



360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Nr. Uttrup Afdeling 7

INDHOLD

Baggrund	3
Kuben Management	4
Formål	4
Opbygning	4
Vurderingskriterier	5
Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 7”	5
Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ” Rundt om afdeling 7”	5
Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 7”	6
Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop”	6
Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 7”	6
Vurdering og anbefalinger	7
Overordnet konklusion	8
Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen	9
Beboertilfredshed	10
Bygningsmæssige forhold og udearealer	10
Økonomi	10
Potentielle alternative tiltag	10
Gennemgang af afdeling 7	11
Anbefalinger/vurderinger	12
Sundby-Hvorup Boligselskabs vision	13
Generel beskrivelse af bebyggelsen	13
Boligtyper og antal	14
Huslejudvikling for afdeling 7	15
Tomgangsoversigt for afdeling 7	16
Fraflytningsoversigt for afdeling 7	17
Henlæggelser, mv.	17
Rundt om afdeling 7	19
Anbefalinger/vurderinger	20
Beliggenhed	21
Befolkningsudvikling	22
Områdeudvikling for afdeling 7	23
Vækstakse og bæredygtighedsblomst	23
Kommuneplan	23
Kommunerammeplaner for afdeling 7	24

Lokalplan.....	24
Områdeanalyse	25
Huslejeanalyse	27
Boligsocialt.....	28
Tilfredshedsundersøgelse	35
Anbefalinger/vurderinger	36
Fakta om beboere	37
Tilfredshed med boligen	37
Tilfredshed med boligområdet.....	40
Tilfredshed med boligselskabet.....	43
Boligudgifter.....	44
Oplevelser af tryghed og omdømme	45
Overvejelser om at flytte.....	47
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati	48
Kommentarfelder	50
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?	50
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?	54
Workshop.....	57
Workshopresultater	58
Konklusion på workshoppen.....	58
De fysiske forhold i afdeling 7	59
Anbefalinger/vurderinger	60
Boligindretning og -layout	61
Byggeteknisk	61
Drift	61
Besigtigelse	62
Generel beskrivelse	62
Stamoplysninger	62
Oversigtsplan	63
1. Bygningsdele – Afd. 7	64
2. Bygningsdele – Afd. 7	78



BAGGRUND

Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 7. 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 af afdeling 7. 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 7 og Sundby-Hvorups 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 7. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 7 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 7 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 og 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 Nr. Uttrup afdeling 7. 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 7, Rundt om afdeling 7, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 7, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 7*.

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. 7 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 7*, som er en beskrivelse af afdeling 7, 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 7* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 7* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 7 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 7*.

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 delkonklusionerne *anbefalinger/vurderinger*, som starter hvert af de 6 hovedafsnit i rapporten.

Afdelingen bedømmes på følgende parametre:

Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 7”

- 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 7”

- 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 7”

- 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

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 7”

- 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 7 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	fra 1954 til 1967
Type	Etageboliger/lejligheder
Antal Boliger	555 lejligheder



Samlet vurdering

Med en gul vurdering er vores overordnede konklusion, at man snarligt bør overveje hvilken retning, det ønskes, at afdeling 7 tager fremadrettet. Afdelingen har mange positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling. Der er dog forhold i afdelingen, især bygningsmæssige, som gør, at man bør overveje at prioritere afdeling 7 højt, når man skal sikre Sundby-Hvorup Boligselskab overfor det fremtidige boligmarked.

Der er i afdelingen opsat flere forsatsvægge for at modvirke kuldenedfald. Dette har medført store problemer i disse lejligheder med fugt og skimmel vækst. Derfor bør der som minimum nedtages opsatte vægge for at minimere fugt- og skimmelproblemer. Når en renovering af de indvendige forhold påtænkes, er det vigtigt at overveje, om man samtidig kan fremtidssikre bebyggelsen, bl.a. ved at skabe tilgængelighed i en del af opgangene.

Mange beboere er utilfredse med støjproblemer, og det anbefales derfor desuden at se på, om der er mulighed for at udbedre dette. Af knapt så økonomisk omfattende tiltag, som vil betyde meget for beboernes tilfredshed at få realiseret, kan nævnes bedre parkeringsforhold og forebyggelse af kriminalitet i området.

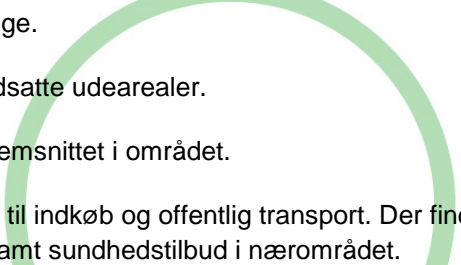
Problemet med fugt i afdelingen skal løses under alle omstændigheder. Dette er bydende nødvendigt, da indeklima-problemerne grundet forsatsvæggene er meget omfattende og potentielt udgør en sundhedsfare. Afdelingen er forholdsvis sund idet der er en lang venteliste til lejlighederne og en lav fraflytningsfrekvens. Huslejen er meget lav, og en væsentlig årsag til afdelingens attraktivitet.

Vores umiddelbare anbefaling er at lave en helhedsplan til Landsbyggefonden, hovedsageligt baseret på manglende tilgængelighed, samt problematikker vedrørende indeklima/fugt/skimmel. Fokus bør være på opretningsrenovering på baggrund af klimaskærmens stand, samt etablering af tilgængelighed i afdelingen, gennem etablering af elevatorer, og tilgængeligheds renovering i boligerne.

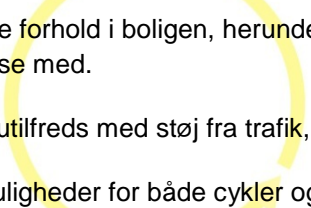
På næste side følger en opsamling af de vigtigste punkter fra analysen, som har fået en henholdsvis god, middel eller dårlig vurdering.

Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen


En god vurdering

- Ventelisterne til boligerne i afdelingen er lange.
 - Bygningerne er velholdte og der er ny istandsatte udearealer.
 - Huslejeniveauet var i 2012 lavere end gennemsnittet i området.
 - Afdelingen har en god beliggenhed i forhold til indkøb og offentlig transport. Der findes et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler, institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- 

En middel vurdering

- De indvendige forhold i boligen, herunder badeværelset standard og boligens materialer er flere beboere utilfredse med.
 - Beboerne er utilfreds med støj fra trafik, erhverv, børn og unges leg.
 - Parkeringsmuligheder for både cykler og biler er meget ringe.
- 

En dårlig vurdering

- Der er ingen tilgængelighed og meget få boliger er fremtidssikret.
 - Meget ringe klimaskærm.
 - Der er problemer med hærværk/kriminalitet. Det bør overvejes, at sikre tryghed i afdelingen.
- 

Beboertilfredshed

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, men der er en tendens til, at højere jo ældre beboerne er jo mere tilfredse er de med at bo i afdelingen. Beboerne føler i høj grad et godt tilhørsforhold til boligområdet og oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen. Beboerne føler sig meget trygge i Nr. Uttrup bydel generelt.

Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger, ligesom flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, og boligens materialer. Samtidigt opleves utilfredshed med parkeringsmuligheder for både cykel og bil og støj fra trafik, erhverv, børns leg mm.

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

Bygningsmæssige forhold og udearealer

Overordnet set er det en afdeling med gode forhold. Bygningerne står her 60-70 år efter deres opførelse meget flotte og udearealerne komplimenterer 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. Boligerne er ok i størrelse, men rumstørrelserne i boligerne er for små til hvad man kan forvente fremtidens beboere ønsker. Ligeledes er der ingen tilgængelighed. 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 kuldebros problematikker og disse vil skulle tages stilling til indenfor meget kort tid.

Der er i afdelingen opsat flere forsatsvægge for at modvirke kuldenedfald. Dette har medført store problemer i disse lejligheder med fugt og heraf skimmel vækst. Derfor bør der som minimum nedtages opsatte vægge for at minimere fugt og skimmel problemer.

Økonomi

Afdelingen har en meget 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 genudleje 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, muligvis er der muligheder med en kombination af afdelingens egne midler og diverse Landsbyggefonds støtteordninger, som kan træde i kraft uden eller før en reel helhedsplans renovering.



GENNEMGANG AF AFDELING 7

Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 7 i forhold til boligtyper, tomgang, huslejeudvikling og fraflytning. Oplysningerne hertil stammer fra Sundby-Hvorup Boligselskab, og formålet er at give et overblik over situationen i afdelingen.

Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres på punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, der bør tages til efterretning, med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 7.

En god vurdering

- Der er en fin udlejningssituation, med en forholdsvis lav fraflytningsfrekvens.
- Der er ingen tomgang af betydning og der er en lang venteliste til boligerne i afdeling 7.
- Den årlige husleje ekskl. varme for afdeling 7 er fra 2011 frem til 2014 steget med 7 % (fra 417 til 447 kr. pr. m²/år). Huslejen er holdt på et forholdsvis lavt niveau.

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 m² ikke så stor, og der er stor efterspørgsel efter netop disse lejlighedstyper blandt beboerne i afdelingen.

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.

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 bomiljøer for alle samfundsgupper, hvilket bl.a. sikres gennem fornyelse af bestående byggerier.

Generel beskrivelse af bebyggelsen

Afdeling 7 består af 10 bygninger, hvoraf nogle af bygninger hænger sammen, men er selvstændige bygninger i BBR-registeret¹. Bygningen på Uttrupvej 1-7 er opført i 1954 og bygningen på Uttrupvej 9-19 er opført i 1961. De to bygninger har et samlet boligareal på 6826 m² fordelt på 92 boliger. Bygningen på Uttrupvej 2-18 og Abildgårdsvej 51-57 og bygningen på Uttrupvej 2-6 og Abildgårdsvej 50-64 er opført i 1954 og har et samlet boligareal på 14.687 m² fordelt på 193 boliger. Bygningen på Gammel Kongevej 73-77 og Abildgårdsvej 42-48 er opført i henholdsvis 1954 og 1965. Bygningen har et boligareal på 6776 m², som er fordelt på 95 boliger. De tre bygninger på Abildgårdsvej 41-49, Abildgårdsvej 31-39 og Abildgårdsvej 21-29 er alle opført i 1965. Bygningerne har et samlet boligareal på 13.386 m², som er fordelt på 174 beboelsesboliger og en erhvervsbolig. De sidste to bygninger på Hjørringvej er opført i 1945 og har et samlet boligareal på 1464 m², som er fordelt på 22 boliger.

Tabel: BBR-oplysninger				
	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Udnyttet tagareal	Samlet boligareal
Bygning 1: Uttrupvej 1-7	632	2528	0	2370
Bygning 2: Uttrupvej 9-19	929	3716	740	4456
Bygning 3: Uttrupvej 8-18 Abildgårdsvej 51-57	1618	6472	789	6865 ²
Bygning 4: Uttrupvej 2-6 Abildgårdsvej 50-64	1841	7364	880	7822 ³
Bygning 5: Gammel Kongevej 73-77 Abildgårdsvej 42-48	1410	5688	1172	6776
Bygning 6: Abildgårdsvej 41-49	832	3472	706	3926 ⁴
Bygning 7: Abildgårdsvej 31-39	832	3472	706	4034
Bygning 8: Abildgårdsvej 21-29	1116	4632	962	5426
Bygning 9: Hjørringvej 37A-B	262	524	212	732
Bygning 10: Hjørringvej 39A-B	262	524	212	732

Kilde: Ejendomsdatabasen: BBR-registeret

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

² BBR-bygningstal er korrigeret efter enhedstal og oplysninger fra Sundby-Hvorup Boligselskab.

³ Dette inkluderer et 1-rums gæsteværelse på Uttrupvej 2, 4 tv. på 38 m²

⁴ Dette inkluderer ikke erhvervsområdet på Abildgårdsvej 49, st. tv på 108 m²

Boligtyper og antal

Følgende oversigt viser de forskellige lejlighedsstørrelser i de forskellige bygninger i afdeling 7. Oversigten viser et varieret udbud af boliger i forhold til værelser og størrelse i kvadratmeter. Der er 577 boliger i afdelingen, heraf er 8 % 1 rums boliger, mens 1 % eller 8 boliger har 5 rum. Hovedparten af boligerne er dog 2 og 3 rums, som udgør henholdsvis 29 og 40 % af boliger i afdelingen. Derudover er 12 % af boliger 4 rums.

Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder

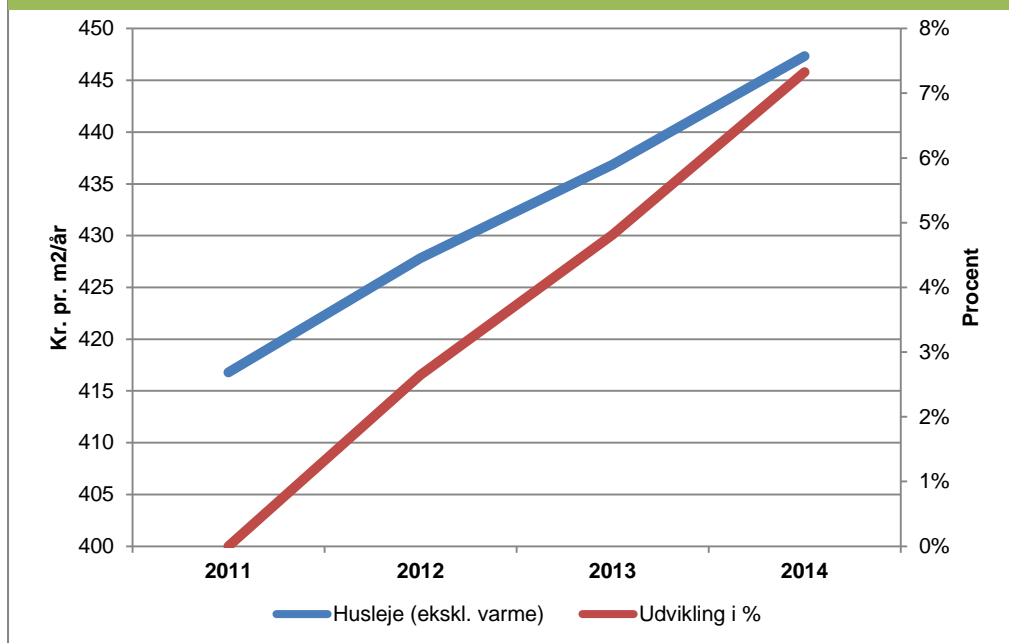
Afdeling 7

Antal	Værelser	Størrelse (m ²)
37	1	35-41
9	1	47-50
78	2	53-65
74	2	67-74
13	2	77-80
45	3	63-74
138	3	75-79
104	3	80-95
12	4	77-87
39	4	91-97
20	4	100-108
8	5	117-122

Huslejudvikling for afdeling 7

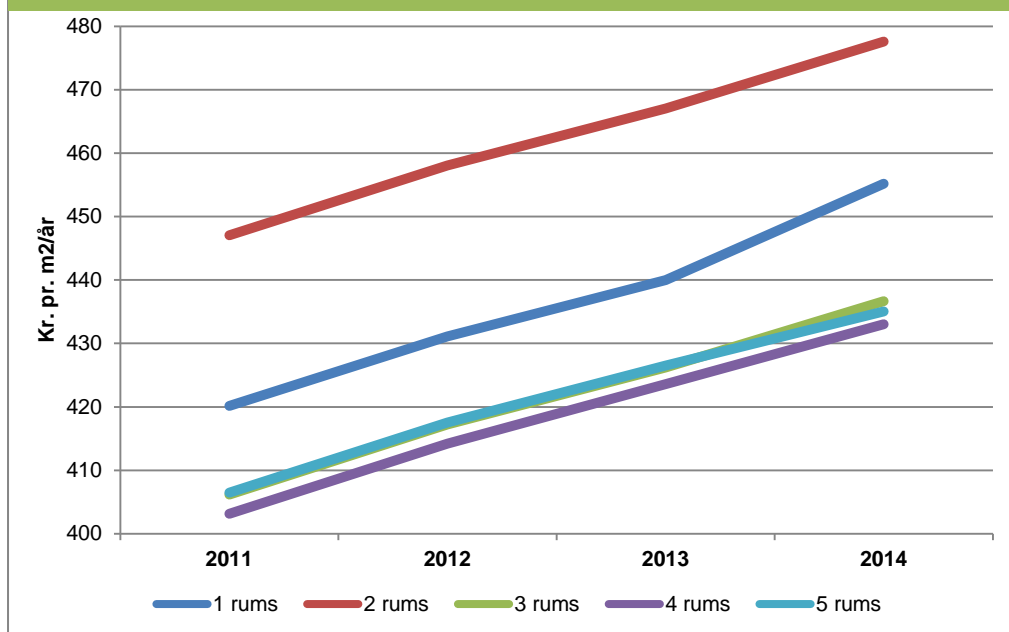
Følgende afsnit undersøger huslejudviklingen i afdeling 7. I følgende figur ses huslejen, ekskl. aconto varme, i afdeling 7. Indtil januar 2013 betalte beboerne vand gennem deres husleje, men fra februar 2013 har beboerne betalt aconto vand. Derfor er huslejen fra 2013 taget fra februar 2013, i stedet for januar som for de andre år.

