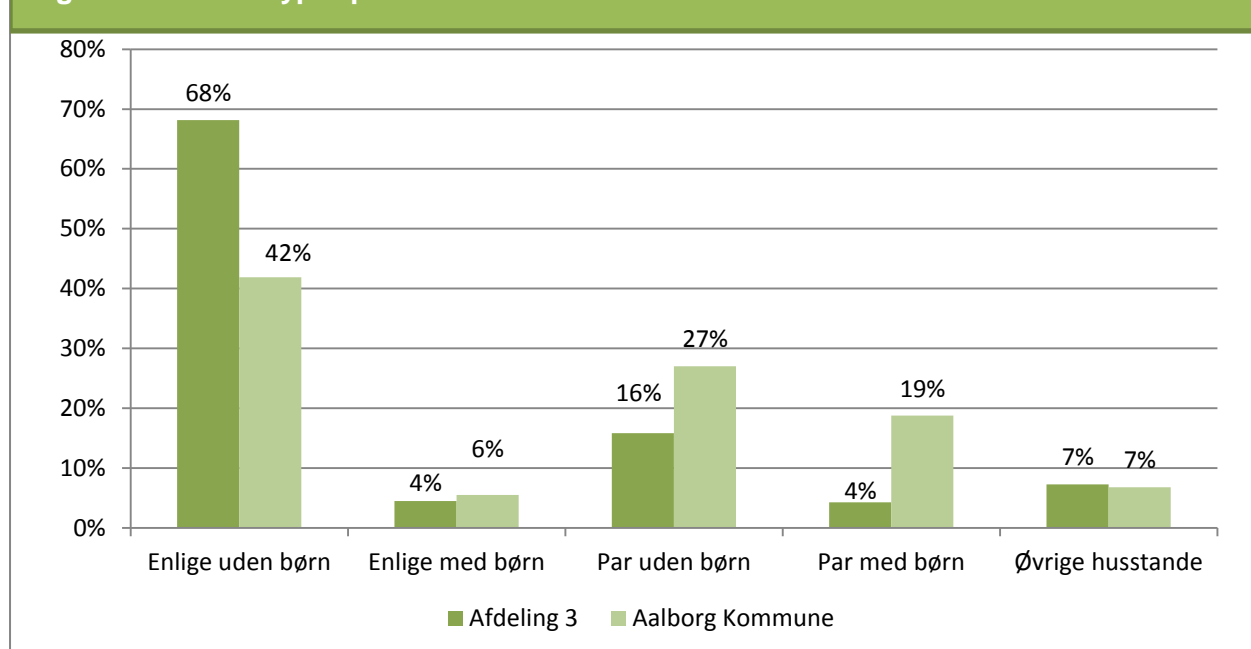
**Tabel: Befolkning pr. 1/1/2013 fordelt på aldersgrupper**

	Afdeling 3		Aalborg Kommune	
	I alt	Pct.	I alt	Pct.
Hele befolkningen	783	100 %	203.448	100 %
0-6 år	25	3 %	15.358	7 %
7-17 år	46	6 %	23.862	12 %
18-24 år	159	20 %	26.191	13 %
25-34 år	155	20 %	28.301	14 %
35-49 år	132	17 %	39.658	19 %
50-64 år	135	17 %	35.796	18 %
65 år og ældre	131	17 %	34.282	17 %

Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Tabellen viser aldersfordelingen i afdeling 3 og ligeledes i Aalborg Kommune, og der er synlige forskelle. I afdeling 3 er der en større andel af unge mellem 18-24 år og 25-34 år. Begge grupper udgør hver 20 % af beboerne i afdeling 3, derimod udgør de kun henholdsvis 13 % (18-24 år) og 14 % (25-34 år) i Aalborg Kommune. Der er en betydelig lavere andel af børn i afdeling 3, hvor 9 % er under 18 år, hvor det samme gælder 19 % af borgerne i Aalborg Kommune.

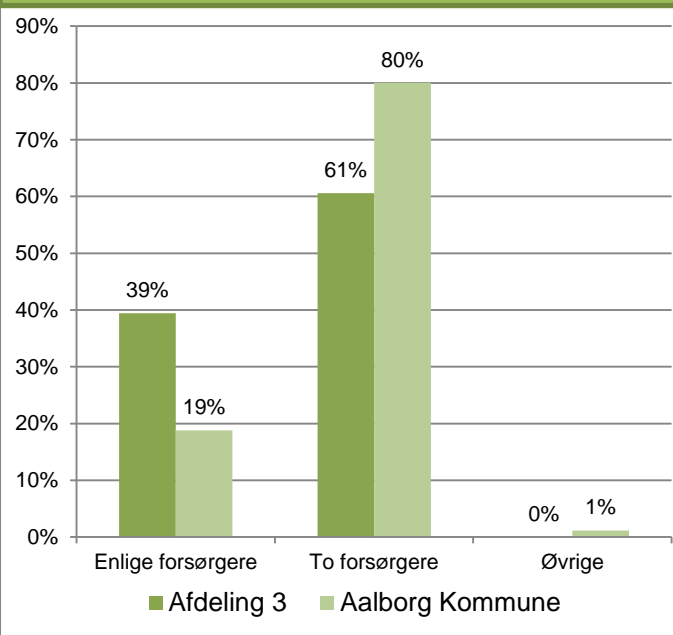
**Figur: Husstandstyper pr. 1/1/2013**



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Hovedparten af husstandene i afdeling 3 består af enlige uden børn, hvilket også er husstandstypen, som udgør den største andel i Aalborg Kommune, men her udgør de kun 42 % af husstandene mod 68 % i afdeling 3. Kun en mindre andel (4 %) af husstandene i afdeling 3 er par med børn, hvor det samme er gældende for 19 % af husstandene i Aalborg Kommune. I Aalborg Kommune er 27 % af husstandene par uden børn, som udgør 16 % af husstandene i afdeling 3.

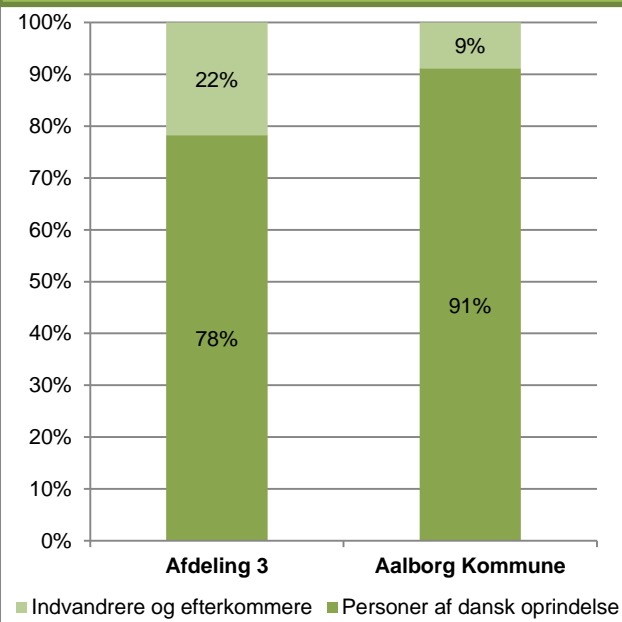
**Figur: Børn fordelt på forsørgertype, 2013**



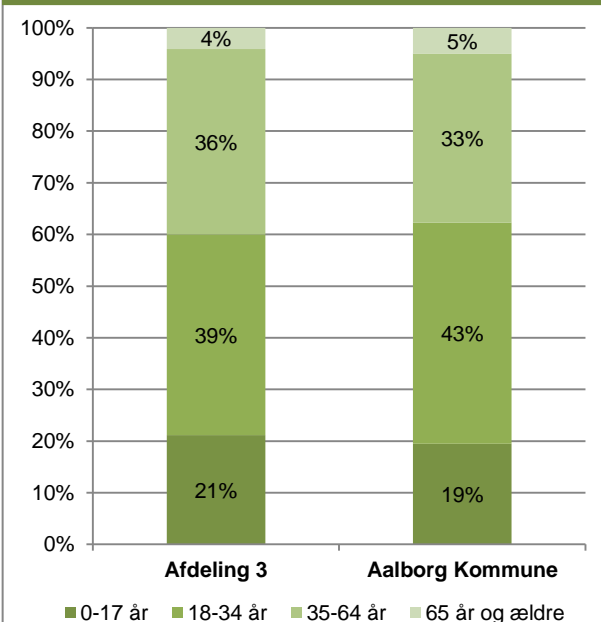
Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Selvom der ikke er en stor andel af børn under 18 år, så er der stadig 71 børn i afdelingen og det er interessant, at undersøge disse nærmere. I ovenstående figur ses det, at 39 % af børnene i afdeling 3 bor hos eneforsørgerfamilier, mens det samme gør sig gældende for 19 % af børnene i Aalborg Kommune.

**Figur: Andel af personer der er indvandrere / efterkommere, 2013**

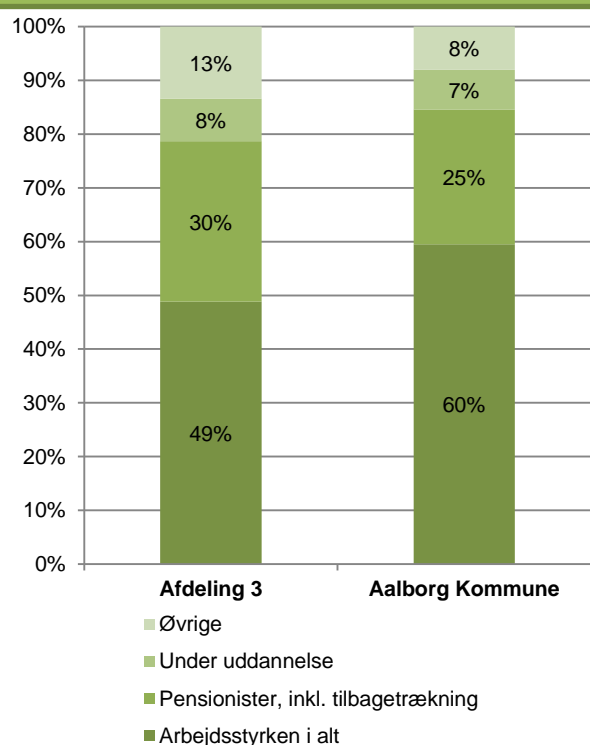
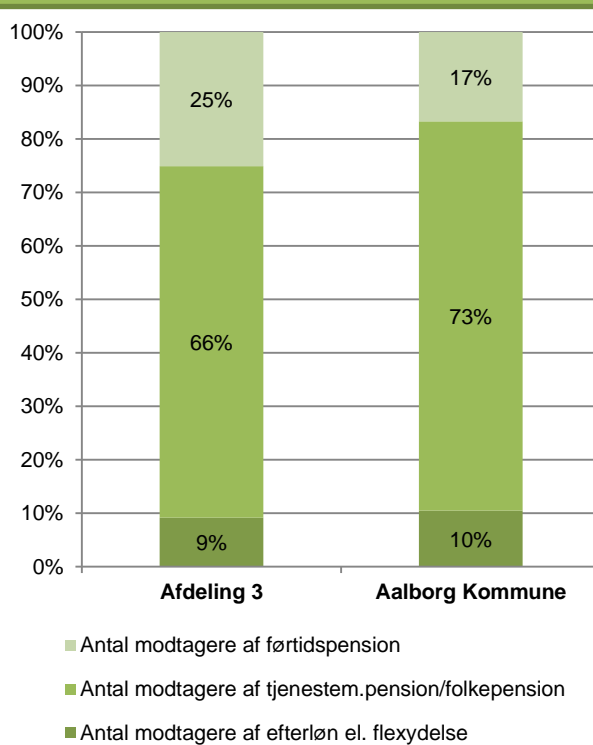