Figur: Huslejudvikling i afdeling 7, 2011-2014



Figuren viser, at der har været en stigning i huslejen fra 2011-2014 på over 7 procent, hvilket svarer til 31 kr. pr. m²/år.

Figur: Huslejudvikling i afdeling 7 fordelt på antal rum, 2011-2014



I ovenstående figur ses udviklingen i huslejeniveauet fordelt på boligstørrelse. I figuren ses det, at 4 rumms boligernes husleje pr. m²/år er den laveste, og den højeste husleje pr. m²/år findes for 2 rumms boligerne.

Tomgangsoversigt for afdeling 7

Der er ingen problemer med tomgang i afdeling 7. I løbet af de sidste tre år har der kun været tomgang i fire boliger og kun i mellem 13 og 17 dage. Der har ikke været nogen tomgang i 2013.

Tabel: Tomgang i afdeling 7, 2011-2013

År	Adresse	Rum	Periode
2011	Abildgårdsvej 56	2	13
2011	Uttrupvej 14	2	13
2011	Abildgårdsvej 60	2	13
2012	Abildgårdsvej 56	2	17

Der er heller ikke nogen umiddelbart problemer med at tiltrække nye lejere, hvilket ses i nedenstående tabel.

Tabel: Venteliste i afdeling 7 (Nr. Uttrup) pr. 03.02.14

	Personer på ventelisten	Procent interne
1 rums	222	2 %
2 rums	647	3 %
3 rums	690	8 %
4 rums	690	14 %
5 rums	178	16 %

Der er en lang venteliste til boligerne i afdelingen, og det gælder særligt for på mellem 2 og 4 rums, men der er stadig en pæn venteliste på boliger på 1 rum samt 5 rums boligerne, som der kun er ganske få af. Derudover ses det, at der internt er en større efterspørgsel efter de større boliger, særligt på 4 og 5 rums boliger.

Fraflytningsoversigt for afdeling 7

Der var i 2011 en fraflytningsprocent på 17, hvilket svarer til 78 fraflytninger. I 2012 faldt antallet af fraflytninger til 59 eller en fraflytningsprocent på 10. Denne steg ganske lidt til 11 procent i 2013.

Tablet: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 7

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
1 rums	8	17 %	5	11 %	10	22 %
2 rums	25	15 %	26	16 %	17	10 %
3 rums	37	13 %	26	9 %	28	10 %
4 rums	8	11 %	2	3 %	8	11 %
I alt	78	14 %	59	10 %	63	11 %

Der er dog stor variation i hvilke boliger, som fraflyttes. Der har ikke været nogen fraflytning i 5 rums boligerne. Derimod er der en stor fraflytning i både 1 rums og 2 rums boligerne.

Henlæggelser, mv.

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 7.

Tablet: Henlæggelser i afdeling 7	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	13.671.799
Istandsættelse ved fraflytning	144.371
Istandsættelse B-ordning	3.636.970
Tab ved fraflytning	111.463
Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlede)	17.564.603

Det fremgår af skemaet, at afdelingen har en god økonomi. Den har en god mængde henlæggelser til at klare nødvendige renoveringer, svarende til ca. 31.600 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 henlægge ca. 30.000 kr./bolig.

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 huslejestigning, eller ad anden vej.



RUNDT OM AFDELING 7

Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 7 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 7 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 7.

En god vurdering

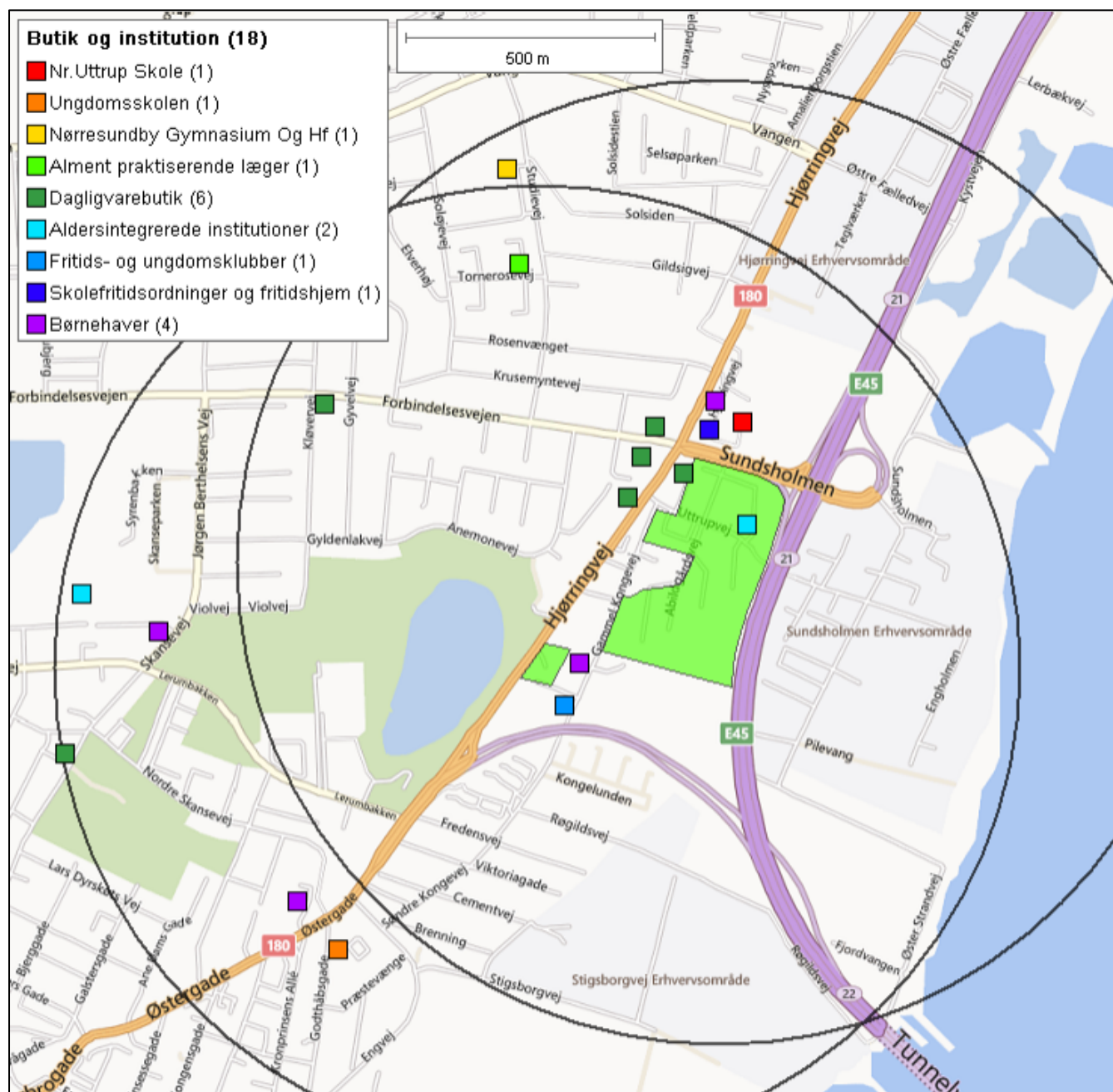
- Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- Området er delvist placeret i Aalborgs vækstakse, og det vurderes derfor, at området fremover kun vil blive mere attraktivt.
- Eksisterende strategier for, områdeudvikling kan med fordel inddrages i planlægningen.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 7 var i 2012 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.

En middel vurdering

- Der har været en negativ befolkningsudvikling (2006-2010), men faldet er blevet bremsset, men ligger stadig lidt under befolkningstallet i 2006.
- Der er en mindre andel af børn i afd. 7 sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune.
- Med hensyn til husstandssammensætningen er der i afd. 7 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 (53 %), sammenlignet med befolkningen i hele Aalborg kommune (60 %), og en større del af de offentligt forsørgede i afdeling 7 er på kontanthjælp. Desuden er der, sammenlignet med hele Aalborg kommune, kun få beboere med en høj indkomst.

Beliggenhed

Afdeling 7 er beliggende på Uttrupvej 2-18 og 1-19, Abildgårdsvej 42-64 og 21-57, Gammel Kongevej 73-77 samt Hjørringvej 37A-B og 39A-B.



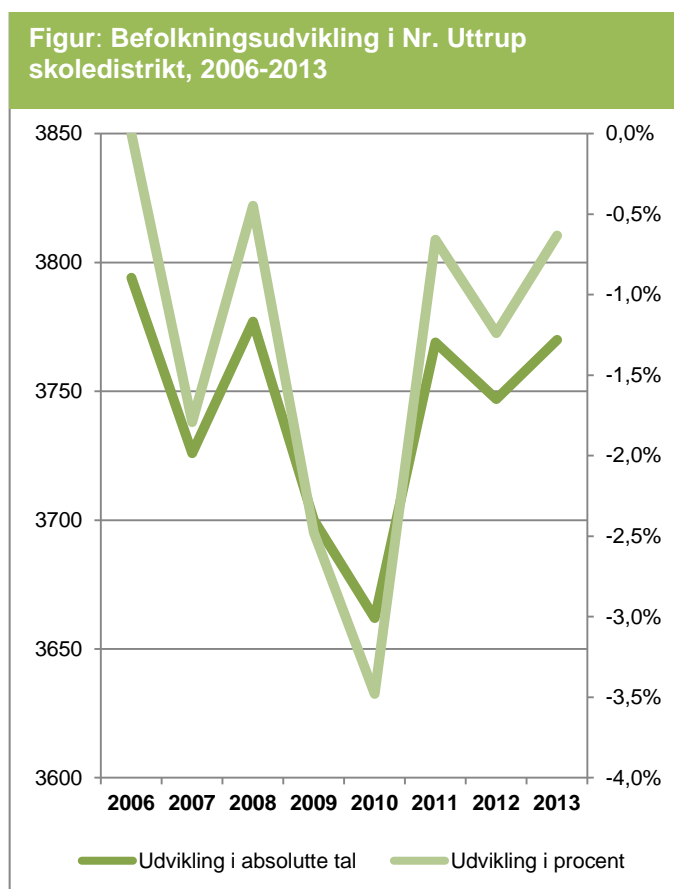
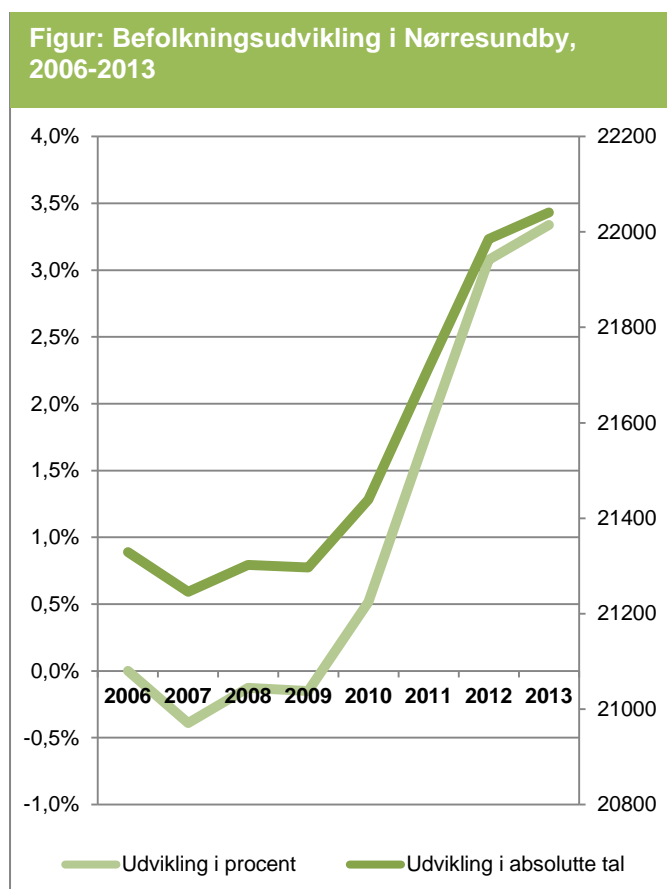
Kilde: NN Markedsdata, CVR-Register

Ovenstående kort viser den geografiske placering for afdeling 7, og derudover er der indtegnet to radiusser på 1 km omkring afdelingens to afsnit. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder Nr. Uttrup Skole, hvortil der er tilknyttet en SFO. Derudover ligger Ungdomsskolen også i området omkring afdeling 7. Derudover ligger der 4 børnehaver og 2 aldersintegreret institutioner indenfor en radius af 1 km fra afdelingen. Der ligger også en fritids- og ungdomsklub lige ved siden af afdelingen. Der er også et lægehuse/praktiserende læge i området.

Derudover er der også 6 dagligvarebutikker i området.

Befolkningsudvikling

Der bor 22.041 personer i Nørresundby (*indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup*), mens der bor 3.770 personer i skoledistriktet for Nr. Uttrup Skole, hvor også afdeling 7 er beliggende.



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2006-2013

I ovenstående figurer ses befolkningsudviklingen i henholdsvis Nørresundby (*indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup*) og Nr. Uttrup Skoledistrikt. Disse viser en stigning i befolkningstallet for Nørresundby over perioden 2006-2013, mens tallet er faldende for Nr. Uttrup Skoledistrikt.

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 dog været en betydelig stigning på over 700 beboere i Nørresundby området. Faktisk har området oplevet en stigning på over tre procent over hele perioden.

I Nr. Uttrup Skoledistrikt faldt antallet af beboere med over tre procent mellem 2006 og 2010, herefter steg antallet igen fra 2010 til 2013. Befolkningstallet i 2013 er dog stadig lidt lavere end i 2006, men det er kun et fald på 24 personer.

Der har således været en vækst i antallet af borgere i Nørresundby, men i området omkring afdeling 7 har der været et mindre fald. I lyset af at afdelingen kun delvist er placeret indenfor Aalborg Kommunes vækstakse samt at befolkningsnedgangen er blevet vendt, da vurderes det, at området ikke umiddelbart vil have problemer i forhold til at kunne tiltrække attraktive beboere nu og i fremtiden.

Områdeudvikling for afdeling 7

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling i afdeling 7. Disse muligheder er i høj grad opstillet 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, og hvor man har fokus på at udvikle i kommunen. I forhold til afdeling 7 er der flere forskellige udgivelser og strategier, der er relevante. Følgende er et uddrag fra disse, og hvordan disse har betydning for områdeudviklingen omkring afdeling 7.



Vækstakse og bæredygtighedsblomst

Væsentlig for udvikling af Aalborg og Nørresundby er den såkaldte *Vækstakse*, der dækker det område, der er i særlig fokus i forbindelse med udvikling af byen. Aksens, som ses på ovenstående kort, starter ved Aalborg Lufthavn og området omkring Lindholm Brygge til Nørresundby Havnefront og videre over broen til Aalborg siden.

Afdeling 7 ligger delvist i vækstaksen, som ikke dog ikke har skarpe geografiske afgrænsninger. Dermed er der potentiale i udviklingen af afdeling 7, da man sagtens kan inddrage den i vækstaksen. Aalborg Kommune har også, i deres planstrategi fra 2011, fokus på indsatsområdet "Et godt sted at bo – hele livet". Aalborg Kommune anser det som en høj prioritet, "at bruge bl.a. planlægningen til at sikre rammer for en byudvikling, der flugter med Aalborg Kommunes ønske om at tilbyde borgerne et godt hverdagsliv".

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, social, natur og lokale værdier. Det er netop de fem hovedkategorier for bæredygtighed i modellen. I forlængelse heraf omfatter den overordnede bypolitik for Aalborg, at de offentlige services, kultur, mobilitet og bosætning mv. tænkes og dermed sammen omsættes i langsigtede og bæredygtige løsninger. Dette skal fysisk komme til udtryk ved skabelse af offentlige byrum, grønne mødesteder, trygge og inkluderende boligområder mv.

Bæredygtighedsblomsten skal anvendes, som et fleksibelt redskab, til at få afklaring af projektets mål og virkemidler og hermed prioritere, hvad der er vigtigt for projektet.

Det er således vigtigt i en udviklingsplan for afdeling 7 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 Nr. Uttrup. Heri ligger ligeledes vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 7.

Nørre Uttrup ligger i den østligste del af Nørresundby. Området er præget af byen trafikbehov samt væsentlige erhvervsudviklingsinteresser. Derudover er der også større rekreative arealer ved fjorden, men områdets beboere er afskåret fra disse af motorvejsnettet.

Der ligger op til at de kvaliteter, som skal være rammen om Nørre Uttrups fremtidige udvikling er erhvervsvirksomhederne, som dog har brug for en "ansigtsløftning".

Udviklingen af erhvervsområder/virksomheder skal dog ikke påvirke bydelens rolle som bosted. Det er vigtigt at forbedre bymiljøet omkring de mest befærdede veje.

Et andet mål er at forbedre den fysiske sammenhæng mellem boligområderne og de rekreative arealer langs fjorden.

Kommunerammeplaner for afdeling 7

2.2.B6: "Abildgårdsvej" (Uttrupvej, Gammel Kongevej og Abildgårdsvej)

Området skal bibeholde sin funktion, som boligområde, hvor der primært er etageboligbyggeri. På nuværende tidspunkt kan området karakteriseret som en særskilt enhed eller "en by i byen". Det er visionen, at denne kvalitet skal sikres i fremtiden. Derudover skal opholds- og parkeringsarealerne tilføjes en større kvalitet end de har i dag.

Den maximale bebyggelsesprocent er 50 og bebyggelser må max have 4½ etager. Byggehøjden må ikke overstige 16,5 meter. Facader langs randbebyggelse på max 5 meter fra gadelinje mod Gammel Kongevej. Der er nogle specifikke betingelser for følgende adresser:

Byggeafsnit/adresse	Maximal bebyggelsesprocent
Abildgårdsvej 42-48 og Gammel Kongevej 73	82 %
Abildgårdsvej 50-64, Uttrupvej 2-18 og 1-7, Gammel Kongevej 75-77 og Nørre Uttrup Torv 13-15	88 %
Uttrupvej 9-19 og Nr. Uttrup Torv 1-11	70 %

2.2.D2: "Hjørringvej Syd" (Hjørringvej 37A-B og 39A-B)

Området er et blandet bolig- og erhvervsområde og dette skal forsat være tilfældet.

Det er et mål, at området skal markere en overgang mellem Nørre Uttrups grønne afgrænsning mod syd og det meget bymæssige center mod nord.

I den fremtidige planlægning lægges vægt på at området både visuelt og funktionelt fremtræder i tæt sammenhæng med Nørre Uttrup center.

Den maximale bebyggelsesprocent er 25 for åben/lav bebyggelser, max 60 procent for etagebyggeri og 40 procent for øvrige bebyggelser.

Bebyggelser må max have 2½ etager og byggehøjden må ikke overstige 11,5 meter. Derudover skal byggeplanen/facaden være max 5 meter fra gadelinjen.

Der er nogle specifikke betingelser for følgende adresser:

Byggeafsnit/adresse	Maximal bebyggelsesprocent
Hjørringvej 37A-B og 39A-B	40 %
Hjørringvej 49	52 %

Lokalplan

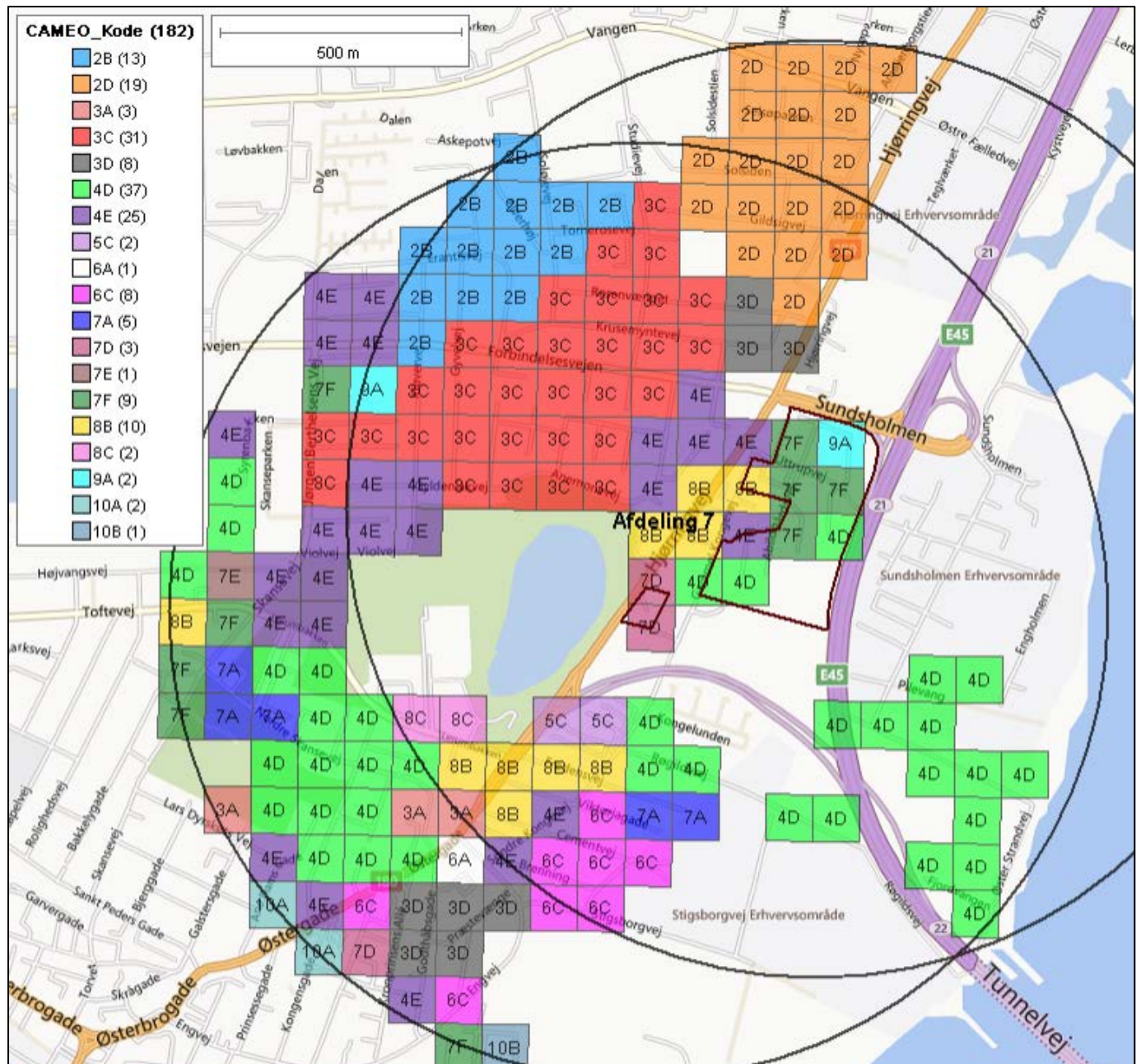
Der er ingen gældende lokalplan for boligområderne til afdeling 7.

Områdeanalyse

Følgende beskrivelse er udarbejdet på baggrund af data fra Cameo Danmark 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 most 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 7, og derudover ses (indtegnet indenfor to radiusser af 1 km fra afdeling 7) de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



I det følgende beskrives de fem mest dominerende/overrepræsenteret typer i området omkring afdeling 7. Der er tale om typerne 4D, 3C, 4E og 2D.

Typen **4D** er spredt i forskellige kvarter i området, hvoraf flere ligger lige ved siden af afdeling 7. Det gælder for typen, at de bor primært i ejerboliger. Personer bor også primært i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Flere bor også i etageboliger. Deres boligstørrelser er store i forhold til den gennemsnitlige boligstørrelse på landsplan og spænder ofte fra 40-200 kvadratmeter. 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.

Der er et område/kvarterer, hvor typen **3C** er overrepræsenteret, der bor hovedparten i en ejerbolig og de borhovedsagligt i enkelthuse. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet, og de er typisk over 120 kvadratmeter. Deres uddannelsesniveau svarer til landsgennemsnittet. Ydermere er deres husstandsindkomst lidt højere end gennemsnitsdanske. Personer over 50 år udgør størsteparten af personerne i typen. Sammenlignet med landsgennemsnittet er der færre personer mellem 18-29 år. Flest har ikke børn, men flere end landsgennemsnittet har et barn eller to børn.

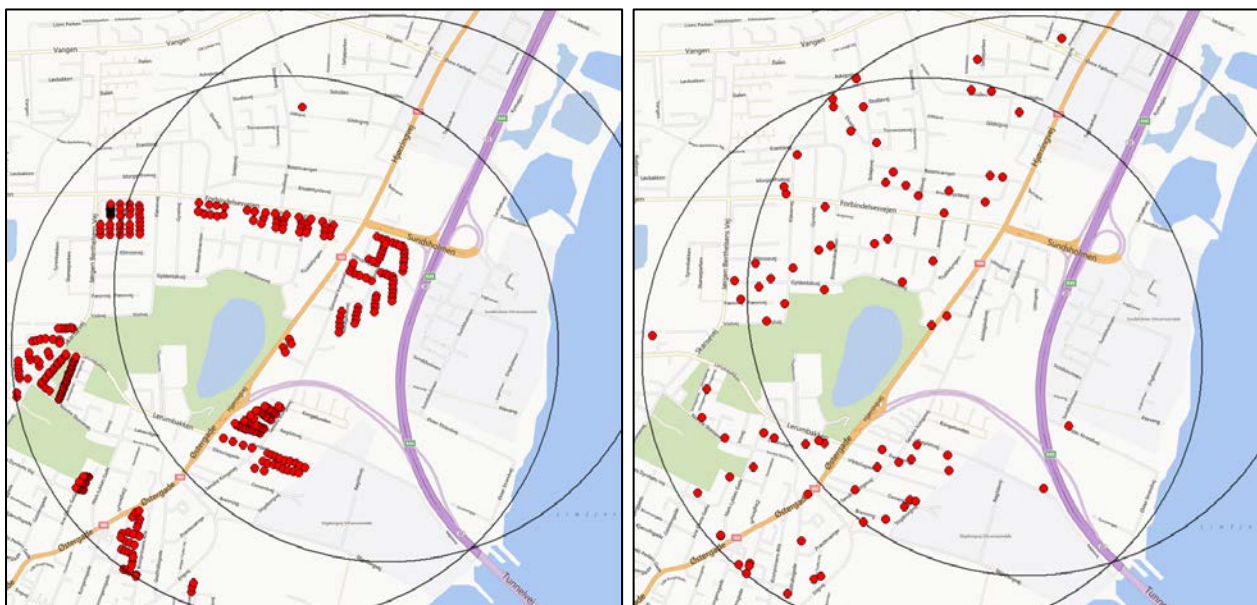
I området er der flere mindre kvarter, hvor typen **4E** optræder. For typen gælder det, at de primært bor i ejerboliger, og sammenholdt med landsgennemsnittet bor kun lidt færre i lejeboliger. Samtidig er der primært tale om enkelthuse, men i blandende områder. Der bor også flere i etageboliger. Deres boliger er ofte mellem 100-200 kvadratmeter. Uddannelsesniveaet 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.

Kvarteret/området nord for afdelingen er domineret af typen **2D**. For typen gælder det, at de primært bor i ejerboliger samt i enkelthuse. Deres boliger er store og er typisk mellem 120-200 kvadratmeter. Deres uddannelsesniveau er på samme niveau som for hele landet. De har samtidig en højere husstandsindkomst end den gennemsnitlige dansker. Hovedparten har en husstandsindkomst mellem 500.000-800.000 kr. Hovedparten af personerne er mellem 40-64 år. Der er samtidig færre mellem 18-34 år samt på 65 år og ældre sammenholdt med aldersfordelingen på landsplan. Størstedelen har ikke børn, dog lidt færre end landsgennemsnittet. Der er flere end på landsplan, som har et eller flere børn.

Huslejeanalyse

Huslejen er en vigtig konkurrenceparameter for en boligafdeling. Derfor indeholder dette afsnit en sammenligning af husleje og boligudgifter for leje- og ejerboliger i to radiusser af 1 km fra afdeling 7. 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 7, var på 428 kr. pr. m²/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger omkring afdeling 7

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

Der er 1294 almene lejemål i området omkring afdeling 7, heraf er 690 lejemål er Sundby-Hvorups egne og derudover har Boligforeningen af 1944 i Nørresundby 467 og Nørresundby Boligselskab 46 boliger, mens Boligforeningen Byggebo og Nørre Uttrup Andelsboligselskab har henholdsvis 68 og 23 boliger.

Den gennemsnitlige husleje indenfor de to radiusser, er på 485 og 502 kr. pr. m²/år⁵, hvilket er lavere end huslejeniveauet for afdeling 7.

Der er i området omkring afdeling 7 solgt 88 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Den gennemsnitlige boligudgift⁶ er på 949 og 977 kr. pr. m²/år, hvilket er et højere niveau end for afdeling 7.

⁵ 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. m²/år, som er koblet til det enkelte lejemål, men en gennemsnitlig for afdelingen.

⁶ 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 m² 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 m² udregnet en boligudgift pr. m²/år. Boligudgiften dækker over ejendomsværdiskat, grundskyld, en brandforsikring, en gennemsnitlig vedligeholdelse pr. m² 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 6673 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 (lovpligtig, hvis der er løn i boligen) på 4500 kr. pr. år og vedligeholdelse for 100 kr. pr. m² om året.

Boligsocialt

Det følgende afsnit indeholder en analyse af de boligsociale forhold i afdeling 7. Fokus er på både udfordringer og muligheder, og analysen er udarbejdet på baggrund af udvalgt kvantitativt data (Danmarks Statistik: Statistiske nøgletal på boligområder) og aktualiseret gennem sammenligninger med Aalborg Kommune.

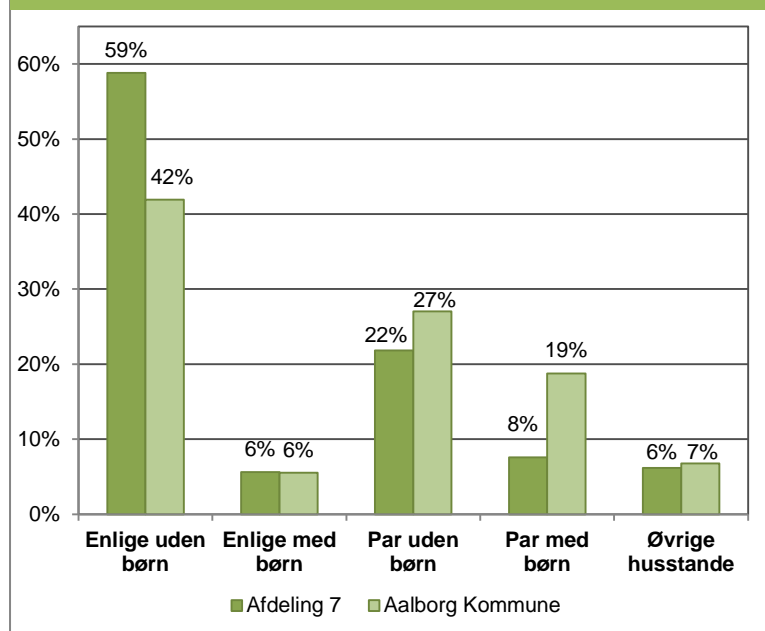
Tabel: Befolkning pr. 1/1 2013 fordelt på aldersgrupper

	Afdeling 7		Aalborg Kommune	
	I alt	Pct.	I alt	Pct.
Hele befolkningen	902	100 %	203.448	100 %
0-6 år	37	4 %	15.358	7 %
7-17 år	58	6 %	23.862	12 %
18-24 år	147	16 %	26.191	13 %
25-34 år	166	18 %	28.301	14 %
35-49 år	168	19 %	39.658	19 %
50-64 år	150	17 %	35.796	18 %
65 år og ældre	176	20 %	34.282	17 %

Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Tabellen viser aldersfordelingen i afdeling 7 og ligeledes i Aalborg Kommune. Hver femte beboer i afdeling 7 er 65 år og ældre, og gruppen udgør den største andel af beboerne i afdeling 7. I forhold til aldersfordelingen i Aalborg Kommune, er der en større andel af unge mellem 18-24 år og 25-34 år, som udgør henholdsvis 16 og 18 % af beboerne. I Aalborg Kommune udgør de kun henholdsvis 13 % (18-24 år) og 14 % (25-34 år). Derimod er der en betydelig lavere andel af børn i afdeling 7, hvor 10 % af beboerne er under 18 år. Dette gælder for 19 % i Aalborg Kommune.