**Figur: Indvandrere / efterkommere fordelt på aldersgrupper, 2013**



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

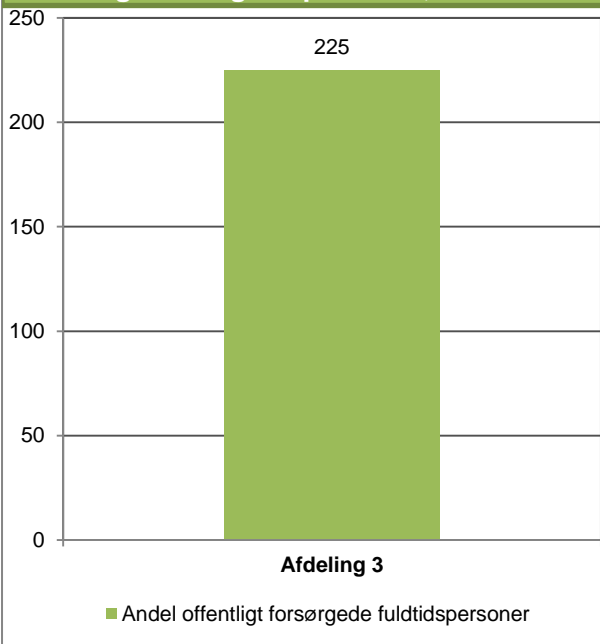
Af ovenstående fremgår det, at 22 % af beboerne i afdeling 3 er indvandrere/efterkommere, mens andelen i Aalborg Kommune er 9 %. Aldersfordelingen af indvandrere/efterkommere er meget lig den fordeling, som ses i Aalborg Kommune.

**Figur: Personer over 15 år fordelt efter tilknytning til arbejdsmarkedet, 2012**

**Figur: Pensionister fordelt på pensionstype, 2012**


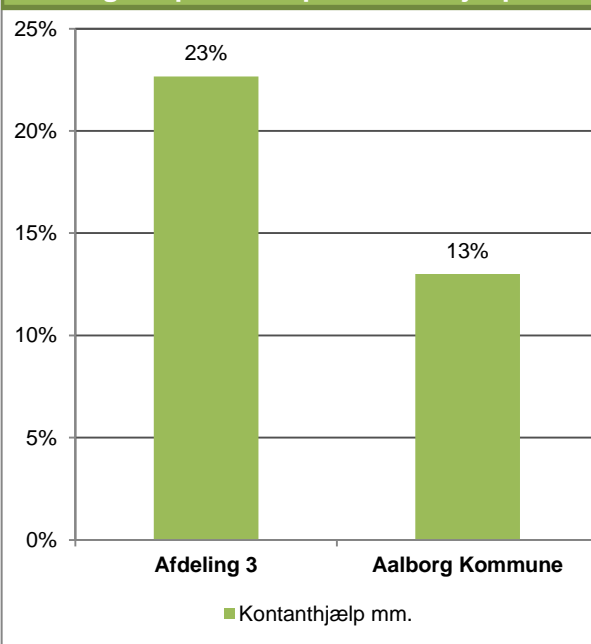
Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

I ovenstående figurer analyseres personers tilknytning til arbejdsmarkedet samt pensionsmodtagere. Knap halvdelen af beboerne i afdeling 3 er en del af arbejdsstyrken, mens det samme gælder for 60 % af borgerne i Aalborg Kommune. Derudover er 30 % pensionister, hvilket er en lidt højere andel end i Aalborg Kommune, hvor 25 % af borgerne er pensionister. Andelen under uddannelse er henholdsvis 8 % i afdeling 3 og 7 % i Aalborg Kommune.

**Figur: Andel af 16-64 årige fuldtids offentligt forsørgede personer, 2012**



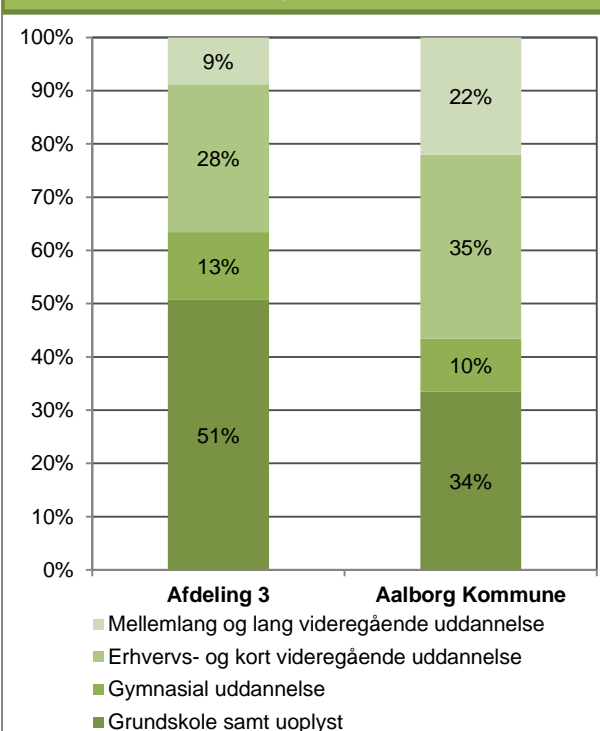
**Figur: 16-64 årige fuldtids offentligt forsørgede personer på kontanthjælp**



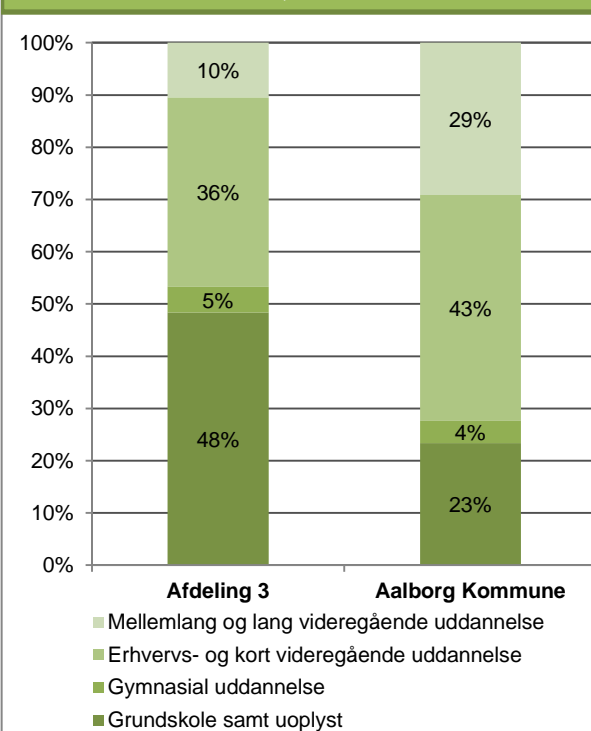
Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Ovenstående viser at 225 personer, mellem 16-64 år, er fuldtids offentligt forsørgede personer. Heraf er 23 % på kontanthjælp. I Aalborg Kommune er 13 % af de fuldtids offentligt forsørgede personer på kontanthjælp.

**Figur: Personer over 15 år fordelt på uddannelsesniveau, 2012**



**Figur: Personer mellem 30-64 år fordelt på uddannelsesniveau, 2012**



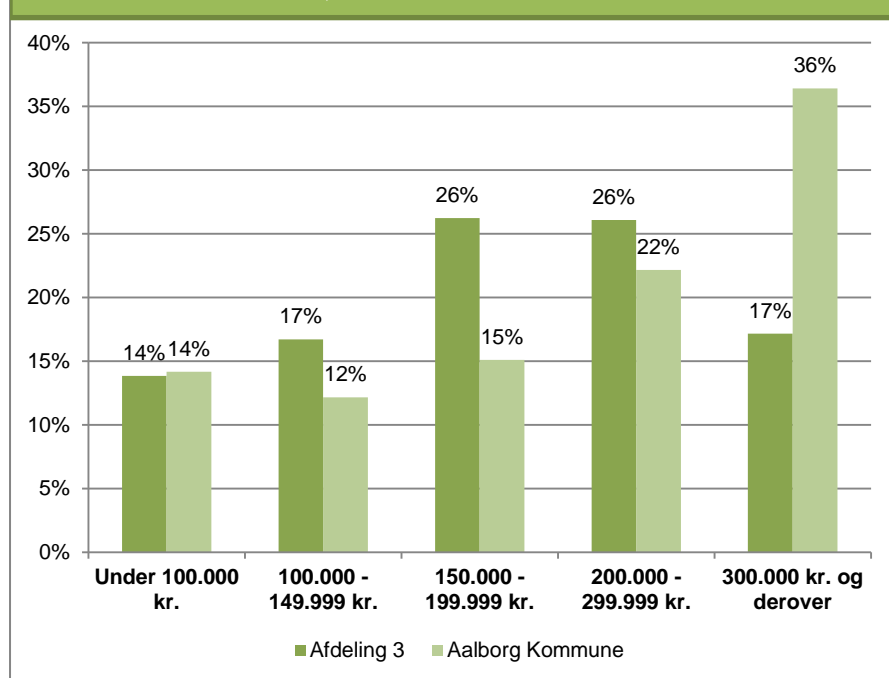
Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder



Der er 51 %, af beboerne over 15 år, som har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse og få har en mellemlang eller lang videregående uddannelse (9 %). I Aalborg Kommune er fordelingen således, at 34 % af borgerne over 15 år, har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse, og 22 % har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.

Forskellen mellem afdeling 3 og Aalborg Kommune, i forhold til personer med kun en grundskole (eller uoplyst), er lidt større, når man kigger på personer mellem 30-64 år, i forhold til personer over 15 år. Her er andelen af personer mellem 30-64 år, med kun en grundskole (eller uoplyst) i afdeling 3 på 48 %, mens den i Aalborg Kommune er på 23 %. Forskellen mellem afdeling 3 og Aalborg Kommune, i forhold til personer med en mellemlang og lang videregående uddannelse, er ligeledes mere markant, når man kigger på personer mellem 30-64 år, i forhold til personer over 15 år. Her er andelen af personer mellem 30-64 år, i afdeling 3, med en mellemlang og lang videregående uddannelse på 10 %, mens den i Aalborg Kommune er på 29 %.

**Figur: Fuldt skattepligtige personer over 14 år fordelt på bruttoindkomstniveau, 2011**



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

I figuren ses bruttoindkomstniveauet i 2011 for henholdsvis afdeling 3 og Aalborg Kommune. Det ses, at andelen af personer med det laveste indkomstniveau er ens for afdeling 3 og Aalborg Kommune. Derimod er andelen af personer med det højeste indkomstniveau markant højere i Aalborg Kommune i forhold til afdeling 3. Som følge heraf er andelen i de øvrige grupper højere i afdeling 3 end i Aalborg Kommune.



---

# TILFREDSHEDS- UNDERSØGELSE

*Dette afsnit omhandler en tilfredshedsundersøgelse, som er lavet hos Sundby-Hvorups beboere. Som led i denne undersøgelse er der udarbejdet et spørgeskema specifikt til afdelingen. Det omfatter en række spørgsmål, herunder bl.a. om tilfredsheden med nærområdet omkring bygningerne, boligområdet samt boligen. Spørgeskemaets besvarelser er blevet efterbehandlet og analyseret.*

## Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning i forhold til tilfredsheden blandt beboerne i afdeling 3.

### En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Beboerne føler i høj grad et godt tilhørsforhold til boligområdet.
- Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.
- Beboerne føler sig meget trygge i Lindholm bydel generelt.
- God beliggenhed ift. indkøbsmuligheder, adgang til offentlig transport og grønne områder.

### En middel vurdering

- Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger – mange pointerer i deres kommentarer, at de gerne vil have indført trappevask, da beboerne ikke overholder den nuværende ordning.
- Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, køkkenets standard, boligens materialer samt indretnings- og møbleringsmuligheder.
- Flere er utilfredse med cykelparkeringen.
- Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne.
- Flere er utilfredse med kontorets åbningstider/telefontider
- Flere er utilfredse med udbedring af fejl og mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen.
- Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse.
- Flere oplever deres boligudgifter som en byrde for deres private økonomi.

### En dårlig vurdering

- Mange er utilfredse med de ældrevenlige forhold – både i bygningen og i boligen.
- Problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Der er stor tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. Samtidig er der nogle bygningsmæssige udfordringer, som kan give problemer fremadrettet, og som man bør overveje at lave en plan for, hvordan man ønsker at håndtere.

Det anbefales på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, at man ser på muligheden for at renovere afdeling 3 med henblik på at skabe en mere fremtidssikret bebyggelse.

Renoveringen bør især koncentreres om tilgængelighed, tryghed, forbedrede køkken- og badeforhold samt evt. sammenlægninger, som vil skabe flere store lejligheder og større rum i lejlighederne.

Samtidig er der fra beboernes side ønsker, som vil betyde meget i hverdagen at få realiseret, men som ikke er lige så omfattende. Det drejer sig bl.a. om at skabe bedre cykelparkering, flere fællesaktiviteter og et bedre system for renholdelse af f.eks. trapper.

---

## Fakta om beboere

Der er 227 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i afdeling 3. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdelingens beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 30 procent er mellem 50-69 år og 23 procent er 70 år eller ældre.
- 22 procent er mellem 19-29 år.
- 37 procent har en grundskole som deres højest fuldførte uddannelse og 23 procent har en erhvervsuddannelse.
- 18 procent har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- 42 procent har en husstandsindkomst under 200.000 kr. og 30 procent har en husstandsindkomst mellem 200.000-399.999 kr. (18 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 26 procent er gift/samboende.
- 88 procent har ingen hjemmeboende børn.

## Tilfredshed med boligen

I nærværende afsnit undersøges beboernes tilfredshed med deres bolig, bygningen og udearealerne. Forholdene undersøges for den samlede afdeling.

I nedenstående tabel ses en frekvenstælling af beboernes besvarelse af deres tilfredshed med, hvor de bor.

**Tabel: Hvor tilfreds er du alt i alt med at bo hvor du bor?**

Meget tilfreds	41 %
Tilfreds	50 %
Utilfreds	7 %
Meget utilfreds	1 %
Ved ikke	2 %
<b>Antal</b>	<b>227</b>

Det fremgår, at en stor andel er tilfreds med deres nuværende boligsituation. Halvdelen er tilfredse med, hvor de bor, og 41 procent er meget tilfredse. Der er kun 8 procent, der er enten utilfredse eller meget utilfredse med deres levested.

Der er dog forskel på, hvad man er tilfreds med, og hvilke forhold som beboerne finder utilfredsstillende. Dette er fremstillet i nedenstående tabel.

Tabellen viser, at der er nogle forhold som beboerne er særlig tilfredse med, men samtidigt også nogle forhold de er utilfredse med. Hver tredje (33 procent) af beboerne er meget tilfredse med boligens størrelse, mens hver fjerde (25 procent) er meget tilfredse med lysindfaldet. Derudover er 23 procent tilfredse med udearealerne.

Derimod er boligens materialer, indretning og møbleringsmuligheder, badeværelses standard og køkkenets standard de forhold, som er mest utilfredsstillende for beboerne.

I forhold til badeværelsets standard er 6 procent meget utilfredse og 14 procent er utilfredse. Der er der 25 procent af beboerne, som er enten utilfredse eller meget utilfredse med boligens materialer. Derudover er 13 procent af beboerne, enten utilfredse eller meget utilfredse med køkkenets standard. Samtidig er 12 procent af beboerne enten utilfredse eller meget utilfredse med indretning og møbleringsmuligheder.

**Tabel: Hvor tilfreds er du med følgende forhold i din bolig og bygning?**

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke	Antal
Boligens størrelse	33 %	58 %	7 %	1 %	1 %	212
Lysindfald	25 %	65 %	5 %	2 %	2 %	205
Selve boligen <u>alt i alt</u>	23 %	68 %	6 %	2 %	1 %	210
Udearealer	23 %	63 %	8 %	1 %	5 %	208
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger	21 %	59 %	12 %	5 %	4 %	206
Køkkenets standard	20 %	67 %	12 %	1 %	0 %	212
Badeværelsets standard	18 %	61 %	14 %	6 %	1 %	210
Indretning og møbleringsmuligheder	14 %	70 %	11 %	1 %	4 %	207
Husets arkitektur og udseende	12 %	72 %	9 %	2 %	5 %	199
Boligens materialer	11 %	60 %	21 %	4 %	4 %	198
Handicap-/ældrevenlige forhold	4 %	25 %	22 %	13 %	37 %	199

Derudover er der en vis utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygningerne, hvor 5 procent af beboerne er meget utilfredse og 12 procent er utilfredse. Der er ligeledes flere som kommenterer at de er utilfredse med udførelsen af trappevask i opgangen, hvor flere beboere ikke deltager i denne.

Der laves nu en faktoranalyse på forholdene i foregående tabel, dog med undtagelse af spørgsmålet "Hvor tilfreds er du med ... Selve boligen alt i alt". I faktoranalysen er alle "ved ikke" svar også frasorteret, hvilket skyldes metodiske betingelser for en faktoranalyse.

**Tabel: Faktoranalyse for tilfredshed med forhold i bolig og bygning**

	Nye variable		
	A	B	C
Indretning og møbleringsmuligheder	0,767		
Lysindfald	0,673		
Boligens størrelse	0,665		
Udearealer	0,650		
Badeværelsets standard		0,736	
Køkkenets standard		0,699	
Boligens materialer		0,634	
Husets arkitektur og udseende		0,572	
Handicap-/ældrevenlige forhold			0,886
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger			0,625
<b>Forklaret andel af variation i variable (i %)</b>	<b>25 %</b>	<b>22 %</b>	<b>14 %</b>

KMO=0,796. Bartlett's Test of Sphericity=285,063. P-værdi=0,000, df=45

Faktoranalysen skal afdække forskellige mønstre i beboernes besvarelser på de forskellige spørgsmål om deres tilfredshed med bolig og bygning. Det gøres ved at undersøge, om der er en indbyrdes sammenhæng mellem beboernes svar. Til bedre at forklare dette er her et eksempel: "En person svarer, at i valget af et indkøbssted er det vigtigt med et lavt prisniveau og samtidigt svarer personen, at det er vigtigt med mange tilbud. Disse to forhold i valget af et indkøbssted dækker over en underliggende dimension "prisbevidsthed".

Faktoranalysen viser tre underliggende dimensioner i beboernes tilfredshed med deres bolig og bygning. Derved er det muligt, at reducere de ti spørgsmål til tre nye variable. Disse kan kategoriseres som følgende:

- A. Udearealer samt boligens indvendige forhold.
- B. Boligens materiale og arkitekturen samt standard i boligen.
- C. Handicap- og ældrevenlige forhold samt renholdelse/vedligeholdelse.

Faktoranalysen viser sammenfald i personernes tilfredshed med forskellige forhold i deres bolig og bygning. I den nye variabel A er der sammenfald mellem besvarelsenerne omkring tilfredsheden med lysindfald, boligens størrelse, udearealer samt indretning og møbleringsmuligheder.

I den nye variabel B er der sammenfald mellem besvarelsenerne omkring tilfredsheden med badeværelsets og køkkenets standard og boligens materialer samt huset arkitektur og udseende.

Den sidste nye variabel C er der sammenfald mellem besvarelsenerne omkring tilfredshed med de handicap-/ældrevenlige forhold og renholdelse/vedligeholdelse af bygninger.

## Tilfredshed med boligområdet

Følgende afsnit omhandler beboernes tilfredshed med deres boligområde. Nedenstående tabel viser beboernes tilfredshed med forskellige forhold i deres boligområde.

**Tabel: Hvor tilfreds er du med følgende forhold i dit boligområde?**

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke	Antal
De grønne områder	29 %	62 %	4 %	1 %	4 %	219
Tryghed ved at færdes i området	26 %	66 %	4 %	1 %	3 %	213
Bilparkering	23 %	55 %	7 %	1 %	14 %	207
Cykelparkering	19 %	58 %	12 %	2 %	9 %	204
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.	17 %	63 %	11 %	6 %	3 %	208
Beboersammensætning	13 %	61 %	8 %	3 %	15 %	208
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	10 %	56 %	11 %	3 %	21 %	207
Naboskab og fællesskab med andre	8 %	66 %	10 %	1 %	14 %	209
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet	8 %	40 %	5 %	1 %	46 %	209
Børn og unges bo- og opholdsvilkår	8 %	37 %	4 %	3 %	49 %	203
Ældrevenlige forhold	7 %	38 %	12 %	5 %	37 %	206
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	5 %	28 %	17 %	8 %	42 %	207

I tabellen ses det, at en større andel af beboerne er meget tilfreds med de grønne områder i deres boligområde. Samtidig er en stor andel meget tilfreds eller tilfreds med trygheden ved at færdes i området. Derudover er der en stor tilfredshed med bilparkeringen til afdelingen.

Derimod er 14 procent utilfredse eller meget utilfredse med mulighederne for parkering af cyklen. Derudover er 8 procent meget utilfredse og 17 procent utilfredse med mængden af fællesaktiviteter for beboerne. Samtidig er der en utilfredshed med de ældrevenlige forhold, som 17 procent er enten utilfredse eller meget utilfredse med.

Nedenstående tabel viser beboernes tilfredshed med forskellige forhold i bydelen Lindholm.

Der er en generelt tilfredshed med forholdene i Lindholm, hvor 54 procent er meget tilfredse og 44 procent er tilfredse med adgangen til kollektiv trafik i området. Derudover er 52 procent er meget tilfredse og 46 procent tilfredse med indkøbsmulighederne.