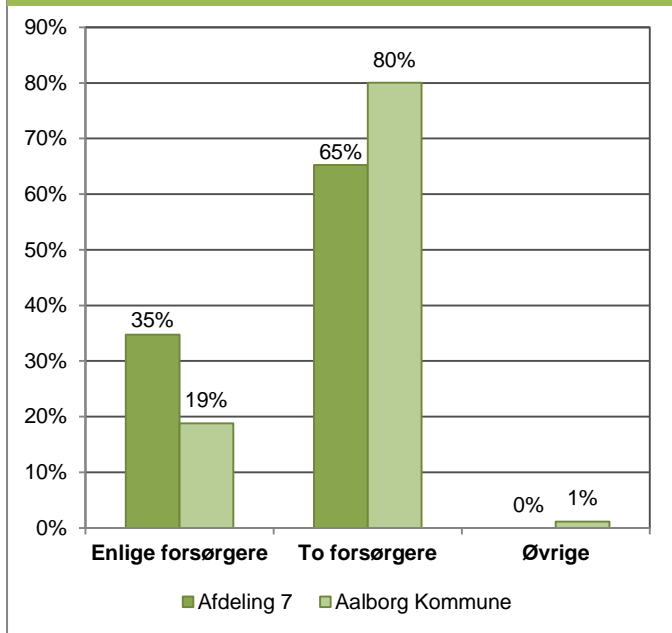
Figur: Husstandstyper pr. 1/1/2013



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Hovedparten af husstandene i afdeling 7 består af enlige uden børn, hvilket også er husstandstypen, som udgør den største andel af husstandene i Aalborg Kommune, men her udgør de kun 42 % af husstandene mod 59 % i afdelingen. Kun en mindre andel (8 %) af husstandene i afdeling 7 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 i afdeling 7 udgør 22 % af husstandene.

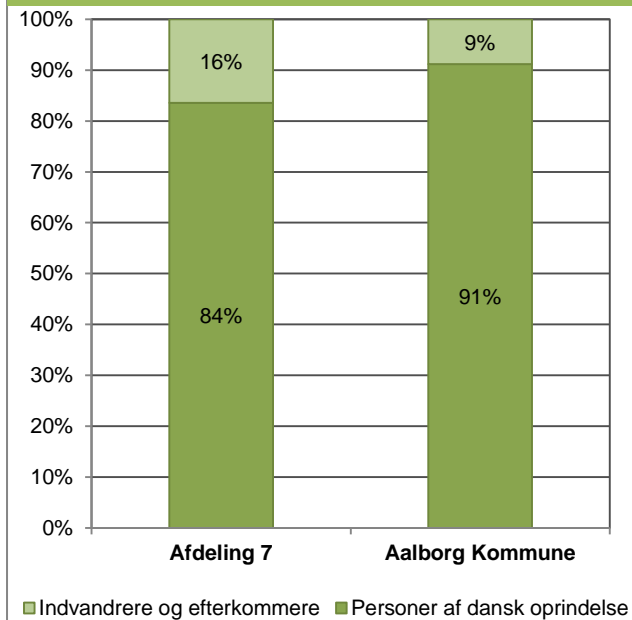
Figur: Børn fordelt på forsørgertype, 2013



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

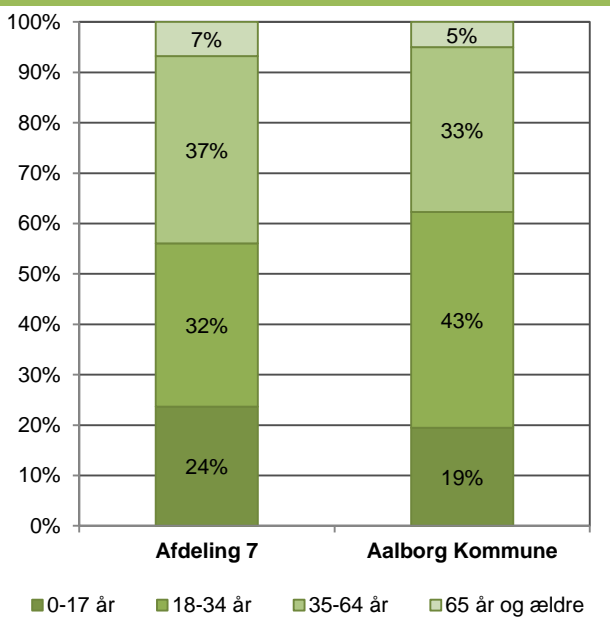
Selvom der ikke er en stor andel af børn under 18 år, så er der stadig 95 børn i afdelingen og det er interessant, at undersøge disse nærmere. I ovenstående figur ses det, at 35 % af børnene i afdelingen bor i eneforsørgerfamilier, mens det samme gør sig gældende for 19 % af børnene i Aalborg Kommune.

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

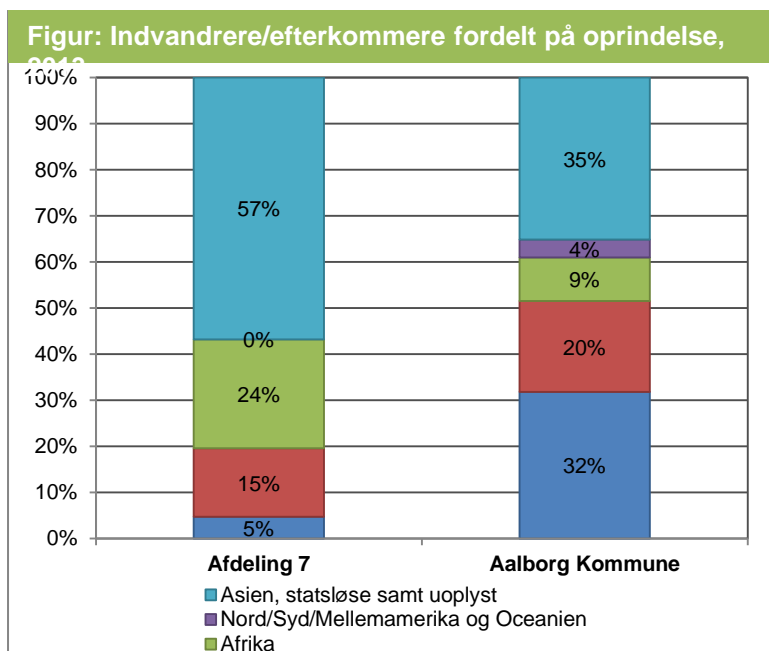


Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Figur: Indvandrere/efterkommere fordelt på aldersgrupper, 2013

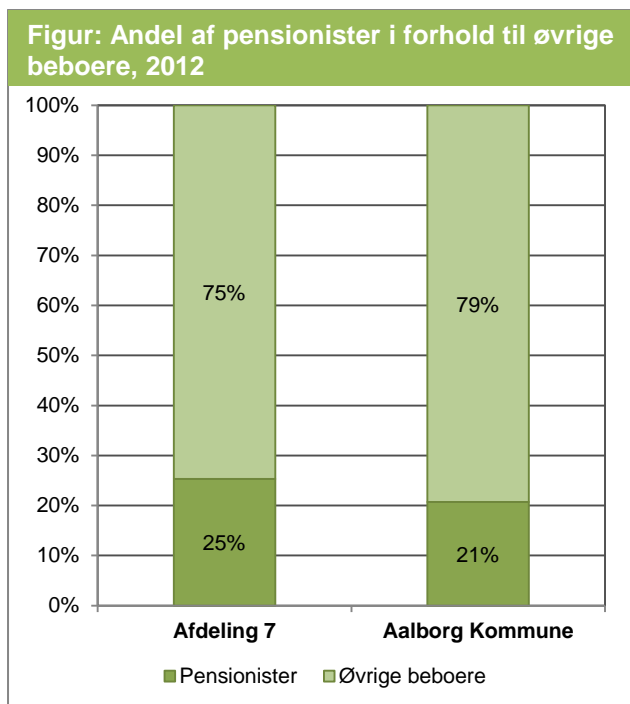


Af ovenstående fremgår det, at 9 % af borgerne i Aalborg Kommune er indvandrere/efterkommere, mens andelen af beboere i afdeling 7, der er indvandrere/efterkommere, er på 16 %. Aldersfordelingen af indvandrere/efterkommerne er dog ikke helt ens, hvor andelen af unge mellem 18-34 år udgør 43 % af indvandrere/efterkommerne i kommunen, så udgør de kun 32 % i afdeling 7. Derimod er der en større andel børn under 18 år i afdeling 7, hvor gruppen udgør 24 % mod 19 % i kommunen.

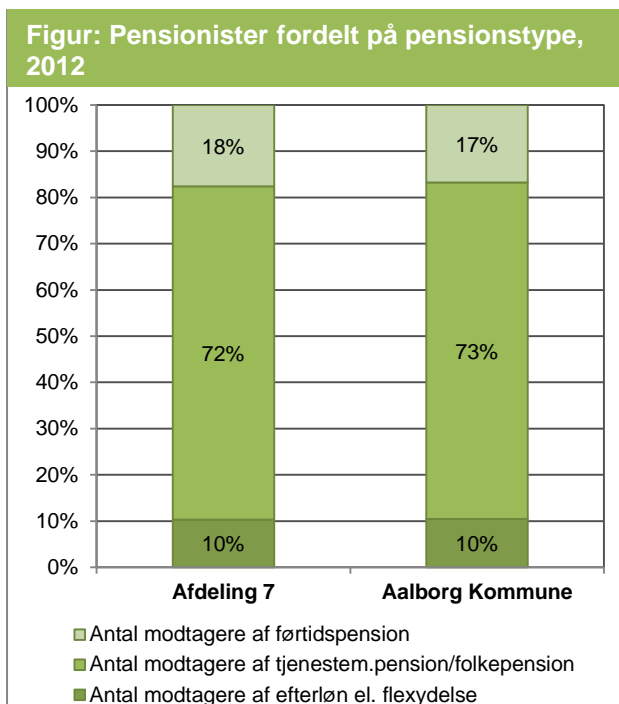


Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Der er ligeledes stor forskel på indvandrernes/efterkommerens oprindelse. I afdeling 7 kommer over halvdelen (57 %) af indvandrernes/efterkommerne fra Asien eller er statsløse (og uoplyst). Dette er kun tilfældet for 35 % af indvandrernes/efterkommerne i Aalborg Kommune. I kommunen derimod kommer 32 % fra EU-lande, mens dette kun gælder 5 % i afdeling 7.

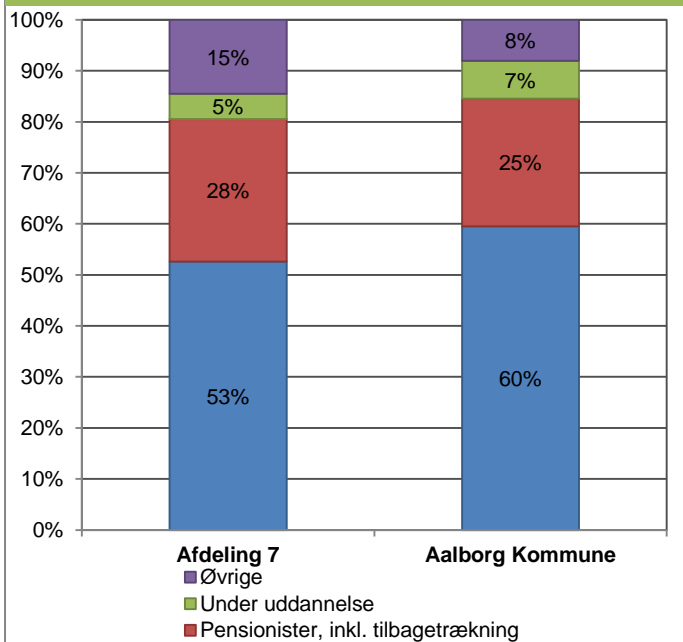


Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder



Der er kun mindre forskelle mellem Aalborg Kommune og afdeling 7 i forhold til andelen af pensionister og pensionisternes pensionstype.

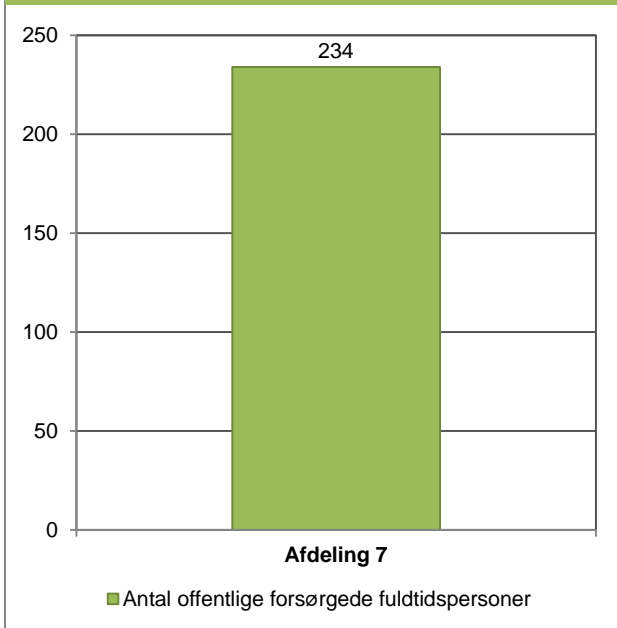
Figur: Personer over 15 år fordelt efter tilknytning til arbejdsmarkedet, 2012



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

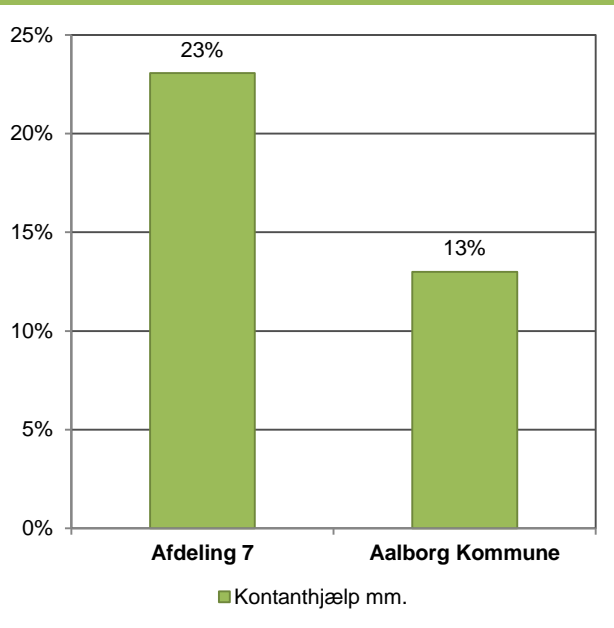
I ovenstående figurer analyseres personer over 15 års tilknytning til arbejdsmarkedet. 53 % af beboerne i afdeling 7 er en del af arbejdsstyrken, mens det samme gælder for 60 % af borgerne i Aalborg Kommune. Andelen under uddannelse er henholdsvis 5 % i afdelingen og 7 % i Aalborg Kommune. Øvrige⁷ (udenfor arbejdsmarkedet) udgør 15 % i afdeling 7, mens det kun gælder for 8 % i kommunen.