**Tabel: Hvor tilfreds er du med følgende forhold i Lindholm?**

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke	Antal
Adgang til den kollektive trafik	54 %	44 %	1 %	0 %	1 %	205
Indkøbsmuligheder	52 %	46 %	1 %	1 %	1 %	209
Naturmiljø og grønne områder	37 %	59 %	3 %	0 %	1 %	203
Personlig tryghed	32 %	62 %	2 %	0 %	3 %	205
Renholdelse og vedligeholdelse	27 %	63 %	7 %	0 %	4 %	211
Forhold for cyklister og fodgængere	25 %	63 %	8 %	0 %	5 %	198
Trafikforhold for bilister	16 %	64 %	5 %	1 %	14 %	194
Ældres vilkår	7 %	38 %	12 %	0 %	44 %	197
Offentlige servicetilbud	8 %	40 %	7 %	1 %	44 %	190
Børn og unges vilkår	5 %	40 %	6 %	1 %	49 %	192

Der er ligeledes en stor tilfredshed med den personlige tryghed samt de grønne områder og naturmiljøet i bydelen. En af de "største" utilfredsheder er med forhold for ældre samt cyklister og fodgængere, men her er der stadig kun henholdsvis 12 procent og 6 procent, der er utilfredse med forholdene.

Det kan således konkluderes, at beboerne er tilfredse med forholdene i Lindholm.

## Tilfredshed med boligselskabet

Beboerne er også blevet spurgt om deres tilfredshed med Sundby-Hvorup Boligselskab, og dette vil blive nærmere undersøgt i det følgende.

Nedenstående er beboernes besvarelser i forhold til deres tilfredshed med forskellige forhold ved Sundby-Hvorup Boligselskab.

**Tabel: Hvor tilfreds er du med følgende forhold i dit boligselskab?**

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke	Antal
Den hjælp du får når du taler med ejendoms-mesteren	51 %	40 %	6 %	1 %	2 %	218
Kontakt og samarbejde med ejendoms-mesteren	42 %	48 %	5 %	1 %	3 %	218
Udbedring af mangler og små reparatio-ner	37 %	49 %	8 %	4 %	3 %	218
Rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen	37 %	40 %	10 %	4 %	8 %	216
Den daglige drift og betjening	33 %	58 %	4 %	1 %	5 %	218
De breve og beboermateriale som du modtager fra afdelingen	21 %	69 %	2 %	1 %	4 %	218
Kontorets åbningstider og telefontid	17 %	65 %	10 %	4 %	3 %	217
Kontakten til administrationen, herunder udlejning	17 %	52 %	7 %	2 %	22 %	213
Den information du kan finde på boligsel-skabets hjemmeside	16 %	47 %	5 %	1 %	32 %	205
Kontakt og samarbejde med afdelingsbe-styrelsen	11 %	37 %	5 %	2 %	45 %	211

Beboerne er generelt tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab. Det er særligt kontakten til ejendomsmesteren, som beboerne er tilfredse med. Der er dog en mindre andel, som er utilfredse med boligselskabets udbudninger af mangler samt rådgivning i forbindelse med problemer i deres bolig.

Der er også flere forhold, som beboerne ikke kan tage stilling til, såsom kontakt til udlejning, afdelingsbestyrelsen og informationer på boligselskabs hjemmeside. Umiddelbart skyldes mange af disse besvarelser sandsynligvis, at beboerne ikke har haft brug for kontakt til disse.

Der er et forhold, som flere er utilfredse med, hvilket er kontorets åbningstider og telefontider, hvor 10 procent er utilfredse med dette og 4 procent er meget utilfredse.

## Boligudgifter

Følgende er en redegørelse for beboernes boligudgifter samt, hvorvidt dette er en byrde for deres private økonomi eller ej.

**Tabel: Hvad er dine månedlige boligudgifter?**

	Frekvens
0-1.999 kr.	3 %
2.000-2.999 kr.	14 %
3.000-3.999 kr.	48 %
4.000-4.999 kr.	25 %
5.000-5.999 kr.	4 %
6.000-6.999 kr.	1 %
Ved ikke	5 %
Antal	220

**Tabel: Hvor tung en byrde er husstandens månedlige boligudgifter for jeres/din økonomi?**

	Frekvens
En meget tung byrde	3 %
En tung byrde	19 %
En mindre byrde	32 %
Ikke nogen byrde	42 %
Ved ikke	5 %
Antal	221

Tabellen viser beboernes månedlige boligudgifter, hvor det ses at omkring halvdelen har en boligudgift på mellem 3.000-3.999 kr. om måneden, mens 4 procent har en boligudgift på 5.000 kr. eller derover.

I tabellen til højre ses, i hvilken grad beboerne oplever deres boligudgifter som en byrde for deres private økonomi. For en stor andel (42 procent) af beboerne udgør deres boligudgifter ikke nogen byrde. Der er dog flere, som oplever det som en direkte byrde. Henholdsvis 19 procent og 3 procent oplever det som en tung byrde og en meget tung byrde.

Der er en svag sammenhæng mellem personernes boligudgifter og i hvilken grad, de oplever disse som en byrde for deres private økonomi. Dette ses i følgende tabel.

**Tabel: Byrde af boligudgifter**

		Hvor tung en byrde er husstandens månedlige boligudgifter for jeres/din økonomi?			Total
		En meget tung/tung byrde	En mindre byrde	Ikke nogen byrde	
Månedlige boligudgifter	0-2.999 kr.	11 %	40 %	49 %	35
	3.000-3.999 kr.	24 %	29 %	47 %	98
	4.000-4.999 kr.	24 %	39 %	37 %	51
	5.000-6.999 kr.	36 %	46 %	18 %	11
	Total	23 %	34 %	43 %	195

Gammaværdi= -0,187. P-værdi=0,040

Tabellen viser en svag tendens til, at jo højere boligudgift jo højere sandsynlighed for at beboerne oplever det som en byrde for den private økonomi. Dette er jo ikke overraskende, men det er stadig interessant, da der ikke er et entydigt mønster.



## Oplevelser af tryghed og omdømme

I tabellen ses det, at 64 procent i høj grad føler sig hjemme i sit boligområde, mens kun 5 procent i mindre eller ringe grad føler sig hjemme eller slet ikke føler sig hjemme.

**Tabel: I hvilken grad føler du dig hjemme i dit boligområde?**

	Frekvens
I høj grad	65 %
I nogen grad	29 %
I mindre grad	4 %
I ringe grad eller Jeg føler mig ikke hjemme i mit boligområde	1 %
Ved ikke	1 %
<b>Antal</b>	224

Hovedparten af beboerne oplever, at deres boligområde har et positivt ry, mens 19 procent oplever det som meget positivt blandt andre personer udenfor deres afdeling.

**Tabel: Hvordan oplever du din boligafdelings ry udenfor afdelingen?**

	Frekvens
Meget positivt	19 %
Positivt	53 %
Negativt	7 %
Meget negativt	0 %
Ved ikke	21 %
<b>Antal</b>	223

Selvom mange oplever det som et trygt område, så er der mange af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet. Dette er tydeligt i følgende tabel. Der er 16 procent af beboerne, som har oplevet hærværk på deres ejendele eller på bygningen, mens hele 31 procent har fået stjålet enten deres cykel, bil eller en anden genstand, som er placeret udenfor bopælen. Derudover har 14 procent haft indbrud i deres bolig, garage eller lignende. 13 procent har oplevet anden form for kriminalitet eller trusler. Det skal dog bemærkes, at det ikke er klart hvor længe siden beboerne har oplevet problemerne med kriminalitet. Der er altså en høj oplevelse af kriminalitet i området, hvilket uden tvivl påvirker beboerne.

**Tabel: Har du været udsat for følgende...?**

	Hærværk på bygningen i eller på dine ejendele	Tyveri af cykel, bil eller andre udendørs genstande	Indbrud i bolig, garage, havehus eller lignende	Anden form for kriminalitet eller trusler
Ja	16 %	31 %	14 %	13 %
Nej	80 %	65 %	81 %	79 %
Ved ikke	4 %	4 %	5 %	8 %
<b>Antal</b>	201	202	203	200

## Overvejelser om at flytte

Dette afsnit behandler beboernes ønsker om at skifte bolig samt eventuelle begrundelser for at ville skifte boligen.

Der er 12 procent af beboerne, som overvejer at flytte fra afdelingen, mens 16 procent måske ville overveje at flytte. Dermed ønsker hovedparten at blive boende i deres nuværende bolig og i afdeling 3.

**Tablet: Overvejer du at flytte fra afdelingen?**

	Frekvens
Ja	12 %
Nej	69 %
Måske	16 %
Ved ikke	3 %
Antal	224

Selv om en del beboere ikke umiddelbart har nogle planer om at skifte boligen ud, så er der nogle forhold, som kunne få dem til at overveje dette. Disse forhold er fremstillet i tabellen herunder.

**Tablet: Hvad ville få dig til at flytte fra afdelingen?**

	Ja	Nej	Ved ikke	Antal
En bolig, der er større	45 %	48 %	8 %	177
En bolig, der er bedre indrettet end den jeg bor i	43 %	43 %	14 %	177
Større/bedre udearealer	39 %	51 %	10 %	179
En bolig, der er billigere	34 %	54 %	12 %	183
En bolig, der er nærmere min arbejdsplads/uddannelsessted	18 %	67 %	15 %	168
En bolig, der er nærmere ved min familie og/eller mine venner	15 %	71 %	14 %	170

Det er i særlig grad en større bolig eller en bolig der er bedre indrettet, som beboerne fremhæver som et forhold, der ville kunne få dem til at skifte deres nuværende bolig ud. Derudover ønsker flere større/bedre udearealer og bolig, hvis de skulle flytte.

Tabellen viser, at beliggenhed i forhold til arbejdsplads/uddannelsessted samt nærhed til familie/venner ikke har så stor indflydelse på hvorvidt der er et ønske om at flytte fra afdelingen.

## Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati

Dette afsnit redegør for beboernes deltagelse i afdelingens aktiviteter samt beboerdemokrati. Formålet er at undersøge, om beboerne gør brug af de aktiviteter, som afdelingen laver for dem. Derudover er beboerdemokratiet et centralt element i den almene bolig, men i hvilken grad føler beboerne, at de har indflydelse på deres afdeling?

Nedenstående tabel viser om beboerne har deltaget i følgende aktiviteter i afdelingen.

**Tabel: Har du eller din husstand deltaget i følgende aktiviteter i afdelingen?**

	Ja	Nej	Nej, ikke muligt i afd.	Ved ikke
Fester i afdelingslokaler (også private)	47 %	49 %	1 %	3 %
Beboermøde/fællesmøde	38 %	58 %	0 %	4 %
Afdelingsmøde	32 %	64 %	0 %	4 %
Fælles aktiviteter for ældre	8 %	82 %	7 %	3 %
Fælles aktiviteter for børn	6 %	78 %	12 %	4 %
Fælles aktiviteter for voksne	4 %	83 %	10 %	3 %
Andre aktiviteter i afdelingen	3 %	82 %	3 %	12 %
Fælles aktiviteter for unge	2 %	82 %	12 %	4 %
Fælles madlavning/spisning	2 %	75 %	21 %	2 %
Fælles have- eller vedligeholdelsesarbejde	1 %	78 %	19 %	3 %

Mellem 32-38 procent af de adspurgte har deltaget i et beboermøde eller et afdelingsmøde. Derudover har mange af beboerne (47 procent) gjort brug af afdelingens festlokale.

Tabellen herunder viser beboernes deltagelse samt opfattelse af beboerdemokratiet i afdelingen.

**Tabel: I hvor høj grad føler du, at du ...?**

	I høj grad	I nogen grad	I mindre grad	I ringe grad	Ved ikke
Tager del i afdelingens beboerdemokrati	6 %	17 %	23 %	37 %	15 %
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	9 %	30 %	17 %	22 %	21 %
Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen	5 %	19 %	22 %	32 %	21 %

Kun 6 procent føler, at de i høj grad tager del i beboerdemokratiet. Der er altså 23 procent som kun i mindre og 37 procent, som i ringe grad føler, at de er en del af beboerdemokratiet i afdelingen. Det samme mønster ses i forhold til beboernes ønske om og interesse for deltagelse i deres afdelings beboerdemokrati. Der er 9 procent som i høj grad og 30 procent som i nogen grad ønsker at deltage i beboerdemokratiet. Derimod vil 17 procent af beboerne i mindre grad og 22 i ringe grad deltage i et beboerdemokrati.

Dette bliver også tydeligt i beboernes opfattelse af deres egen medbestemmelse og indflydelse på beslutningerne taget i afdelingen. Kun 5 procent føler i høj grad, at de har indflydelse på beslutningerne i afdeling 3, mens 30 procent i nogen grad føler, at de har indflydelse. Der er således 54 procent, som kun i ringe eller mindre grad føler, at de har medbestemmelse på de beslutninger, som tages i afdelingen. De sidste 21 procent har svaret ved ikke, hvorved de indikerer, at beboerdemokratiet ikke er noget de har overvejet.

---

## Kommentarfelter

Der figurerer 2 kommentarfelter i skemaet. Her nedenfor er alle kommentarer anført.

### Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?

- Aktiviteter for beboerne. Lys i træerne til jul (har vi haft før). Opsætning af tørrepladser udendørs. Mere skabsplads i køkkenet. Større pulterrum i kælderen.
- Bedre administration ift. et imødekomne personale overfor beboerne. Bedre klagemuligheder (mundtligt).
- Bedre entrédøre. Bedre vinduer da de er meget utætte.
- Bedre isolering omkring vinduer/evt. energiruder. Bedre indgangsparti fra gården såsom ny dør. Skridtsikker udgang fra kælderen eventuel en rist som vi har ved udgange fra hovedtrappe.
- Bedre kommunikation til udlændinge. I min opgang flyder det ofte med større skrald (fx papkasser) - Der er et skilt på dansk som oplyser, hvor det skal hen - men ikke på engelsk. Tidligere havde vi et problem med at cykler stod over det hele, det blev løst med et engelsk skilt. Derudover bør der også slås hårdere ned på personer som ikke overholder husorden og andre regler. f.eks. burde der tages nogle midler i brug så vi ikke har folks vasketøj til at flyde i flere dage i vaskerummet.
- Bedre skiltning med regler og retningslinjer i forbindelse med brug af vaskekælder. De skilte der er nu er gamle og hænger spredt eller halv skjult. Og det gør at der er folk som ikke overholder reglerne. Efter man fik lagt nye sten foran bygningen og etableret parkeringsbåse burde man have fået streget de gule streger ved redningskøretøjernes parkering op!
- Bedre vaske forhold. Elevator. Trappevask.
- Bedre vedligeholdelse af de ydre/grønne områder mv.
- Bekæmpe de ynglende måger. De larmer, sviner og angriber. Sørge for belysning ved trappe ned til kælderen, har oplevet flere gange at der om aftenen står nogen nede på trappen i mørket, det gør mig utryg. At alle betaler for trappevask over huslejen så alle tager "del" i rengøringen.
- Bump på ny parkering Ringholmsvej ødelægger bund på biler, vi ved det men hvad med gæster?
- Bygge nogen nye altaner fra stuen af, en man kunne få mere glæde af end den lille altan fra køkkenet.
- Der er sket en gradvis forringelse af serviceniveauet siden vi flyttede ind for ca. 30 år siden. Tænker på udskiftning af bl.a. komfur, emhætte osv. Synes også det er blevet sværere at få tingene ordnet. Bliver bedre til at lytte når vi siger at noget er galt i lejligheden.
- Der kunne godt laves nogle aktiviteter for området børn f.eks. fastelavnsfest. Flere borde/bænkesæt på de grønne områder. Inventar såsom komfurer skiftes indenfor en overskuelig fremtid. Hurtigere opkobling til andre internet firmaer, YouSee fungerer ikke optimal. Bedre vedligeholdelse af de grønne områder. Restauration af kælderrum, de er fulde af fugt, vores ting bliver ødelagt.
- Det er okay for mig. Jeg har ikke brug for at gøre noget bedre :-).
- Det kan ikke blive bedre.
- Det kan ikke være rigtigt at radiatorer skal være på høj varme (4-5) for at varmen forbliver i boligen. Meget, meget kolde ydre mure burde laves. Vi bliver syge af at bo her... Kan ikke passe vi skal vente på tingene bliver lavet i orden i så lang tid. Jeg ville være mere tilfreds hvis ikke vi døjede sådan med fugt/svamp i bad og soveværelse... Synes heller ikke det kan være rigtigt vi skal stige i husleje for at I kan reparere kulde, fugt osv. ... Det burde ikke være "lejer" der skulle betale for noget der burde være i orden.

- Dog kunne jeg godt tænke mig, at der blev kigget på, om det kunne lade sig gøre at udvide/forbedre altanerne her i min, såvel som et par bygninger mere i afdelingen og så ville det være skønt, hvis dobbeltvinduet i stuen kunne flyttes ud så det flugtede med ydermuren og dermed gav en vindueskarm i stuen. Gøre gangarealerne ved blokkene/opgangene mindre tilgængelige for cyklister og folk på scooter. Overvej at tillade husdyr i lidt flere af boligselskabets boliger. Gå i dialog med DSB omkring den massive forurening fra Lindholm Station.
- Ejendomsbestyrerne skal forstå at de er til for at servicere beboerne.
- "Det skal ikke være nødvendigt at vi skal (Red.) møde personligt op på hovedkontoret og klage. Nu har vi problemer med at det varme vand nogle gange ikke er varmt. Det kræver flere opkald for at få repareret en defekt kontakt i opgangen er heller ikke i orden.
- En bedre lysisolering, meget støj.
- En vaskemaskine til 3 opgange er ikke nok! Tagvinduerne er utætte og gamle og noget rigtig møg! Døren inde i lejlighederne lukker ikke tæt! Min emhætte er rigtig dårlig.
- Et hjertesuk, Jeg vil rigtig gerne at boligforeningen indfører trappevask, da der kun er en enkelt i "vores" opgang der af og til udfører den forpligtelse. Jeg vil rigtig gerne betale mere i husleje, da det ligner noget, som er løgn.
- Evt. gøre afdelingen mere handicapvenlig, som de er i gang med i afd. 12.
- Evt. flere vaskemaskiner i kælderen (og nogle nye, som ikke laver huller i ens tøj).
- Fiks altaner op udvendig.
- Fjerne den rågekoloni som er kraftige voksende mellem Frank Rygårdsvej og Ringholmsvej. Skifte låse på vores hoveddøre så der ikke længere er smæklåse, låse der skal låses med en nøgle.
- Flere cykelpladser omkring ejendommen, opsæt askebægre på svalegang så der ikke er skodder over det hele.
- Flere p-pladser. Oprettelse af MC-parkering.
- For lille badeværelse.
- Forbedrer standarden i boligerne. Køkkenet er lille og det har ikke meget plads til fx opvaskemaskine samt er der ikke hylder/skabe nok i køkkenet. Altan er der egentlig ikke meget ved da man ikke har meget plads, der kan heller ikke være et lille bord el lign. Udskifte vinduerne i lejlighederne, de er meget gamle og trækker meget luft ind, især om vinteren.
- Forny gulv. Det er irriterende at bo ved KIWI. Kontakt til administration langsomt
- Få beboere til at vaske trapper. Få beboere til at rydde op efter sig i vaskerum der ligger alt for meget tøj og flyder inde i vaskerum.
- Få deres lejere til at vaske trapperne.
- Få nyt tag og nye vinduer på Frank Rygårdsvej. Sørge for at udbedre skader og småting mellem lejere, så man ikke står med en lejlighed med mange skavanker (vandskader, skæve lister/læse kamre med læse belægning osv.)
- Få væggene mere lydtætte- få et andet tv-selskab end YouSee.
- Gøre den tv-pakke valgfri/ingen.
- Har ingen ideer, er pænt tilfreds.

- Har oplevet ... misforståelser eller fejl oppe på hovedkontoret. Disse kunne godt udbedres ved bedre service.
- Have bedre forståelse når man ringer og siger noget er galt i ens bolig (sympati). Lave "større" legeområder til børn/unge. Regulering af radiatorerne lade os selv bestemme. Renovere de kælderrum, som er fyldt med skimmelsvamp, samt sætte lys op eller mulighed for at man selv kan i kælderrummene. Flere sidde muligheder i de grønne områder. Give besked hvis kælderen er oversvømmet.
- Her i denne lille afdeling den gamle afd. 2. trænger der til at se på indvendige døre i lejlighederne. Badeværelserne de er over 60 år gamle. Standarden er meget ringe i mange af de 36 lejemål der er her i afd. den gamle 2'er. Vi er den eneste afd. der ikke har fået gjort noget ved bad og døre. Meget fodkoldt i st. Der kunne også trænge til at gulvene i st. lejlighederne bliver isoleret samt mange af vinduerne i kælderen er itu. Der ... trænger til en kærlig hånd ang. indgangsdøre i lejlighederne mange badeværelser er helt fra dengang blokken blev bygget. Lejlighederne i stuen det kunne være ønskeligt at kælderen bliver isoleret.
- Hulmur isolerer. Vinduer justeres og hasper på indefra så vinduer ikke blæser i.
- I forbindelse med planlagt håndværker reparationer eller eftersyn af boligen er 5 dages varsel ikke tilstrækkeligt (f.eks. fra mandag til fredag) Et varsel på minimum 7 dage ville være passende
- I kan starte med at tage de klager man har alvorligt, ... Dem som har lavet køkkenet har også lavet fejl... + Der er for meget larm fra andre beboere der tror de kan gøre som det passer dem.
- Ikke noget at komme efter.
- Indfør trappevask som betales over huslejen, så bliver alle opgange pæne når de vasker en gang om måned.
- Ingen forslag.
- Installer private altaner på Lindholm Nærbanevej 3.
- Intet det er et dejligt boligselskab.
- Isolere lejligheder bedre, da man kan hører alt, hvad opgangen laver...
- Isolering.
- Isolering af ydervægge.
- Jeg er meget utilfreds med forholdene i vaskerum og tørrerum, idet beboerne ikke fjerner tøjet efter deres vask. Der ligger tøj i tørretumbler, på vaskebænk og i vaskekurve, samt på bord og bænk i tørrerum. Eksempelvis har der i næsten 1 år ligget det samme tøj under bordet i tørrerummet. Taler man med ejendomsfunktionærerne om dette får man af vide, at de ikke må fjerne det.
- Jeg synes der skal være mere kontrol med trappevask, jeg er den eneste der vasker trappe og pudser vinduer i min opgang. Resten er møg beskidt. Vi fik malet for et par år siden, men skidt ses mere end de pæne vægge og døre.
- Jeg ved ikke med andre bygninger, men det føles her som om at det trækker meget ind, og man skal skruer højt op for varmen for at det kan mærkes. Ved, at jeg ikke er den eneste med det "problem" :-). Det er især vinduer/altandøre der føles utætte.
- Jeg vil gerne hvis I ville sørge for at altan bliver tæt det regner ned til mig så det jeg har, bliver vådt. Jeg kan ikke træde ud få får jeg vand i håret når det regner.
- Komme og vaske min trappeopgang når det er min tur.
- Kontoret + tlf. måtte gerne have mere og længere åbent af hensyn til os der arbejder.
- Lade være med at opsigte aftaler med antenne udbyder uden at spørge beboerne. At indføre trappevask.