Figur: Antal af 16-64 årige offentlige forsørgede fuldtidspersoner, 2012



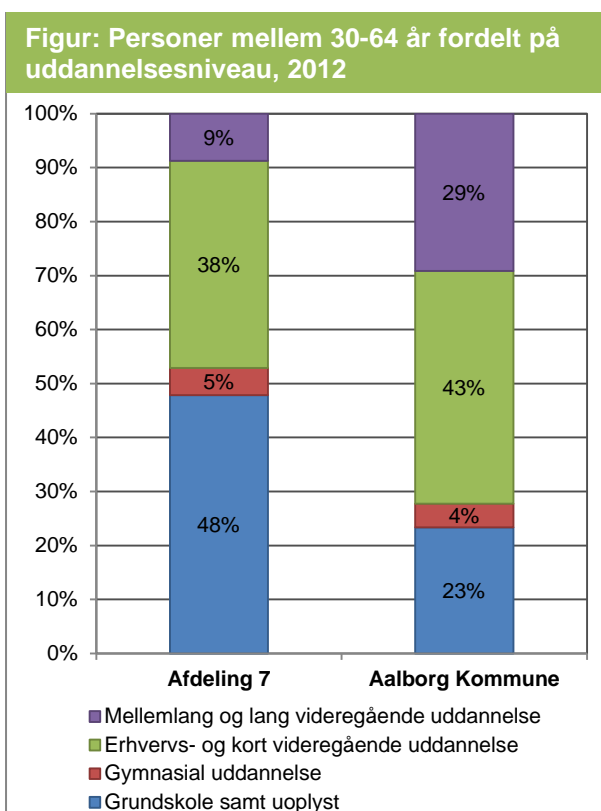
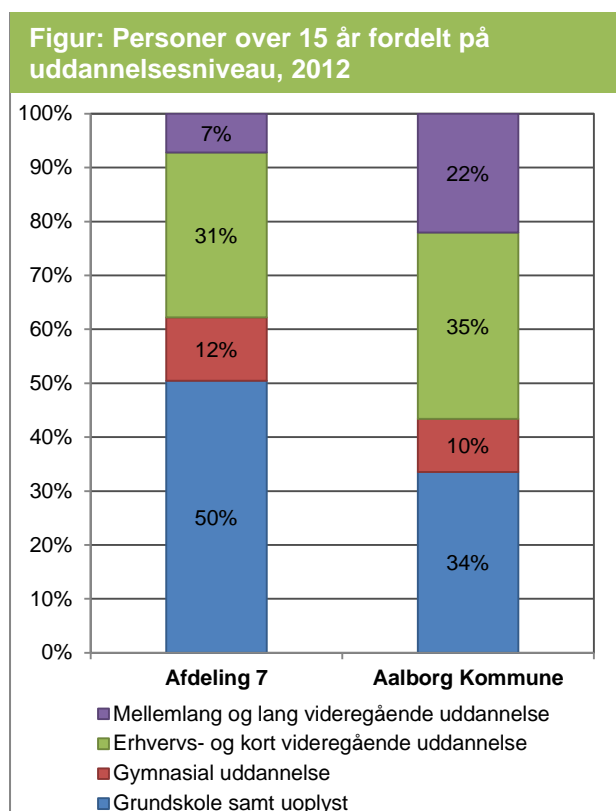
Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Figur: Andel af 16-64 årige offentlige forsørgede fuldtidspersoner på kontanthjælp



⁷ Øvrige omfatter personer på 15 år og derover som er hjemmegående husmødre/fædre, personer på orlov fra ledighed, personer i integrationsuddannelse, på kontanthjælp, på introduktionsydelse, i aktivering, på barsels- og sygedagpenge, i revalidering eller på ledighedsydelse.

Ovenstående viser at 234 personer, mellem 16-64 år, er fuldtids offentligt forsørgede personer. Herudaf er 23 % på kontakthjælp. I Aalborg Kommune er 13 % af de fuldtids offentligt forsørgede personer på kontakthjælp.



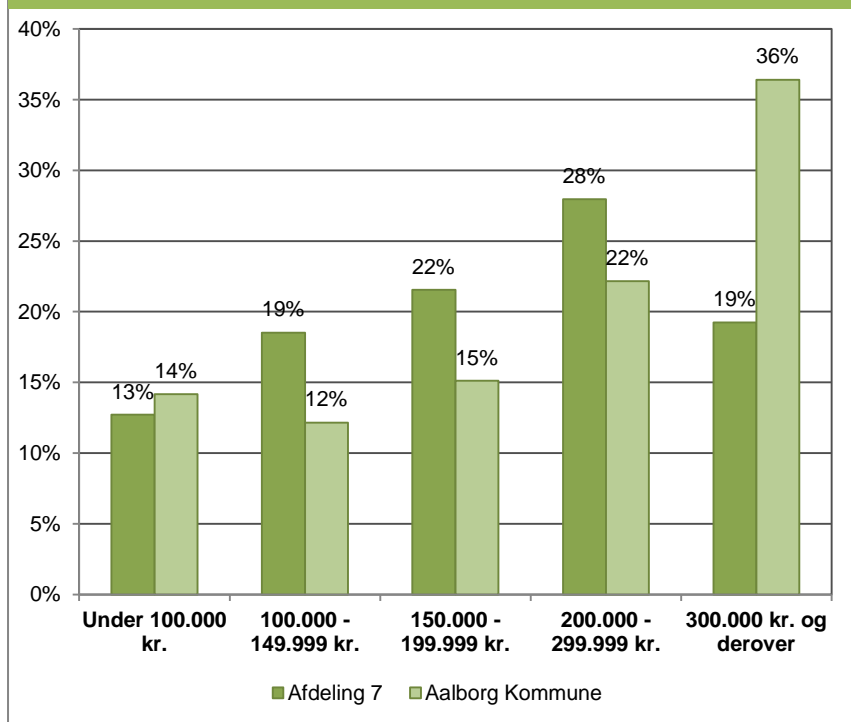
Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Der er 40 %, af beboerne over 15 år, der kun har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse og få har en mellemlang eller lang videregående uddannelse (7 %). I Aalborg Kommune er fordelingen således, at 34 % af borgerne over 15 år, kun har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse, og 22 % har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.

Forskellen mellem afdelingen og Aalborg Kommune, i forhold til personer med kun en grundskole (eller uoplyst), er 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 afdelingen på 48 %, mens den i Aalborg Kommune er på 23 %.

Forskellen mellem afdeling 7 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. Her er andelen af personer mellem 30-64 år, i afdeling 7, en mellemlang og lang videregående uddannelse på 9 %, 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 bruttoindkomstniveau i 2011 for henholdsvis afdeling 7 og Aalborg Kommune. Det ses, at andelen af personer, den lavest indkomstniveau er næsten ens for afdeling 7 og Aalborg Kommune, hvor der er en lidt mindre andel i afdelingen end i Aalborg Kommune. Derimod er andelen af personer, i det højeste bruttoindkomstniveau, markant højere i Aalborg Kommune i forhold til afdeling 7, hvor 36 % af de skattepligtige personer i kommunen har en indkomst på 300.000 kr. og derover så gælder det kun for 19 % i afdelingen. Som følge heraf er andelen i de øvrige grupper højere i afdeling 7 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 på punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning i forhold til tilfreds-
den blandt beboerne i afdeling 7.

En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, men der er en tendens til, at højere jo ældre beboerne er jo mere tilfredse er de med at bo i afdelingen.
- Beboerne er tilfredse med kontakten og hjælpen fra ejendomsmesteren.
- 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 Nr. Uttrup bydel generelt.
- God beliggenhed ift. Indkøbsmuligheder og adgang til kollektiv trafik.

En middel vurdering

- Generelt er der en utilfredshed med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger.
- Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, og boligens materialer.
- Flere er utilfredse med parkeringsmuligheder for både cykel og bil.
- Flere er utilfredse med støj fra trafik, erhverv, børns leg mm.
- Flere er utilfredse med kontorets åbningstider/telefontider.
- Der er lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse.

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.

Fakta om beboere

Der er 245 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i af afdeling 7. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdeling 7s beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 34 procent er mellem 50-69 år og 24 procent er 70 år eller ældre.
- 20 procent er mellem 20-29 år.
- 36 procent har en grundskole som deres højest fuldførte uddannelse og 33 procent har en erhvervsuddannelse.
- 13 procent har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- 38 procent har en husstandsindkomst under 200.000 kr. og 33 procent har en husstandsindkomst mellem 200.000-399.999 kr. (19 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 34 procent er gift/samboende.
- 85 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	43 %
Tilfreds	55 %
Utilfreds	2 %
Meget utilfreds	0 %
Ved ikke	0 %
Antal	244

Det fremgår, at en stor andel er tilfreds med deres nuværende boligsituation. I alt 97 procent er enten tilfredse eller meget tilfreds med, hvor de bor (55 procent er tilfredse og 41 procent er meget tilfredse). Samtidig er der kun 2 procent, der er enten utilfredse eller meget utilfredse med det sted, de bor.

Tabel: Tilfredshed med boligen fordelt på overordnede beliggenheder

	Hvor tilfreds er du alt i alt med at bo hvor du bor?			
	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	%/antal
20-29 år	30 %	61 %	9 %	100 %
30-39 år	43 %	57 %	0 %	100 %
40-49 år	17 %	83 %	0 %	100 %
50-59 år	51 %	49 %	0 %	100 %
60-69 år	45 %	53 %	3 %	100 %
70-79 år	49 %	51 %	0 %	100 %
80-89 år	75 %	25 %	0 %	100 %
I alt	43 %	55 %	2 %	229

Gamma = -299. P-værdi=0,000

Af ovenstående tabel ses endvidere forskellige aldersgruppers tilfredshed med det sted de bor alt i alt. Heraf ses det som en generel betragtning, at jo ældre beboere er, jo mere tilfredse er de. 75 procent af de 80-89 årige er meget tilfredse, mens 25 procent af samme aldersgruppe er tilfredse. Samtidig er kun 30 procent af de 20-29 årige meget tilfredse, mens 61 procent er tilfredse.

Hvor det er de 80-89 årige, der er mest tilfredse, er det beboerne i aldersgruppen 40-49 år, der er mindst tilfredse (17 procent er meget tilfredse og 83 procent tilfredse).

Samtidig er der også forskel på, hvad beboerne er tilfredse med og hvilke forhold, beboerne finder utilfredsstillende. Dette er fremstillet i nedenstående tabel.

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

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke	Antal
Boligens størrelse	30 %	62 %	7 %	0 %	1 %	237
Selve boligen <u>alt i alt</u>	25 %	70 %	3 %	1 %	1 %	236
Køkkenets standard	25 %	66 %	7 %	1 %	1 %	238
Badeværelsets standard	22 %	66 %	9 %	2 %	1 %	238
Lysindfald	21 %	73 %	3 %	1 %	2 %	231
Udearealer	21 %	66 %	6 %	2 %	4 %	234
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger	16 %	62 %	13 %	5 %	4 %	234
Indretning og møbleringsmuligheder	13 %	77 %	5 %	1 %	4 %	230
Husets arkitektur og udseende	10 %	69 %	10 %	1 %	10 %	232
Boligens materialer	7 %	63 %	21 %	3 %	6 %	228
Handicap-/ældrevenlige forhold	2 %	26 %	22 %	9 %	41 %	221

Tabellen viser, at der er nogle forhold som beboerne er særlig tilfredse med, men samtidig også nogle forhold de er utilfredse med. Knap hver tredje beboer (30 procent) er meget tilfreds med boligens størrelse, hvilket dermed er det forhold den største andel er meget tilfreds med. Samtidig er hver fjerde (25 procent) meget tilfreds med boligens alt i alt og det samme gør sig gældende for køkkenets standard, hvorefter graden af tilfredshed med badeværelsets standard følger (22 procent er meget tilfredse).

I den anden ende af skalaen ligger derimod de handicap-/ældrevenlige forhold som hhv. 9 procent er meget utilfredse med og 22 procent er utilfredse med (i alt 31 procent). Dog har hele 41 procent af beboeren samtidig svaret, at de ikke ved, hvor tilfredse de er med dette forhold. Som de forhold beboerne er mest utilfredse med følger herefter boligens materialer (som 21 procent er utilfredse og 3 procent er meget utilfredse med, i alt 24 procent), husets arkitektur og udseende (som 10 procent er utilfredse og 1 procent er meget utilfredse med, i alt 11 procent) samt renholdelse/vedligeholdelse af bygninger (som 13 procent er utilfredse og 5 procent er meget utilfredse med, i alt 18 procent).

Der er ligeledes flere kommentarer om, at beboerne savner bedre ældre- og handicapvenlige forhold, herunder f.eks. elevatorer. Derudover er der også kommentarer om, at beboerne utilfredse med vinduernes dårlige stand og generelt trækgener.

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	31 %	59 %	6 %	2 %	2 %	241
Tryghed ved at færdes i området	28 %	66 %	2 %	0 %	3 %	238
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	22 %	60 %	5 %	1 %	13 %	234
Naboskab og fællesskab med andre	13 %	66 %	9 %	1 %	12 %	232
Bilparkering	12 %	48 %	19 %	10 %	10 %	230
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.	11 %	64 %	14 %	6 %	5 %	232
Beboersammensætning	10 %	61 %	10 %	2 %	17 %	226
Cykelparkering	10 %	60 %	13 %	4 %	12 %	230
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	9 %	43 %	8 %	1 %	39 %	228
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet	5 %	40 %	3 %	2 %	50 %	232
Ældrevenlige forhold	4 %	39 %	15 %	4 %	38 %	222
Børn og unges bo- og opholds-vilkår	4 %	36 %	4 %	1 %	55 %	223

Af tabellen ses det, at en stor andel af boerne i afdeling 7 er enten meget tilfreds (31 procent) eller tilfreds (59 procent) med de grønne områder i boligområder (i alt 90 procent). Samtidig er en stor andel meget tilfreds eller tilfreds med trygheden ved at færdes i området (28 procent er meget tilfreds og 66 procent er tilfreds, i alt 94 procent), hvorefter tilfredsheden med fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter følger (22 procent meget tilfreds og 60 procent tilfreds, i alt 82 procent).

Modsat er 19 procent enten utilfredse eller meget utilfredse med de ældrevenlige forhold i boligområdet. Samtidig er hele 29 procent enten utilfredse eller meget utilfredse med bilparkeringen og 17 procent med cykelparkeringen i området. Og disse forhold er netop også forhold, som flere af beboerne mener, at boligselskabet kan gøre bedre.

Tabel: Faktoranalyse for tilfredshed med forhold i boligområde

	Nye variable			
	A	B	C	D
Naboskab og fællesskab med andre	0,834			
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	0,810			
Børn og unges bo- og opholdsvilkår	0,722			
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	0,684			
Beboersammensætning	0,615			
Cykelparkering		0,909		
Bilparkering		0,902		
Ældrevenlige forhold		0,424		
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.			0,856	
Tryghed ved at færdes i området			0,660	
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet			0,586	
De grønne områder				0,868
Forklaret andel af variation i variable (i %)	27 %	17 %	16 %	12 %

KMO=0,705. Bartlett's Test of Sphericity=275,639. P-værdi=0,000, df=66

Ovenstående tabel viser mere uddybet, hvordan graden af tilfredshed med de forskellige forhold kan siges at hænge sammen, lavet med en såkaldt faktoranalyse.

Faktoranalysen afdækker forskellige mønstre i beboernes besvarelser på de forskellige spørgsmål om deres tilfredshed med bolig, bygning og boligområde. Det gøres ved at undersøge, om der er en indbyrdes sammenhæng mellem beboernes svar. Formålet med faktoranalysen er således at finde sådanne underliggende dimensioner i beboernes svar, og herved er det muligt at reducere antallet af variable, som arbejdes videre med i den efterfølgende analyse.

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

- A. Sociale forhold og aktiviteter.
- B. Parkerings- og ældrevenlige forhold.
- C. Tryghed og støj.
- D. De grønne områder.

Når spørgsmålene grupperer sig og således kan reduceres til færre spørgsmål betyder det, at graden af eks. tilfredshed med forhold sociale forhold og aktiviteter hænger sammen – og graden af tilfredshed/utilfredshed med bilparkering og cykelparkering, som der netop ovenfor er set, at der er en høj grad af utilfreds med, hænger sammen. Det er således nødvendigt at tænke disse forhold (under de fire ny variable) samlet, hvis der ønskes at gøre op med de dårlige forhold.

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

Tabel: Hvor tilfreds er du med følgende forhold i Uttrup?

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke	Antal
Indkøbsmuligheder	60 %	39 %	1 %	0 %	0 %	225
Adgang til den kollektive trafik	44 %	51 %	1 %	1 %	3 %	225
Personlig tryghed	29 %	67 %	1 %	0 %	3 %	224
Naturmiljø og grønne områder	22 %	66 %	10 %	1 %	1 %	222
Renholdelse og vedligeholdelse	20 %	69 %	10 %	1 %	0 %	225
Forhold for cyklister og fodgængere	20 %	68 %	8 %	1 %	3 %	223
Trafikforhold for bilister	16 %	59 %	10 %	2 %	13 %	215
Ældres vilkår	8 %	41 %	6 %	0 %	45 %	211
Børn og unges vilkår	6 %	44 %	2 %	0 %	48 %	214
Offentlige servicetilbud	6 %	39 %	2 %	2 %	52 %	207

Der er en generelt tilfredshed med forholdene i Nr. Uttrup. Særligt er der en høj grad af tilfredshed med indkøbsmulighederne (hvor 60 procent er meget tilfredse og 39 procent er tilfredse, i alt 99 procent), adgangen til den kollektive trafik (i alt 95 procent er enten meget tilfredse eller tilfredse) samt den personlige tryghed (i alt 96 procent er enten meget tilfredse eller tilfredse).