- Lade være med at skrive vi får en julegave når I mente jubilæumsgave.
- Lave bedre legepladser til børn, lave nogle aktiviteter for beboere.
- Lave flere p-pladser foran Bakkevej 12-30. Træffe beslutninger uden det skal stemmes om f.eks. trappevask. Det er irriterende at nogle vasker og andre ikke. Der burde selskabet slå ned og sige trappevask er med i huslejen.
- Legepladsen udenfor os på Frank Rygårdsvej nr. 5 er utrolig ringe i forhold til de omkringliggende. Trafikken på parkeringspladsen er vild! Folk kører alt for hurtigt og min søn får ikke lov til at gå over den uden mig i hånden. Isoleringen lejlighederne imellem er også ringe! Man kan høre alt her. Om så det er lige ved siden af eller på tredje sal i opgangen ved siden af.
- Lejlighedens lister, døre og dørkarme må gerne males inden indflytning. Vigtig at oplyse til nye lejere om nødvendigheden af gulvtæpper i lejlighederne. Ellers fortsæt den super gode service :-).
- Lidt pænere udenfor.
- Lægge gulv i lejligheden. Udskifte låsen i døren til en cylinderlås model 600 serie (sikkerhed i 2014) Ny hoveddør til lejlighed.
- Male facade på Frank Rygårdsvej 2-6 (Grøn maling på facade Frank Rygårdsvej 2-6 bør være teglrød). Pas på beboersammensætning der er mange fremmede nationaliteter, og der bør ikke komme flere.
- Mangler container til flasker og glas, ellers meget tilfreds.
- Mere attraktive ude arealer. Bænke, blomster - cykelskure i jordhøjde. Umuligt at lufte ud i soveværelset. Et vindue m. skyderuder ml. soveværelse og udestue ville hjælpe. Der er ingen ilt om sommeren umuligt at sove derinde for varme og luft mangel. Gulvene i lejligheder knirker og brager voldsomt - bare fod går hen over gulvet er det støjgener. Gulvene er skæve. Her mangler nogle sociale fælles så man kan lære sine naboer at kende.
- Mere information omkring tiltag i afd. (eksempelvis omkring indlæggelse af fiber). Boligselskabet bør tage et standpunkt ang. husdyrhold og derefter håndhæve det i stedet for at vente på klager.
- Min lejlighed kan virke nedslidt nogle steder. Nye døre, gulve og skabe ville hjælpe.
- Mindske antal af støjende unge mennesker.
- Måske at lytte på når vi fortæller at der er lyd her og der trækker og er ekstremt koldt man skal skrue op på 5 før der er okay her.
- Måske bedre isolering af ydre vægge ellers godt tilfreds. Måske også tilladelse til at have en kat ville være en god ide især for ældre og ja og unge.
- Nogle fejl med tætningslister på vinduer så det trækker ind. Ikke den bedste indretning. Der mangler cykelstativer.
- Når man flytter ind ville det være rart hvis fejl ikke bare malet over men udbedret så kunne jeg undgå at stå med problemer med mig og skimmel i lejligheden som jeg har nu. Jeg venter på det spørgeskema som ... sagde der ville komme ang. fejl i lejlighed. Det kan jo ikke være dette skema han mente da der jo ikke står meget om de problemer jeg har.
- Når man ringer om noget man er utilfreds med skal der gøres noget ved det, og så lad vær med at være så sure når man kommer op til jer.

- Personlig erfaring i brusekabiner i loftlejligheder er "uheldigt" anbragt (skråvæg) har til effekt at kun personer under 1,60 m kan tage bad uden at komme i karambolage med vindueskarmen, mulig løsning: flyt wc-kumme til skråvæg, flyt vaskeskab henad mod dør og skub bruseniche med så der bliver mere plads til loftet.
- Regulere mængden af måger i området til nul.
- Renovering.
- Skifte utætte vinduer. Regulere bestanden af sorte fugle i træerne ved Ringholmsvej og Frank Rygårdsvej.
- Synes de gør det så godt. De hilser og smiler til dem der bo her. Så det er et plus :-).
- Synes der trænger til nye vaskemaskiner på Stationsvej/Bakkevej da der ofte opleves små problemer eller ude af drift. Bedre forhold til at ældre kan komme op på de øvre etager i bygningen. Indbyggede gardiner til velux vinduerne i 3. etagers lejligheder, da der bliver voldsomt varmt når der er sol.
- Sørge for at der ikke ryges på trappeopgange og i kældre. Sørge for at vi får vort gamle bomærke igen (i stedet for det fjollede spøgelse som nu tegner boligselskabet). Sørge for maling af vore kælderdøre. Boligselskabet har åbenbart lagt sig fast på en bestemt uge/månedsdag for årsmøde (den 2. onsdag i en måned), så mange er afskåret fra at deltage.
- Sørge for at højne standarder for folk der flytter ind.
- Sørge for at vedtægterne om forbud mod husdyr (hund-kat) overholdes ... Så bedre opsyn.
- Sørge for bedre ordning af trappevask. Bygge flere etplans boliger (rækkehuse) herinde i byen.
- Sørge for vi får nogle flere vaskemaskiner, da det er et stort problem at få vasket sit tøj.
- Tage hårdere fat overfor dem som ikke overholder regler, såsom at vaske trappe, støj etc.
- Telefontider skal udvides samt åbningstider svært at komme i kontakt personlig hvis man selv arbejder.
- Tilladelse af hund op til et vist antal kilo, f.eks. 15kg.
- Udbedring af mangler og (små)reparationer kunne til tider gå hurtigere.
- Vaskemaskine m/skuffe som kan gøres ren, for folk er nogle "svin" der bliver aldrig gjort rent efter man har vasket tak. Trappevask det er folk ikke gode til.
- Velfungerende boligselskab.
- Ventelisten til et kælderrum er alt for lang. Der burde være et rum pr. lejlighed.
- Vi har fået nye indgangsdøre og det har været en katastrofe, en sådan larm når de smækker, vækker alle!!! Mit køkkenvindue får sig en tur. Jeg får avis hver morgen ca. 5.30 - og det har ført til klager fra beboerne i opgangen, da larmen er så høj, at de bliver vækket. Hvem har givet nøglen til avisbuddet? Det er ikke lykkedes for mig at opklare.
- Viceværten skal være bedre til at tage telefonen- En ekstra vaskemaskine.
- Vinduerne kan godt justeres, da det tit blæser og gardinerne går frem og tilbage. Hulmursisolering man kan høre alt hvad folk de laver og især højt musik med bassen. Når vinduerne er lukket kan man høre når folk snakker ude i gården. Hasper på indvendig side af vinduerne så de ikke blæser i når der er storm det har gl. afd. 11, men gl. afd. 9 fik det ikke nu afd. 3.
- Være bedre til at svare tilbage på e-mails. Langsom udbedring på mangelliste. Område/Lindholm. Mange glasskår pga. smadrede flasker rundt omkring. Blandt andet også på de grønne områder.



- Være mere tillidsfulde og lyttende. Jeg føler, at I er afvisende og jeg skal presse meget på for at få trumfet noget igennem eller blive hørt. Så det ville være godt, hvis man kunne kontakte jer og få en god kommunikation i stedet for at blive afvist eller stå med en tom fornemmelse bagefter af at I ikke tog mig alvorligt.

## Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

- Aktiviteter for børn, unge og ældre. Evt. fastelavn for børn måske. Flere hyggeområder med borde og bænke. Pavilloner hvis der regner med borde og bænke. Banko for de ældre måske.
- At få "min side" på hjemmesiden op at køre, så man f.eks. kan se hvor man står på ventelisten til en bolig.
- At gøre noget ved de satans nye døre. Ved natarbejde, hvor man skulle sove om dagen, vil det være komplet umuligt pga. larmen fra indgangsdøren.
- At kunne komme i kontakt med ejendomsmesteren efter kl. 15/16 eks. 1 dag om ugen hvor kontoret har åbent om eftermiddagen. At vejen omkring Bakkevej 20-30 bliver ensrettet eller at der bliver parkering forbudt udenfor båsene.
- At man lytter mere til beboerne ... Vindueskarmene er også ringe. De er af sten og utrolig ulækre nedenunder. De holder på kulden når der er koldt og det kan være svært at varme ordentligt op her. Synes generelt her trænger til at blive gjort noget indvendigt i denne afdeling.
- Bedre forhold for ældre eller svagt gående. Isolering der holder tæt i loftrum så ting ikke mugner på loftet når der ikke er kælderrum med. Nye vaskemaskiner. Terrasse på taglejligheder. Billigere tv og internet.
- Bedre fællesarealer eller/og legeplads. Alkoholikerne ved Stationsvej/Bakkevej er belastende. De er over alt og det gør mig utilpas.
- Bedre kommunikation mellem personalet på kontoret (f.eks. hvem gør hvad?).
- Bedre muligheder for parkering af bilen ved på/aflastning af varer. Ofte må man holde meget langt fra opgangen for at af/på laste varer til/fra lejlighederne. (Det er hårdt for ryggen når man har dårlig ryg). Flere garager (ventelisten er lang). Flere bænke på de grønne arealer så man kan sidde udendørs og nyde sommeren.
- Bedre åbningstider.
- Belysning ved parkhaverne.
- De kunne godt gøre noget ved den store trafik på Viaduktvej "måske et par store vejbumpe, for bilister tror det er en racerbane" især om sommeren. I kunne også godt vælge at bruge køle/fryse skabe, det er jo ikke alle der er født med en sølvske i munden. Der er ingen lydisolering på Viaduktvej, man kan høre det hele, og jeg mener det hele.
- Der mangler ikke noget.
- Der mangler snart et nyt tag. Det eksisterende har været på de 3 blokke siden blokken blev bygget.
- Der skal være sanktionsmuligheder ved meget støjende naboer.
- Elevator.
- Elevator for ældre og svagt gående.
- Elevator, ekstra gelæder på trappen.
- En anden form for trappevask.

- 
- En forståelse for at cylinderlåsen i lejlighedens dør ikke er tilsvarende i 2014. Bedre lås - større sikkerhed.
  - Fibernet. Bedre ejendomsmester. Et månedligt nyhedsbrev om hvad der sker i boligselskabet.
  - Flere fælles ting for beboerne f.eks. EDB i festlokale, hvor der kommer en ude fra når vi skal til at have digital post man giver et beløb for 6 gange det har andre boligselskaber gjort i Aalborg.
  - Flere garager eller en kontrol af de eksisterende garager. Og så få smidt de folk ud der ikke har en bil og bruger garagerne til depot.
  - Flere huse til familier med børn. Der er for lang venteliste til husene på Kjeldsens Alle og Skolevej.
  - Flere ældre der ikke støjer.
  - Flere borde/bænkesæt på de grønne arealer. Større lejligheder (flere lejligheder over 120 kvm) til børnefamilier. Mere imødekommenhed fra f.eks. ejendomsfunktionærer.
  - Forbedringer af den indvendige slitage. Gulve, vægge utætheder de bliver sorte alle ydervæggene, utætheder ved vinduerne. Lydisolering man hører alt, hvad der bliver sagt og gjort i lejlighederne. Rengøring af opgang ikke alle deltager. Vaskemaskiner og tørretumbler: Vi har en af hver til 2 opgange, her bor en del unge mennesker, der vasker meget og derfor ikke respekterer vaskereglerne. De tager de andres vasketid ved at overse at der er sat cylinder i brættet.
  - Fælles aktiviteter mellem opgangens beboere og de andre lejere i boligforeningen. Eksempelvis fællesspisning.
  - Gøre den tv-pakke valgfri/ingen.
  - Hoveddøre der ikke er utætte, det blæser ind af dem om vinteren. Alt for store tunge vinduer, som sætter sig fast, ryger ud af hak og i det hele taget er skæve og ikke lukker tæt. Have stue vinduer er umulige at vaske selv udvendige, der er tunge og sætter sig fast.
  - I mangler egentligt ikke noget, er glad for at bo her.
  - Ikke noget.
  - Ingenting.
  - Intet.
  - Intet. Synes at I er søde, effektive og forstående.
  - Jeg er utilfreds med at centrifugerne fjernes i vaskekældrene, øv.
  - Jeg overvejer at flytte til en bolig nærmere jorden med mindre støj.
  - Jeg ville gerne bo i rækkehus med have.
  - Kælderrum til alle.
  - MC-parkering.
  - Mere/betere grønne arealer. Cykelkælder. Overvågning på loftrum og cykel osv.
  - Nye indgangsdøre til lejlighederne.
  - Overvejer flytning fra leje til ejebolig.
  - Plads til hund/kat osv.

- Større og bedre legeområder, der passer både børn og teenager, f.eks. skateboard/rulleskøjter bane/område. Bedre lys i kælderrum. Lukning af "lufthuller" i køkkenet og badeværelset. Udluftning i det værelse, som ligger midt i boligen især dem som har lukket altan.
- NB! Hoveddør: hjælpe når ens branddør ikke er tæt og er jeg så skrev at man kan se ud på opgangen og høre alt hvad andre gør og siger i opgangen. Hjælpe når ens "indeklima" er så dårligt at man har hovedpine mm. hver dag og der er så fodkoldt at gæster spørger om de må beholde deres sko på eller låne futter. Pga. fugt/svamp, utætte vinduer og radiatorer er de brandvarme selv om de slukket el. står på max 2. Der veksler mellem 25-15 grader i mit soveværelse alene, tør ikke tænke på den andre rum.
- Umiddelbart synes jeg ikke der mangler noget. Dog ... synes ikke udbuddet af lejligheder er godt i forhold til modernitet og beliggenhed.
- Villighed til at lave boligen, så den bliver sundheds- og miljørigtig. At gøre en indsats for beboerne lærer hinanden at kende. Lave sociale aktiviteter.
- Ældre kollektiv! Evt. et par opgange med elevator og fællesspisning og handicap indrettet.



---

# WORKSHOP

*En vigtig del af 360 graders eftersynet består af en workshop, hvor afdelingens beboere bliver inddraget i undersøgelsen. Ved hjælp af et spil opfordres beboerne til at prioritere ønsker til forbedringer af afdelingen. Spillet indeholder en række brikker med billeder af diverse forslag til forbedringer af både inde- og udeforhold, som beboerne i grupper skal vælge blandt, og stille op i prioriteret rækkefølge på en plade. Der er også mulighed for at lave sine egne brikker, hvis man har ønsker til forbedringer, som ikke findes på en af de eksisterende brikker.*

*Dette afsnit opsummerer resultaterne af workshoppen og giver et overblik over hvilke mulige tiltag i afdelingen, beboerne har vægtet højest.*

## Workshopresultater for afdeling 3

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

Workshopresultater – Afdeling 3	
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 græsplæner
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 - der forbinder området (legeplads Viaduktvej)
17	Trappevask

På ovenstående ses den samlede vurdering af deres 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 lyd 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 yret på mødet.

## Konklusion på workshopen

Som det også fremgår af afsnittet om de fysiske forhold i afdelingen, er der problemer med klimaskærmen i store dele af afdelingen. Udbedring af dette er prioriteret meget højt under workshopen. Derudover fremhæver næsten alle grupper problemer med gulvvarme. Mange af grupperne har også fremhævet forbedringer af udearealerne. Derudover har beboerne fokus på belysning og sikkerhed i området, hvilket også blev omtalt til mødet inden beboerne blev inddelt i grupper.

Selvom udeforholdene generelt er prioriteret lidt lavere, er der rigtig mange ønsker til forskellige tiltag, og flere af disse kan opfyldes med forholdsvis få midler. Derfor kan det være en god idé at imødekomme nogle af disse ønsker i den nærmeste fremtid, da mange af forbedringerne i boligerne vil være bekostelige og tage en del tid at udføre.







---

# DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 3

*Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 3. Herefter følger en oversigt over de vigtigste konklusioner for tre delområder af undersøgelsen; boligindretning, byggeteknisk og drift. Til slut findes den fulde tekniske rapport for afdelingen.*



## Anbefalinger/vurderinger

Overordnet set er vurderingen for hele afdeling 3:

### En god vurdering

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

### En middel vurdering

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

### En dårlig vurdering

- Manglende tilgængelighed og fremtidssikring.
- Meget ringe klimaskærm.

Overordnet set er afdeling 3 en afdeling med gode forhold. Bygningerne står her 50-60 år efter deres opførelse meget flotte og udearealerne komplementerer bygningerne.

Der er begyndende aldersrelaterede forhold som gør sig gældende. Her tænkes især på, at boligerne er bygget til en anden måde at leve på, end vi gør i dag. Rumstørrelserne i boligerne er for små til, hvad man kan forvente, fremtidens beboere ønsker. Ligeledes er der ingen tilgængelighed. Det skal dog med i "ligningen" at bygningerne ligger centralt i en efter dansk målestok storby. Derfor vil der også fremover være beboere til disse boliger, især hvis lejen kan holdes så lav, som tilfældet er.

Derfor skal enhver renovering overvejes nøje. Der er store kuldebrosproblematikker, og disse vil skulle tages stilling til indenfor meget kort tid.

Uden at tage hensyn til andre faktorer end de rent byggetekniske, bør man facadeisolere bygningerne og indrette elevatorer i minimum 1/3 del af opgangene. Facadeisolering bør enten være en ny skalmur, eller evt. et produkt såsom Isoklinker, (<http://www.isoklinker.dk/>) hvorved det er muligt at bibeholde det røde murstensbyggeri, som vi mener, er et must ved en renovering. De inddækkede altaner skæmmer arkitekturen, men tjener åbenlyst et formål som enten sommerstuer eller opbevaring. Rent arkitektonisk og vedligeholdelsesmæssigt er de dog et problem.

Kuldebroer og isoleringsproblemerne giver visse udfordringer med fugt, og nogle steder skimmel, i boligerne. Dette skal der holdes øje med. Den førnævnte facadeisolering vil, i fællesskab med et ventilationsanlæg med varmegenvinding, kunne løse problematikken.

---

## Boligindretning og -layout

- Der er en bred vifte af boligtyper og antal rum, dog ikke mange 4- og 5-værelses lejligheder.
- Køkkener er forholdsvis små og i vid udstrækning utidssvarende.
- Badeværelser er forholdsvis små.
- Ikke fremtidssikrede boliger. Ikke gennemlyste, da det er korridorlejligheder.
- Ingen tilgængelighed på trods af mange ældre beboere.

## Byggeteknisk

- Flotte, markante bygninger med velplejede og fine udearealer.
- Skimmelproblematikkerne, selvom ikke alle er bygningsrelaterede, men derimod et resultat af brug af boligerne.
- Altaner – der bør kigges på de store kuldebros problemer og betonkvalitet.
- Tag – det bør med i de fremadrettede planer, at tagene ikke har lang levetid.
- Vinduer – der kan muligvis ikke repareres på dem mere.
- Murværk – fuger vil især skulle holdes under opsyn.
- Isoleringsforhold og kuldebrosproblematikker.

## Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 3. Her kan der ikke påpeges nogle forhold, der kan forbedres.

## Besigtigelse

Den 19. november 2013 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 3,

### Til stede ved besigtigelsen:

Rasmus Bech Frandsen, Kuben Management

Maria Grønne, Kuben Management

Repræsentanter fra Sundby-Hvorup Boligselskab og fra afdelingsbestyrelsen

## Generel beskrivelse

### Bygherre

Sundby-Hvorup Boligselskab

Afdeling 3, Lindholm

<http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk/>

### Baggrund for bestigelse

Besigtigelsen skal belyse de eksisterende bygningers tilstand, og indgå som bilag i et 360 graders eftersyn for bebyggelsen.

## Stamoplysninger

### Beliggenhed

Viaduktvej 8 - 12

Ringholmvej 2-24

Frank Rygårdsvej 1-7

Stationsvej 41-57

Bakkevej 12- 42

Stationsvej 59-75

Lindholm Nærbanevej 3

## Oversigtsplan



## Bygningsdele – Afdeling 3



I alt 541 lejligheder fordelt på 15 blokke.

Bygningerne er opført i 1949 til 1963, dog er ungdomsboligerne på Lindholm Nærbanevej opført i 2003.

Bygningerne har tidligere været uafhængige afdelinger og har meget små forskelle i byggestil og byggeteknik. Disse forskelle vurderer vi dog til at være så minimale, at der ikke er mening i at gennemgå, hvert enkelt byggeafsnit enkeltvis. Derfor er der i det følgende fokuseret på hele afdelingen og udelukkende fremhævet når der er forskelle som bør behandles individuelt.

De nye ungdomsboliger er ikke nærmere besigtiget rent bygningsmæssigt, da de er så nye at der endnu ikke er set større fejl/svigt. Dog er der problemer med skader på gulvvarmeslanger under gulv. Skaden er anmeldt til Byggeskadefonden.



## Linjefundamenter/sokkel

### **Tilstand:**

Fundamentet og sokkelen er i forholdsvis god stand, dog mangler sokkelpuds partielt og der er en del revnedannelser.

### **Skadesbillede:**

Sokkelen er muligvis opført uden fugtafbrydelse eller anden form for isolering, hvilket oftest resulterer i kolde indervægge og kold betonplade i terrændækket inde i boligen. Som yderligere konsekvens heraf forefindes der potentielt partiel skimmelvækst bag møbler mv., der står op af kolde ydervægge.