Hvad angår forholdene omkring ældres vilkår, børn og unges vilkår samt offentlige servicetilbud, er dette forhold, som en stor andel af beboerne (cirka halvdelen af dem, der har svaret på hvert af de tre spørgsmål) ikke forholder sig til.

Tilfredshed med boligselskabet

Beboerne er også blevet spurgt om deres tilfredshed med Sundby-Hvorup Boligselskab, hvilket præsenteres i det følgende. Nedenstående er beboernes besvarelser i forhold til deres tilfredshed med forskellige forhold ved boligselskabet.

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 ejendomsmesteren	32 %	56 %	6 %	2 %	5 %	237
Udbedring af mangler og små reparationer	30 %	57 %	5 %	3 %	5 %	240
Kontakt og samarbejde med ejendomsmesteren	27 %	57 %	8 %	2 %	6 %	239
Rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen	23 %	56 %	7 %	2 %	12 %	236
Den daglige drift og betjening	23 %	70 %	3 %	1 %	4 %	238
De breve og beboermateriale som du modtager fra afdelingen	17 %	75 %	3 %	0 %	5 %	238
Kontorets åbningstider og telefon-tid	14 %	69 %	12 %	2 %	3 %	240
Kontakten til administrationen, herunder udlejning	12 %	58 %	2 %	2 %	26 %	231
Kontakt og samarbejde med afdelingsbestyrelsen	8 %	43 %	3 %	1 %	44 %	235
Den information du kan finde på boligselskabets hjemmeside	7 %	50 %	6 %	1 %	37 %	229

Af ovenstående tabel kan det konkluderes, at beboerne generelt er tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab.

Det er særligt i forhold til den hjælp de får, når de taler med ejendomsmesteren, at beboerne er tilfredse. Her angiver 32 procent, at de er meget tilfredse, mens 56 procent er tilfredse, hvilket i alt giver en andel på 88 procent. Herefter følger graden af tilfredshed med udbedring af mangler og små reparationer (samlet set en andel på 87 procent, der er tilfreds) og tilfredsheden med kontakten og samarbejdet med ejendomsmesteren (i alt 84 procent, der er tilfreds).

Samtidig er der dog en mindre andel (22 procent), der enten er utilfredse eller meget utilfredse med kontorets åbningstider og telefontid. Derudover er der flere forhold, som store andele af beboerne i undersøgelsen ikke har taget stilling til. Det gælder kontakten til administrationen, kontakten og samarbejdet med afdelingsbestyrelsen samt den information, de kan finde på boligselskabets hjemmeside.

Boligudgifter

Følgende er en redegørelse for beboernes boligudgifter samt en klarlægning af, hvor tung en byrde det er for beboernes privatøkonomi.

Tabel: Hvad er dine månedlige boligudgifter?

	Frekvens
0-1.999 kr.	1 %
2.000-2.999 kr.	21 %
3.000-3.999 kr.	45 %
4.000-4.999 kr.	24 %
5.000-5.999 kr.	5 %
6.000-6.999 kr.	1 %
Ved ikke	3 %
Antal	236

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

	Frekvens
En meget tung byrde	2 %
En tung byrde	12 %
En mindre byrde	42 %
Ikke nogen byrde	39 %
Ved ikke	5 %
Antal	242

Den ovenstående tabel til venstre viser beboerne månedlige boligudgifter. Heraf ses det, at lige knap halvdelen (45 procent) har en månedlig boligudgift på 3.000-3.999 kr., mens 6 procent har en boligudgift på 5.000 kr. eller derover om måneden.

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 en mindre byrde, mens 39 procent ikke oplever udgifterne som en byrde. Samtidig er der kun hhv. 2 procent og 12 procent, der oplever deres boligudgifter som en meget tung eller 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 nedenstående tabel.

Tabel: Byrde af boligudgifter

		Hvor tung en byrde er husstandens månedlige boligudgifter for jeres/din økonomi?			% / Antal
		En meget tung/ tung byrde	En mindre byrde	Ikke nogen byrde	
Månedlige boligudgifter	0-2.999 kr.	6 %	38 %	55 %	100 %
	3.000-3.999 kr.	15 %	49 %	36 %	100 %
	4.000-4.999 kr.	21 %	45 %	34 %	100 %
	5.000-6.999 kr.	15 %	62 %	23 %	100 %
	Total	15 %	46 %	39 %	216

Gammaværdi= -0,255. P-værdi=0,005

Af tabellen ses det, at jo højere månedlig boligudgift, jo højere er sandsynligheden for, at beboerne oplever udgifterne som en byrde for deres private økonomi – og jo lavere boligudgifter, jo lavere er sandsynligheden for, at det opleves som en byrde.

Oplevelser af tryghed og omdømme

I nedenstående afsnit følger en analyse af afdeling 7's beboeres oplevelse af afdelingens tryghed og omdømme.

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

	Frekvens
I høj grad	67 %
I nogen grad	30 %
I mindre grad	2 %
I ringe grad	1 %
Jeg føler mig ikke hjemme i mit boligområde	1 %
Ved ikke	1 %
Antal	243

Af tabellen ovenfor ses det, at hele 67 procent i høj grad føler sig hjemme i sit boligområde, mens kun 2 procent i mindre eller ringe grad føler sig hjemme. Og kun 1 procent føler sig ikke hjemme i boligområdet.

Tablet: Hvordan oplever du din boligafdelings ry udenfor afdelingen?

	Frekvens
Meget positivt	27 %
Positivt	56 %
Negativt	2 %
Meget negativt	0 %
Ved ikke	15 %
Antal	240

Overfor halvdelen af beboerne oplever samtidig, at deres boligområde har et positivt ry udenfor afdelingen (56 procent), hvortil der endvidere kommer 27 procent, der oplever det som meget positivt. Kun 2 procent oplever afdelingens ry som negativt, mens ingen oplever det som meget negativt.

Her skal der yderligere gøres opmærksom på, at der samtidig er 15 procent, der har angivet, at de ikke ved, hvordan de oplever afdelingens ry udenfor afdelingen.

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	13 %	28 %	15 %	8 %
Nej	82 %	69 %	82 %	86 %
Ved ikke	5 %	3 %	3 %	6 %
Antal	221	226	229	218

Der er en forholdsvis stor andel af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet. Det ses af ovenstående tabel. Her er der 13 procent af beboerne, der har oplevet hærværk på bygninger eller deres ejendele og 15 procent har oplevet indbrud i bolig, garage, havehus eller lignende. Samtidig har hele 28 procent oplevet tyveri af cykel, bil eller andre genstande, der er placeret udenfor ejendommen – og en andel på 8 procent har oplevet anden form for kriminalitet eller trusler.

Det skal dog bemærkes, at det ikke er klar hvor længe siden beboerne har oplevet problemerne med kriminalitet.

Overvejelser om at flytte

Dette afsnit behandler beboernes ønsker om at skifte bolig samt eventuelle begrundelser herfor.

Tablet: Overvejer du at flytte fra afdelingen?

	Frekvens
Ja	10 %
Nej	76 %
Måske	10 %
Ved ikke	5 %
Antal	243

Der er 10 procent af beboerne, som overvejer at flytte fra afdelingen, mens 10 procent måske overvejer det. Dermed ønsker langt hovedparten (76 procent) at blive boende i deres nuværende bolig og i afdeling 7.

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
Større/bedre udearealer	40 %	53 %	7 %	195
En bolig, der er større	32 %	58 %	10 %	199
En bolig, der er bedre indrettet end den jeg bor i	29 %	57 %	13 %	194
En bolig, der er billigere	25 %	63 %	13 %	191
En bolig, der er nærmere min arbejdsplads/uddannelsessted	15 %	72 %	13 %	187
En bolig, der er nærmere ved min familie og/eller mine venner	15 %	71 %	14 %	182

Det er i særlig grad større/bedre udearealer, som beboerne fremhæver som et forhold, der ville kunne få dem til at flytte fra afdeling 7 (40 procent af beboerne, der har svaret). Herefter følger en større bolig, en bedre indrettet bolig end den nuværende og en billigere bolig.

Tabellen viser samtidig, 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 en række af forskellige aktiviteter i afdelingen.

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

	Ja	Nej	Nej, ikke muligt i afd.	Ved ikke
Beboermøde/fællesmøde	52 %	46 %	0 %	2 %
Fester i afdelingslokaler (også private)	52 %	45 %	1 %	1 %
Afdelingsmøde	38 %	59 %	0 %	2 %
Fælles aktiviteter for børn	28 %	69 %	1 %	2 %
Fælles aktiviteter for voksne	23 %	74 %	1 %	2 %
Fælles aktiviteter for ældre	16 %	80 %	1 %	2 %
Andre aktiviteter i afdelingen	15 %	78 %	2 %	6 %
Fælles aktiviteter for unge	8 %	87 %	3 %	2 %
Fælles have- eller vedligeholdelsesarbejde	3 %	85 %	10 %	2 %
Fælles madlavning/spisning	1 %	83 %	15 %	1 %

Af tabellen ses det, at beboermøder/fællesmøder og fester i afdelingslokaler (inkl. private fester) er de aktiviteter flest af afdelingens beboere har deltaget i (begge med en andel på 52 procent). Herefter følger afdelingsmøder (38 procent) samt fælles aktiviteter for børn (28 procent).

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 %	25 %	18 %	36 %	15 %
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	7 %	29 %	24 %	18 %	22 %
Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen	6 %	20 %	23 %	28 %	22 %

Kun hhv. 6 procent og 25 procent føler, at de i høj grad eller i nogen grad tager del i beboerdemokratiet (i alt 31 procent). Samtidig er føler hhv. 18 procent og 36 procent at de i mindre grad eller i ringe grad tager del heri (i alt 54 procent). Stort set det samme mønster ses i forhold til beboernes ønske om og interesse for deltagelse i afdelingens beboerdemokrati samt deres følelse af at have indflydelse på beslutningerne i afdelingen, som ligeledes kun 6 procent oplever, at de i høj grad har.

Både hvad angår følelsen af at tage del i afdelingens beboerdemokrati samt følelsen af at have indflydelse på beslutningerne i afdelingen, har 22 procent svarer "ved ikke", hvorved det indikeres, at beboerdemokratiet ikke er af noget, der overvejer meget.

Tablet Deltagelse i beboerdemokrati og indflydelse på beslutninger

		Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen				%/Antal
		I høj grad	I nogen grad	I mindre grad	I ringe grad	
Tager del i afdelingens beboerdemokrati	I høj grad	60 %	10 %	20 %	10 %	100 %
	I nogen grad	2 %	48 %	36 %	14 %	100 %
	I mindre grad	6 %	24 %	44 %	26 %	100 %
	I ringe grad	5 %	13 %	19 %	63 %	100 %
	Total	8 %	26 %	30 %	36 %	157

Gammaværdi= 0,557. P-værdi=0,000

Ovenstående tabel viser en sammenhæng mellem, hvor høj grad beboerne føler, at de tager del i afdelingens beboerdemokrati og hvor høj grad af indflydelse, de føler, at de har på beslutningerne i afdelingen. Af dem, der føler, at de i høj grad tager del i beboerdemokratiet, føler 60 procent også, at de rent faktisk har indflydelse på beslutningerne, men kun 10 procent af denne gruppe føler, at de i ringe grad har indflydelse. Det samme gør sig gældende for dem, der føler at de i ringe grad tager del i afdelingens beboerdemokrati – heraf føler kun 5 procent, at de i høj grad har indflydelse på beslutningerne, mens tilsvarende 63 procent heraf føler, at de kun i ringe grad har indflydelse.

Tablet Deltagelse i beboerdemokrati og indflydelse på beslutninger

		Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen				%/Antal
		I høj grad	I nogen grad	I mindre grad	I ringe grad	
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	I høj grad	64 %	14 %	14 %	7 %	100 %
	I nogen grad	0 %	39 %	27 %	34 %	100 %
	I mindre grad	4 %	18 %	60 %	18 %	100 %
	I ringe grad	3 %	12 %	3 %	82 %	100 %
	Total	8 %	24 %	30 %	38 %	149

Gammaværdi= 0,510. P-værdi=0,000

Af tabellen ovenfor ses en tilsvarende sammenhæng mellem graden af, hvor meget beboerne gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati og deres oplevelse af at have indflydelse på beslutningerne i afdelingen. 64 procent af de beboere, der gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati også føler, at de i høj grad har indflydelse på beslutningerne. Modsat gør det sig ligeledes gældende, at 82 procent af de, der kun i ringe grad vil tage del i demokratiet også føler, at de kun i ringe grad har indflydelse på disse beslutninger.

Kommentarfelter

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

Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?

Alt for langt op til 3. sal, evt. elevator.
Arrangere ture til eks. Sverige, København, Fårup sommerland osv. Åbne cykelværksted, sy værksted, madklub. Bestyrelsen burde undgå at drøfte enkeltpersoner til deres møder! Lave bytte/bytte dage - køb og salg af brugte effekter.
At der ikke bliver for mange fra andre lande, og ikke for mange i hver opgang vær obs. på det, så vi kan bibeholde det gode sted hvor vi bor.
At have mere styr på udlejning af garage til dem, der har bil. Det er forkert, at dem, der ingen bil har, bruger garage til opfyldning når der står så mange i kø, der gerne vil have garage til sin bil.
At jeg må have husdyr (lille hund).
B-ordningen til kræver 90/100 kr. om måneden altid.
Bedre fordeling af de belastede beboere i afdelingerne. Større fokus på kriminalitet, tyveri og sociale problemer.
Bedre formidling til beboerne via hjemmeside. Mulighed for online forhåndsbookning af festlokaler. Nøglesystem af hoveddør. Kaffe/te mm maskine i vaskehus. (Støtte/arbejde for s2 bus fra området, kørsel fra 7-16) Holde øje med at posthus-servicen besværes i området.
Bedre isolering evt. reparation af fuger evt. nye vinduer.
Bedre legeplads til alle.
Bedre parkeringsforhold. Ikke så mange anden generations indflyttere.
Bedre standard på badeværelset.
Bedre tøjskab.
Bedre vedligeholdelse. Udskiftning af inventar af ældre karakter. Kun vigtige informationer pr. papir.
Beplante de små bede i plænen bedre og kønnere.
Bygge nye garager. Skifte vinduerne (utætte). De nye yderdøre burde fungere bedre.
Cykelskure. Ny vinduer.
Cykelstativer med bedre plads til den enkelte cykel. Lys i kælderrum.
De kunne forlange en gyldig reg. attest fra de folk der lejer garager, jeg har udsyn til 28 garager, men ser max. 10, der bruges til biler, to bruges som smugkroer, hvilket jeg finder forkert, jeg ønsker IKKE en garage, men vil gerne bare have en plads nær mit hjem. Man kunne leje p-pladser ud, hvor ens nr. plade stod. Jeg er selv villig til at betale hvad en garage koster for at have min bil i nærheden.
Der er med tiden blevet mere og mere trafik af biler mm. omkring opgangene. Jeg kunne forestille mig at bilerne blev parkeret i, måske, et lille parkeringshus centralt placeret. De enkelte lejlighedsers stand/slid er forskelligt og udskiftning, fornyelse af div. f.eks. gulve, hoveddøre, bør være individuel. Vi har lige fået nye komfurer til trods for mange godt kunne køre nogle år endnu, altså fordi nogle er defekte behøves alle vel ikke at blive udskiftet. Blive bedre til at lave de holdbare løsninger /rep. i lejlighederne og ikke "lappe" løsninger. Bedre udnyttelse af grønne arealer. Flere træer (små skove) mindre græs. Bekæmpe træk, støj fra vinduer og hoveddør. Have mere fokus på det indvendige.
Det kunne hjælpe med lidt information angående større renoveringer. Jeg har hørt at der kommer nye vinduer eller gør der? Pludselig kom der et nyt komfur, det var da rart, men det kunne være gavnligt at have vidst inden vi købte gryder/pander.
Elevator ønskes.
Elevator. Nye vinduer.
Er i det store hele tilfreds.
Eventuelt bede lejere om ikke at bruge altaner til opbevaringsplads.
Evt. nye vinduer.
Flere fælles ting i fælles hus.

Flere fællesarrangementer.
Flere grønne områder. Sortere beboerne så larmende og hashrygende naboer udelukkes. Indføre nummerrede parkeringspladser, så hvert lejemål er tildelt én parkeringsplads. Restaurering af tennisbanerne ved Abildgårdsvej.
Flere p-pladser el. tildel 1 pr. lejlighed.
Flere parkeringspladser.
Forbedre vej kvaliteten Uttrupvej+nedkørsler. Øge antallet af garager og p-pladser - placeres langs motorvejen så de også virker som støjmur. Nye døre - utætte med varme tab til følge. Maling af vinduer. Sørge for at regler om hund og kat overholdes. Prioritere at ældre får lejlighed i stueetage.
Gøre det nemmere at finde afdelingsoplysninger på hjemmesiden. Er meget svært at finde ud af.
Gøre lidt mere ud af opgangene maling og der hvor der hænger net i opgangene fjerne det, ved ikke hvad det ligner. Lidt flere blomster rundt omkring.
Gøre noget ved vinduerne!! Tak.
Gøre området mere handicap-/ældrevenligt ved at installere elevatorer. Oversigt over boligens plantegninger på boligselskabets hjemmeside.
Gøre noget for os handicappede når det er en bolig tom i bunden, kan jeg ikke få den, troede min bliver tom. Bedene kunne passes bedre.
Handicap og ældrevenlig: Fortovene i afd. er meget slidte og er besværlige at gå på, hvis man er gangbesværet. Skift dem ud. Ejendomsmesteren: Har desværre dårlige oplevelser når man ringer med et problem, må ringe to til tre gange før der sker noget, det gør at jeg betaler mig fra at få lavet reparationer. De burde have et bedre system at indskrive folk der ringer på. Vedligeholdelse: Vinduer er ikke blevet vedligeholdt i de 7 år jeg har boet her, de er klat rådne.
Håndhæve forbuddet mod at holde husdyr, specielt hunde. At pålægge naboerne at de skal "stikke" hundeejerne er med til at smadre et forhåbentligt godt naboskab. Viceværterne er udmærket klar over, hvor hundeejerne bor og burde være boligselskabets forlængende arm.
I er alt for tunge at "danse" med. Ikke særlig serviceminded når man ringer ind på kontoret eller ved personlig kontakt. (Der er viceværterne til gengæld) Alle har dårlige vinduer. Utætte og de hænger hvilket går udover varmeregningen. Det stinker for hårdt.
I kan nedlægge de 1 værelses lejligheder (MF) og evt. lægge dem til eksisterende 3 værelses lejemål. 1 værelses lejligheder bør være i en bygning for sig selv, da værelsernes beboere ofte er unge og larmende.
Ikke glemme de mindre blokke.
Inddrage beboerne noget mere inden tingene beslutes.
Jeg har det lidt svært ved at se behovet for de nye dørtelefoner - De har kun medført en gene. Derudover er det nærmest umuligt at låse yderdøren op samtidig med at man har noget i den ene hånd.
Komfur for teknisk, ikke brugervenligt.
Kunne godt få rensset vores altaner op på udvendig side (beskidt). Køkkenets materialer er noget tyndt bras (og man betaler trods alt i 10 år). Flere arrangementer for børn/voksne. Fastholde regler om husdyr (nogle har hunde) hvilket ikke er tilladt, synd for dem, der gerne vil, men ikke tør pga. regler. Forny vores vinduer (trænger gevaldigt) Flere parkeringspladser. Bedre service af vaskemaskiner (altid noget der er i stykker også døren).
Lave cykelskur.
Lave hyggeområder med mulighed for fx solbadning om sommeren - de grønne områder er meget åbne og ikke så mange muligheder for at være privat. Anlægge grillpladser steder, hvor solen ikke forsvinder bag høje bygninger allerede kl 18.00 om sommeren.
Lydisolere.
Mere imødekomme ejendomsmester (vicevært).
Mere og bedre renholdelse af området. Renovering af kælder område. Der er for mange, der har hund eller kat.
Mere online tilstedeværelse. Mere vedligeholdelse uden på bygningerne især vinduerne og altaner. Det er sjældent at man ser ukrudt blive fjernet indenfor de sidste par år. Denne undersøgelse kunne have været foretaget tidligere evt. også online. Man hører at de ansatte har forringet vilkår end tidligere - påvirker deres arbejdsindsats. Bedre murværk i lejlighederne - svært at montere ting på væggene - porøst beton/mangle hæftelse.
Miljø.
Mit vindue på altanen piber højt, overdøver tv, som er skruet helt op, hvis der er kraftig vind. Ønsker nye vinduer også i køkkenet, da der er skruet virker pga. det en dag ikke kunne lukke. Gulvvarme på badeværelset ville løse problemet med kulde trods radiatoren er skruet op + viceværten har kikket på den og den virker. Men der er ikke varmt eller lunket derude, bare koldt. Plus B-ordning på stuegulv vil være en fordel.

Nye døre til lejligheden + nye vinduer.
Nye døre til lejligheden, så man ikke får træk fra gangen, og garageport bliver helt lukket for neden, så der ikke kommer sne og blade ind.
Nye vinduer.
Nye vinduer 3 lags så det ikke trækker. Ny radiator der ikke larmer, har fået lavet flere gange. Udflugter for beboere. Nyt selskab da YouSee er sagt op og det er blevet dyrere at se tv. Isoleret ydervægge er meget kolde om vinteren.
Nye vinduer, de er meget utætte.
Nye vinduer i hele lejligheden, da de siver ind med luft når det blæser.
Nye vinduer og ny indgangsdør (evt. glas der bedre kan tage støj fra motorvej).
Nye vinduer, nye lejlighedsdøre (kommer senere) brikblås (også på lejlighedsdør) En bedre snerydning! (så der også er stier gennem dyngerne). Ville være mere sikkerhed for de ældre).
Nye vinduer. Nye gangdøre. Det ville være en god ide at få ny emhætte nu hvor vi får nye komfurer.
Kloakering. Støj fra E45. Nye vinduer. Gæster har svært ved at finde rundt.
Opsætning af postkasse til ejendomsmester (Hjørningvej 37-39).
Plænen hvor det gamle vaskeri lå: Buske, blomster, små stier, borde og bænke- Stor juletræ. Nye vinduer.
Prioritere nye vinduer bedre belysning i kælder maling/vedligehold i kælderrum.
Priser og størrelser på lejlighederne på websiden. Indskærpe overfor beboer at rygning i opgang er forbudt.
Rengøring af altanbeklædning - trænger meget. Utætte vinduer. Besværligt med låseanordning til kældershals (op/ned) får fingrene i klemme. Tage ansvar for "dyr ikke tilladt" i boligselskabet - ikke lade det være andre beboers opgave.
Renovere det hele, f.eks. vinduer er utætte.
Skifte hoveddøren ud med en uden brevsprække og som slutter mere tæt.
Skifte vinduer og gøre mere for at der ikke holdes hund og katte.
Skifte vinduer, alt for gamle.
Snerydning om vinteren! Mere info om ventetid ved andre afdelinger. Bedre og mere høflig betjening på kontoret ved Lindholm Søpark når man har spørgsmål om sin bolig og andre afdelinger. (mht. flytning til anden afd.) Flere parkeringspladser!
Som tingene fungerer nu har jeg ikke umiddelbart nogle forbedringer at foreslå. Jeg er meget tilfreds som lejer i afd. 7.
Sortere i sammensætning af beboere. Dvs. ikke for mange kommune anbragte i samme opgang. (Psykisk syge og udlændinge) Giver en del støj.
Spørge beboerne noget mere og tage dem med på råd.
Større mulighed for at komme i kontakt med ejendomsmesteren evt. en dag om ugen med kontortid sidst på eftermiddagen.
Synes I har en masse gode tiltag - jeg har blot valgt at jeg ikke vil deltage i disse, da jeg har nok i arbejde mv. Men jeg synes bestemt, I skal fortsætte i samme stil. Når jeg fortæller andre om de ting I gør, så er de meget overraskede over, at et boligselskab gør så mange tiltag.
Synes ikke om at garager bliver brugt til opmagasinering af alt mulig, troede det var til bilen? At nogle bruger bag om garagerne ved camping vognene til offentlig tisseri som jeg synes er træls at se på når man sidder på sin altan fordi nogle bruger deres garage som værtshus.
Synes udeområderne kunne forbedres. Der mangler nogle farver i de triste halv- og helvisne bede, er kun plantet kedelige buske i dem. Nye vinduer ville være skønt. Området ned til motorvejen Uttrupvej 9-19.
Sæt hårdt ind mod hunde.
Sætte lys i kælderen der tænder og slukker automatisk + flere lyskilder. Den virker meget mørk og uhyggelig. Sætter aldrig min cykel ned om aftenen.
Sætte nye vinduer i.
Sørge for at der er p-pladser nok. Dem der har en garage ikke nødvendigt også skal have en invalid p-plads som de aldrig bruger.
Sørge for lydisolering i lejligheder og udbedring af ting som knirkende gulve og døre der binder.
Sørge for udskiftning af utætte vinduer. Stramme op på information om, at rygning i opgangen ikke er tilladt.
Tillade husdyr.
Tillade husdyr. Tjekke baggrund (psykisk syge) og sprede disse i flere forskellige opgange i stedet for at have

alle i samme blok (kommunal anbragte). Evt. at pointere husregler lidt oftere.
Trimme gårdmændenes arbejdsopgaver/arbejdstid (omkostningsreduktion). Få en venligere varmemester, når man endelig skal bruge dem.
Trænger generelt til renovering. Meget utætte vinduer - trækker også ind fra skunken! - Loft puds falder ned - meget gamle stikkontakter som ikke kan tage flade stikpropper - døre er i dårlig stand.
Tænke over hvad der bedst kan betale sig at skifte ud, f.eks. ville jeg hellere undvære en gammel model af dørtelefoner fremfor nye vinduer.
Sætte nye vinduer i og isolere ydervæg, skifte gamle radiatorer, skifte fordør i lejlighed. Holde grønt område bedre rent i visse områder.
Udbedre isoleringen i nogle lejligheder. Vaske/anden rengøring af bygningernes altaner. Evt. lydisolering mellem lejlighederne.
Udbedring af ydermuren mangler fugemasse. Manglende snerydning omme bag ved købmanden. Snerydning bag købmanden. Snerydning vejen Uttrupvej og op til lyskrydset. Udbedring af ydermuren, mangler fugemasse. Opstilling af flere bænke. Lave trappegelændere.
Udskifte vinduer - vores (især badeværelset) er fyldt med svamp/mug. Vægge over vinduer har svamp/fugt pletter. Udskifte døre til lejligheder. De er utætte, klapper konstant og der kommer så mange lyde/ meget larm ind i lejlighederne fra opgangen. Folk der åbner/lukker døre og folk der snakker. Det larmer helt vildt.
Udskifte vinduerne i bygningen de trækker og lukker varmen ud.
Udskiftning af meget utætte vinduer. Rammerne er rådne.
Udskiftning af vinduer og klædeskabe.
Udvide åbningstider for ejendomsmesteren. Når man udskifter låse til elektroniske åbning/dør) vælge et hensigtsmæssigt system, så man kan åbne med en hånd (Hvem fanden gå i kælderen uden at tage noget med ned eller op?)! Lægge møder mv. så man kan deltage selv, hvis man har et arbejde.
Utætheder i ventilationsanlæggene i køkken og baderum. Plads til vaskemaskine.
Ved ikke om det er her jeg skal skrive det, men jeg er godt tilfreds med næsten det hele eller der er lige mine vinduer der er mega utætte så om vinteren er der mega koldt ellers en dejlig lejlighed. Så er der begyndt at være alt for lidt parkeringspladser og det er mega træls da det var grunden til jeg tog denne lejlighed, hvis de 2 ting blev bedre har jeg intet og klage over :).
Ved snerydning af fortove og veje bedes man lave åbninger således man kan passere vejen fra det ene fortov til den modsatte side af vejen.
Vedligeholde grønt område.
Vedligeholdelse af de grønne områder.
Vedligeholdelse: Trænger i den grad til fugemasse på ydervægge. Tapetet kan ikke længere hænge fast nogen steder. Vinduer bliver fugtige. Få ordnet de fuger på ydermuren. Sætte flere (ordentlige) bænke ud forskellige steder, så man kan sætte sig og nyde solen. Ordne trappegelænder flere steder.
Vi har i flere år haft en nabo som i lange perioder har været meget højlydt/spillet meget høj musik dag og nat. Vi har klaget og kontaktet boligselskabet vedr. dette problem, men har ikke fået svar en eneste gang. Det er simpelthen ikke godt nok!
Vi kan få skifte gulvene på jeres regning i stuen og soveværelset.
Være mere seriøs ved klagerne.
Være bedre til at overholde aftaler vedr. små reparationer. Skærpe reglerne vedr. ryddelige opgange.
Være mere opmærksom på vedligehold af bygninger, herunder særlig fokus på tæthed af døre og vinduer!
Skifte vinduer, alt for gamle.

Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

1. Elevatorer til de ældre og handicappede. 2. Mulighed for at have egen vaskemaskine og tørretumbler - der er pt. ingen plads til det. 3. flere rækkehuse i Nørre Uttrup. Ovenstående er alle faktorer, jeg fra flere (mange!) har hørt er årsagen til at de fravælger at bo i området -især de første to punkter.
Afdelingen mangler nogle aktiviteter hvor alle beboerne er velkomne i fællesskabet ikke kun på sidelinjen og se på at de blivende udøver aktiviteter.
Aktivitet til unge.
At give lov til husdyr (hund og kat).
At man må have husdyr som fx små racer. Køleskabe i lejligheden når man flytter ind.
At samarbejde med trafik/miljø teknisk forvaltning. Et sted med mindre støj/trafikforurening. Til at sætte et gennemsigtigt støjværn op ved Abildgårdsvej fra nr. 64 og ned til sportspladsen. Vi mangler i den grad motionscenter i området.
Badekar, men med både badekar og bruser hver for sig. Gulvvarme på badeværelset. Nyt stuegulv, det er godt slidt og ikke pænt at se på.
Bedre information.
Bedre kommunikation imellem ejendomsmesterkontoret og beboerne fx hvis man skal have lavet noget, der ikke virker som det skal, går der for lang tid før man hører fra dem, der skal lave det. Eller så glemmer de helt at ringe tilbage. I forbindelse med udskiftning af komfur! Vi fik af vide af administrationen at der enten skulle være en hjemme eller nøglen skulle afleveres til naboen. Så fik vi derefter en seddel hvor der stod at ejendomsmesteren bare kunne få nøglen. Dette er ikke i orden. Dørene stod åben under udskiftning af komfur (der var åben til alle lejligheder) Det kan ikke passe at man skal tage fri fra arbejde for at kunne få et nyt komfur.
Bedre service og få udskiftet vinduer.
Billig husleje ved rækkehuse med have.
Der er meget lydbart, jeg havde en overbo på et tidspunkt med to små somaile børn, de var meget støjende.
Der har gennem flere år været talt om udskiftning af vinduerne, men det udskydes åbenbart altid. I nogle opgange bruger beboerne opgangene til blomster og levende lys hvilket ikke er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.
Der mangler rygepolitik. Hver dag dårlig lugt på trapperne, det skal holde op hos beboerne. På trapper findes ikke vinduer, men andre trapper i andre afdelinger er der vinduer, beboerne som ryger holde og respekterer ikke princippet om rygepolitik.
Efter at have boet her i 10 måneder har jeg ikke set nogen opslag om gadefest. Man kunne finde på mange andre ting, men det må ikke koste noget. Jeg kender ingen som har lignende boligforhold til så lav en husleje. Dette er styrken ved afd. 7 og det skal der holdes fast i!
Elevator.
Elevator.
Elevator ved opgange.
Elevatore.
En bolig som er i stuen ville få mig til at flytte.
En elevator.
En hundeskov.
En mere synlig ejendomsmester.
En mere ældrevenlig bolig med elevator (skrevet i forhold til ovenstående spørgsmål).
En ordentlig internetforbindelse der er fremtidssikret f.eks. lyslederkabel. TDC er for langsomt og ustabil.
Etablering af elevator så vi ikke behøver flytte pga. alder eller andre helbredsmæssige udfordringer.
Evt. elevator. Eftersyn af lejligheder?
Flaskecontainer.
Flere gæsteværelser, da det altid er umuligt at leje det nuværende.
Flere p-pladser.
Flere parkeringspladser. Bedre åbningstider på administrationen ved Lindholm Søpark og bedre service. Flere rækkehuse. Bedre prioritet af beboere, som har boet her i lang tid og gerne vil flytte til en anden afdeling. Længere åbningstider og bedre telefonservice. Aftale med kommunen om snerydning og saltning af vejene om vinteren.
Flere parkeringspladser.
Flere parkeringspladser, så de ikke holder på græsset.
Flere rækkehuse i Nørresundby og tilladelse til husdyr.
Fokus på fx støjniveau i forbindelse med unge og indvandrere. Udgifter til husleje mm. er fordoblet over de sidste 10 år.