Endvidere opleves hos flere beboer problemer med kolde gulve og træk ved gulvene.

### **Konklusion/løsningsforslag:**

Af hensyn til energiforbrug og risikoen for skimmelvækst indendørs i boligerne, bør der, i forbindelse med renovering af bebyggelsen, udføres en udvendig isolering af soklen og fundamentet. Derved kan temperaturen på de indvendige overflader hæves, hvorved dannelsen af skimmelvækst kan mindskes.



Ydervægge af murværk	
<p><b>Beskrivelse af bygningsdel:</b> Ydermurværket er udført i rød mursten.</p> <p><b>Tilstand:</b> Murværket er i forholdsvis dårlig stand, overalt er der gennemgående murværk uden kuldebrosafbrydelse, dette ses bl.a. ved vinduer og døre.</p> <p><b>Skadesbillede:</b> Den forventede manglende kuldebrosafbrydelse betyder kolde indervægge i boligen, hvilket kan være en medvirkende årsag til en potentiel partiel skimmelvækst bag møbler mv., der står op ad de kolde ydervægge.</p> <p><b>Konklusion/løsningsforslag:</b> Som led i at eliminere kuldebroer i murværket og for at øge temperaturen på de indvendige overflader, og dermed modvirke dannelsen af skimmelvækst samt mindske energiforbruget, kan murværket isoleres udvendigt.</p> <p>Potentielle PCB-holdige fuger skal fjernes. Ved montering af de nye facadepartier og den udvendige isolering dækkes resterne af de PCB, der stadig er i murværket.</p>	 

Indervægge lejlighedsskel	
<p><b>Skadesbillede:</b> Afdelingens beboere udtrykker, at lydisoleringen mellem lejlighederne er dårlig. Dette understøttes af konstruktionsopbygningen, der vurderes til at være dårlig sammenlignet med nutidige krav.</p> <p><b>Konklusion/løsningsforslag:</b> For at forbedre lydforholdene horisontalt mellem lejlighederne, skal der monteres forsatsvægge i gipspladebeklædt stålskellet med mineraluld. På den måde gøres forholdene med lydtransmission bedre, selvom det stadig ikke er bragt op på det nutidige krav, der gælder for nybyggeri.</p>	

## Sålbænke

### **Tilstand:**

Sålbænke er i forholdsvis dårlig stand. Begyndende nedbrydelse og revne dannelser. Mange steder ses fugt under.

### **Skadesbillede:**

Den manglende kuldebrosafbrydelse betyder kolde indervægge i boligen, hvilket er en medvirkende årsag til en partiel skimmelvækst bag møbler mv., der står op ad de kolde ydervægge og træk fra vinduer.

### **Konklusion/løsningsforslag:**

Hvor formur evt. nedbrydes i forbindelse med efterisolering af ydervægge udskiftes sålbænke.





**Vinduer****Tilstand:**

Vinduerne er af hvid PVC.

**Skadesbillede:**

Flere af ruderne er gennem tiden udskiftet og ligeledes fremstår flere af dem i dag punkteret.

Vinduerne er partielt utætte og vinduesrammerne er svære at åbne. Oprindelige beslag og greb kan ikke længere skaffes, hvorfor der monteres mange forskellige typer, der ikke fungerer tilfredsstillende.

**Konklusion/løsningsforslag:**

De eksisterende vinduer skal udskiftes. Kunne gøres i forbindelse med udførelse af en ny facadeisolering.



## Fuger og mursten omkring vinduer

### **Tilstand:**

Generelt er fuger omkring vinduer nedbrudte og mursten revnende.

### **Skadesbillede:**

Fugerne omkring de oprindelige vinduer og facadepartierne indeholder forventeligt PCB.

### **Konklusion/løsningsforslag:**

De elastiske fuger skal udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduer, yderdøre og facadepartier.



## Altaner

### **Tilstand:**

Inddækkede altaner:

Bygningsdelene er i forholdsvis god stand. Dog med kraftig til middel algevækst, hvilket gør dem "slidte" at se på.

Frank Rygaardsvej er franske altaner udført i Fiberbeton og påsat bygninger, dette giver væsentlige kuldebroer.

### **Skadesbillede:**

Der er ikke umiddelbart tegn på synlige skader.

### **Konklusion/løsningsforslag:**

Der bør udføres yderligere prøver på især altaner ved Frank Rygaardsvej, disse bør nok skiftes indenfor en overskuelig fremtid.



**Betonproblematikker samt fuger og mursten omkring altaner****Tilstand:**

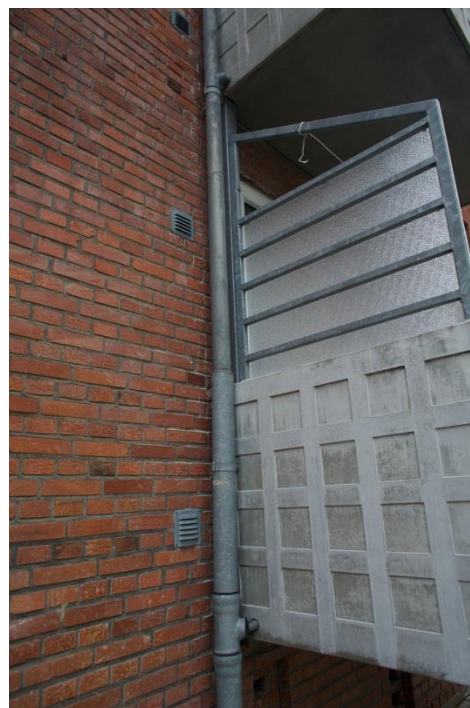
Begyndende afskalling på altanbundplader, samt kuldebroproblematikker.

**Skadesbillede:**

Mursten er knækkede omkring altaner.  
Betonskader på undersiden af altanplader.

**Konklusion/løsningsforslag:**

Årsag til skader skal undersøges.



### Tag, overflade

Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.

Der er partielt foretaget tagudskiftninger.  
Angående bølgeeternitplader: Der findes en del utætheder. Tagene smuldrer (skiftet omkring 1985), de er formodentlig asbestholdige. Dette kan dog undersøges ved at se på produktionsår og produktionsnumre. Disse plader har en lidt længere levetid, men der skal tages forbehold for afskaffelse af pladerne når de skiftes, hvis de er asbestholdige.

Ikke med i planlægning og budget at tagene skal udskiftes.



### Indgangs partier

**Tilstand:**

Indgangspartierne er i god stand, mange er skiftet.

Ingen yderligere kommentarer.



<p><b>Kælder</b></p> <p><b>Skadesbillede:</b> Som følge af fugt er der konstateret afskallinger flere steder.</p> <p><b>Konklusion/løsningsforslag:</b> Der bør etableres omfangsdræn, hvor disse ikke er etableret.</p>	
--	--

<p><b>Affaldshåndtering</b></p> <p><b>Tilstand:</b> Affaldshåndtering er i en god stand. Originale forhold er udskiftet til fordel for en undergrundscontainer/affaldshåndtering, bedre kendt som Molokløsning.</p> <p>Dette bevirker at der ikke er et ekstra pres på afdelingens tekniske personale. Løsningen er ny, men virker efter sigende helt perfekt.</p>	
--	--

## Belægninger

### **Tilstand:**

Ny belægning udført over det meste af afdelingen. Belægningen vurderes i god stand da det er en meget fin ny belægning.

Dog er der lidt problemer med springet mellem asfalt og den nye belægning i visse dele af afdelingen, hvilket giver problemer ved visse biltyper, som kan risikere at skrabe bunden mod belægningerne.



**Garageanlæg****Tilstand:**

Garageanlægget er i en velholdt stand, der er dog behov for opretning af mindre skader på visse af garageanlæggene.

Garagerne er fuldt udlejet og der er ikke umiddelbart forhold som giver årsag til at ændre på garageanlægget.



## Fælles ophold - Alle byggeafsnit

### **Tilstand:**

Udeanlægget er pænt og velholdt. Især skal fremhæves udearealerne ved Viaduktvej med et meget velholdt havelandskab og meget fine udearealer.

Generelt er der store friarealer som hovedsageligt er udlagt som græsplaner med mindre opholdsarealer.

Dog er der fine legepladser. Legepladser bliver ofte brugt af dagplejere, børnehaver m.v.

### **Desuden fælles/socialt:**

Fælles vaskeri og det alm. minivaskerum er en del af huslejen som i forvejen er lav.

Der er gratis vask og tørring, men hver beboer har dog eget sæbe med.

Der er meget få fælleslokaler, men der findes dog 2 stk. gæsteværelser på Stationsvej, samt på Bakkevej, med eget toilet, køkken m.v. Ligeledes findes der et fælleslokale til bl.a. dart. I klublokalet hænger der også et mobilnummer til akut viceværtshjælp. Den bliver altid besvaret da den går videre til Dansk Sygesikrings Kontor.

Der er gode parkeringsforhold, men der udtrykkes dog forbehold i forhold til antallet af parkeringspladser.

### **Konklusion/løsningsforslag:**

Der kunne arbejdes med at skabe mere rum til udeliv, hvis dette er i beboernes interesse, samt ønskværdigt.





**Indvendig bygning****Tilstand:**

Det umiddelbare indtryk, man får af boligernes helhedstilstand, er at de er velvedligeholdte når man tager boligernes alder i betragtning. De enkelte bygningsdele og overflader fremstår i varierende vedligeholdelsesstand.

**Skadesbillede:**

På de oprindelige parketgulve er der lagt gulvtæpper for at undgå træk fra kælder, samt fordi det er Sundby Hvorup Boligselskabs holdning at trægulvene ikke umiddelbart skal være den egentlige gulvbelægning, men derimod underlaget for en anden belægning (tæpper, eller lignende).

Beboerne oplever dog stadig træk fra gulve, selv med tæpper på.

Væggene fremstår i varierende stand. Generelt fremstår de pæne, men pga. kuldebroer i vægge og dæk er der flere steder mørke pletter med skimmel.

Lofterne fremstår generelt i en god stand. Lofterne har dog, ligesom væggene, massive kuldebroer.

Boligenes køkken er nyere dato og fremstår i god stand. Garderobeskabene fremstår i varierende vedligeholdelsesstand.

Ligeledes har beboere konstateret at den nederste del af ydervæggen er betydelig mere fugtig.

**Konklusion/løsningsforslag:**

Parketgulvene bør udskiftes i forbindelse med renovering for at opnå en forbedret lydisolering mellem lejlighederne og en forbedret varmeisolering i hver enkelt lejlighed. Herved minimeres oplevelsen af kolde gulve og træk ved gulvene.

Vægge og vægfliser anbefales bibeholdt. Lofterne bør males i forbindelse med en generel renovering af boligene.

De nyere køkkener anbefales bibeholdt, men skal dog genmonteres i forbindelse med udskiftning af parketgulvene. De evt. eksisterende gamle køkkener anbefales derimod udskiftet til nye elementkøkkener.

Der anbefales ligeledes at der etableres fugtstyret ventilation på badeværelser.

Nye el og varmeinstallationer bør installeres.