Fokus på bedre rekreative grønne områder ol. Bedre indeklima - mange lejligheder er meget utætte.
Garager.
Grønne buske og en legeplads som børn gider være på og hvor der er redskaber til børn og kun til babyer.
Grønne buske og træer og bedre legeplads til børn.
Ikke noget.
Internet at vælge imellem. Flere parkeringspladser og garager. En lille matrikel til en lille have.
Intet at tilføje.
Jagt???
Jeg er rigtig glad for at bo i afd. men kan blive nødt til at flytte hvis ikke snart der sker noget ved vinduerne. Den mangler at være lidt mere handicapvenlig.
Jeg ser frem til at vi får nye vinduer, da de gamle er rådne.
Lidt mere udenom f.eks. blomster buske. Og så synes jeg de altaner, vi har, er så grimme og beskidte udefra.
Miljø.
Noget til unge mennesker, en multibane som der er snakket om i flere år og ikke er blevet til noget!
Nr. Uttrup: Fortovene kunne trænge til en forbedring + dårlig snerydning både på fortov og veje.
Nye vinduer.
Nye vinduer. Hurtigere ekspedition på boligkontoret.
Nye vinduer. Nyt gulv i stuen, det er godt slidt.
Online booking af fælleslokaler.
Overdækket cykelskur. Grillområde/Fast grill, evt. halvtag over grillområde. Flere garager. Elevator afd. 7. Tætte vinduer.
Overdækning af cykelstativer (ude). Flere parkeringspladser. Bedre belysning (om vinteren) på parkeringspladsen/langs bygningerne) Stor fælles grillplads med en slags læhegn omkring flere bænke ved opgangene (sommeren) Fester: gade-fodbold/singlefester osv. Børnearrangementer. Bedre fodboldmål (slidte huller i nettet).
Plantegning af boliger på deres hjemmeside.
Rækkehuse med egen have.
Små rækkehuse.
Solvarmeanlæg.
Støjafskærmning mod motorvejen. Eksisterende er en billig løsning der bare skal lukke munden på utilfredse. 3-lags termoruder som støjafskærmning i lejligheder nærmest motorvej. Skater/rulleskøjter/cykelbane i samarbejde med Fritidshjem. Nyttehaver i ubrugt friareal. Garager+p-pladser langs motorvej - fra Uttrupvej langs motorvej og vejforbindelsen ud til Gl. Kongevej langs skel.
Støjdæmpning fra trafikken.
Tillade husdyr.
Ved ikke om der mangler noget.
Bedre vedligeholdelse af bygningerne. En bedre opfattelse af området og dennes beboere. Fornyelse af bygninger til nye familiesammensætninger. Bedre/mere hjælp til trådløst internet i HELE lejligheden - svært at få lige nu. Mere affaldssortering fx. madaffald, plastik, metal.
Vægge der ikke er så tynde, at man kan høre ALT fra naboerne, selv fjernsyn midt om natten. Men - bare brok fra min side!
Flere p-pladser.
Flere p-pladser.



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.

Beboerne blev under workshoppen delt op i mindre grupper på baggrund af, hvor i afdelingen de bor. Således blev der lavet en gruppe med beboere fra Smedien, en gruppe med beboere fra husene på Uldalsvej samt seks grupper med beboere fra de røde blokke.

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

Workshopresultater

Der er hele 16 grupper, der repræsenterer afdeling 7 i Nr. Uttrup på workshoppen. Med så mange forskellige grupper, er der naturligvis også meget forskellige holdninger til, hvilke indsatser, der skal være i deres boligafdeling. Samtidig synes det, at de højt prioriterede forhold går på tværs af de forskellige grupper, og der dermed er et mønster i de tungtvægtede forhold. Hvor nogle af grupperne har mange ønsker og bruger op til 10 af felterne på spillepladen, har andre grupper ganske få ønsker og bruger kun 3-5 felter.

Workshopresultater afdeling 7 Nr. Uttrup	
1	Nye vinduer
2	Flere/bedre parkeringspladser til bil/cykel/knallert
3	Lydisolering
4	Isolering af ydervægge
5	Nye hoveddøre/entrédøre/rumdøre
6	Nye radiatorer (flade i badeværelset)
7	Borde, bænke og grillsteder (evt. overdækket)
8	Elevator (gerne udendørs, så værelser ikke nedlægges)
9	Skur/tag til el-scooter (parkering/opladning) og cykler
10	Blomster, flere farver, buske, frugttræer
11	Nye/flere garager/carporte
12	Multibane/klatrevæg/skateboardbane/ andre legemuligheder for teenagere og unge
13	Tv-stik, internet, el (inkl. nye el-installationer og ens stikkontakter) i alle rum
14	Renovering af ydervægge (furer)
15	Nye skabe (bl.a. i gang og værelse)
15	Bedre vedligehold af udearealer
15	Legepladser for børn
15	Område-/gadebelysning (LED)

Konklusion på workshoppen

På tværs af de mange workshopgrupper, synes det især, at det er forhold relateret til vinduer, varme- og lydisolering samt forskellige forhold relateret til udendørsarealerne, der går igen. I det følgende uddybes den prioriterede rækkefølge på tværs af grupperne, der ligeledes fremgår af ovenstående tabel.

Som en samlet betragtning er det nye vinduer, der er af højeste prioritet i forhold til fremtidig indsatser i afdeling 7. Som anden prioritet er flere og/eller bedre parkeringspladser til såvel biler, cykler som knallerter. På tredjepladsen er bedre isolering, hvorefter et ønske om nye døre (hoved-/entré-/rumdøre) følger. Som femte prioritet gælder det nye radiatorer, hvor det er vigtigt, at dem på badeværelserne bliver flade. Videre følger bedre opholdsrum i udearealerne, der gerne må være overdækket, med borde, bænke og grill. På ottendepladsen er et ønske om elevatorer, der påpeges med fordel kan være udendørs, så boligarealet ikke reduceres grundet det.

Herefter følger en række af ønsker relateret til udendørsområderne. Det gælder på den niende prioritet skur eller tag til el-scooter, med mulighed for parkering og opladning, samt cykler – og som nr. 10 flere farver i de fælles grønne områder, det gælder beplantning af blomster, buske samt frugttræer. Herefter følger etablering af nye/flere garager eller carporte, og som tolvte prioritet ønsker om bedre aktivitets-/legemuligheder for teenagere og unge, f.eks. multibane, klatrevæg og/eller skateboardbane. Som prioritet nr. 13 findes ønske om tv-stik, internet og el (og i den forbindelse nye el-installationer og ens stikkontakter) i alle rum – og som nr. 14 renovering af ydervægge, involverende fugning af væggene. På en fælles femtendeplads findes et ønske om nye skabe, generelt bedre vedligehold af udearealerne, etablering af legepladser for børn samt bedre område- og gadebelysning (evt. i form af LED-lys).



DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 7

Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 7. 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 7:

En god vurdering

- Efter alderen velholdte bygninger og ny istandsatte udearealer.
- Der er 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 det en afdeling med gode forhold. Bygningerne står her 60-70 år efter deres opførelse meget flotte og udearealerne komplimenterer 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. Boligerne er ok i størrelse, men rumstørrelserne i boligerne er for små til hvad man kan forvente fremtidens beboere ønsker. Ligeledes er der ingen tilgængelighed. 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 kuldebros problematikker og disse vil skulle tages stilling til indenfor meget kort tid.

Der er i afdelingen opsat flere forsatsvægge for at modvirke kuldenedfald. Dette har medført store problemer i disse lejligheder med fugt og heraf skimmel vækst. Derfor bør der som minimum nedtages opsatte vægge for at minimere fugt og skimmel problemer.

Som følge af specielt byggeskader med kuldebroer, bør man facadeisolere bygningerne. 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 murstens byggeri, 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. Der kunne med fordel indtænkes elevator betjening af 1/3 af lejlighederne for at fremtidssikre afdelingen.

Kuldebroer og isoleringsproblemerne visse problemer med fugt og skimmel i boligerne, dette skal der holdes øje med. Den førnævnte facadeisolering, vil i fællesskab med et ventilationsanlæg med varmegenvinding kunne løse problematikken.

Der bør udarbejdes en ansøgning om renoveringsstøtte til Landsbyggefonden.

Boligindretning og -layout

- Ingen tilgængelighed på trods af mange ældre beboere.
- Skimmelproblematikkerne
- Køkkener er forholdsvis små og i vid udstrækning utidssvarende.
- Badeværelser er forholdsvis små.
- Ikke fremtidssikrede boliger. Ikke gennemlyste, da det er korridorlejligheder.
- Boligerne har en overvejende god størrelse og der er en bred vifte af boligtyper og antal rum.

Byggeteknisk

- Isoleringsforhold, og kuldebrosproblematikker og heraf skimmel problemer.
- Manglende tilgængelighed.
- 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
- Flotte markante bygninger, med velplejede og fine udearealer

Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 7, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

Besigtigelse

Den 24. februar 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdeling 7,

Til stede ved besigtigelsen:

Rasmus Bech Frandsen, Kuben Management
Viggo Dalager, Kuben Management
Michael Gaba, Kuben Management
Maria Grønne, Kuben Management
Repræsentanter fra Sundby-Hvorup Boligselskab og fra Afdelingsbestyrelsen

Generel beskrivelse

Bygherre

Sundby-Hvorup Boligselskab
Afdeling 7

<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

Adresser:

Sundby-Hvorup Boligselskab
Afdeling 7
Uttrupvej 1-19 2-18
Abildgårdsvej 21-57 42-64
Gl. Kongevej 73-77
Hjørringvej 37 A-B 39 A-B

Oversigtsplan



1. Bygningsdele – Afd. 7



I alt 555 lejligheder i alt.

Bygningerne er opført i 1954 til 1967.

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.

Lejlighederne på Hjørringvej er gennemgået for sig.

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.



<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i rød mursten.</p> <p>Tilstand: Murværket er i forholdsvis dårligstand, overalt er der gennemgående murværk uden kuldebrosafbrydelse, dette ses bl.a. ved vinduer og døre.</p> <p>Skadesbillede: 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>Konklusion/løsningsforslag: 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, bør 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>	
<p>Indervægge lejlighedsskel</p> <p>Skadesbillede: 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>Konklusion/løsningsforslag: For at forbedre lydforholdene horisontalt mellem lejlighederne, skal der monteres forsatsvægge i gipspladebeklædt ståskellet 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:

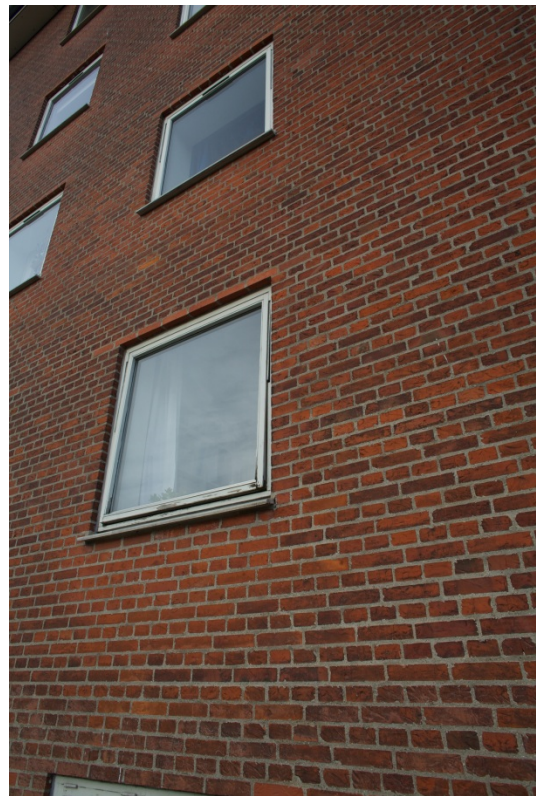
Sålbænke er i forholdsvis dårlig stand. Begyndende nedbrydelse og revne dannelser. Mange steder ses fugt under.

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	
<p>Tilstand: Vinduerne er af hvid PVC.</p> <p>Skadesbillede: Flere af ruderne er gennem tiden udskiftet og ligeledes fremstår flere af dem i dag punkteret.</p> <p>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.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: De eksisterende vinduer skal udskiftes. Kunne gøres i forbindelse med udførelse af en ny facadeisolering.</p>	

Fuger og mursten omkring vinduer

Tilstand:

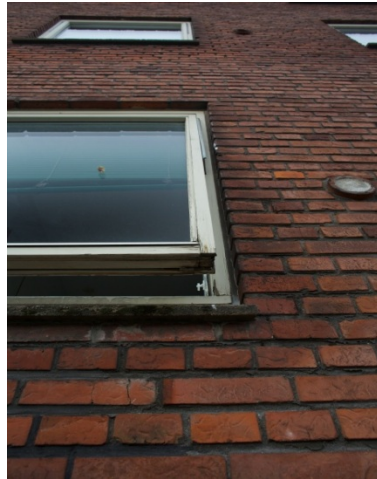
Generelt er fuger omkring vinduer nedbrudte og mursten revnende.

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.

Skadesbillede:

Enkelte plader er flækkede og trænger til udskiftning.

Konklusion/løsningsforslag:

Plader skiftes og afrensning bør foretages.



Betonproblematikker samt Fuger og mursten omkring altaner	
<p>Tilstand: Begyndende afskalling på altanbundplader, samt kuldebroproblematikker.</p> <p>Skadesbillede:</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Kuldebroer bør afbrydes.</p>	
Tag, overflade	
<p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Der er partielt foretaget tagudskiftninger.</p> <p>Ikke med i planlægning og budget at tagene skal udskiftes.</p>	

Indgangs partier

Tilstand:

Indgangspartierne er i god stand, mange er skiftet.

Ingen tilgængelighed



Kælder

Skadesbillede:

Som følge af fugt er der konstateret afskallinger flere steder

Konklusion/løsningsforslag:

Der bør etableres omfangsdræn, hvor disse ikke er etableret.



Affaldshåndtering**Tilstand:**

Affaldshåndtering er i en god stand. Originale forhold er udskiftet til fordel for en undergrundscontainer/affaldshåndtering, bedre kendt som Molokløsning.

Dette bevirker at der ikke er et ekstra pres på afdelingens tekniske personale.



Belægninger

Tilstand:

Flisebelægning og fortov vurderes i god stand.

Der er udført reparationer af asfaltbelægningen, det trænger til nye overfladebelægning.



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

Yderligere er der mulighed for trailer parkering.



Fælles ophold - Alle byggeafsnit**Tilstand:**

Udeanlægget er pænt og velholdt. Især skal fremhæves udearealerne

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

Dog er der fine legepladser.

Konklusion/løsningsforslag:

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



Fælles hus - Alle byggeafsnit

Fælles/socialt:

Nyt fint fælleshus er etableret for afdelingen.

Der afholdes en stor sommerfest med hoppeborg, loppemarked, musik med "Hul i Hatten" i løbet af dagen.

Yderligere er der mange klubber, her kan nævnes Petanque, Netcafé, Dartklub, kort klub for ældre mennesker, strikkeklub, party klub, billard, lektiecafé.



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:

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.

Konklusion/løsningsforslag:

Varme vægge bør nedtages for at hindre skimmel vækst, og der bør straks igangsættes undersøgelser for hvorledes kuldebroer mv. bliver minimeret.

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

De nyere køkkener anbefales bibeholdt, men skal de- og 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.



2. Bygningsdele – Afd. 7



I alt 22 lejligheder i alt.

Bygningerne er opført i 1943 til 1945.

Linjefundamenter/sokkel

Tilstand:

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

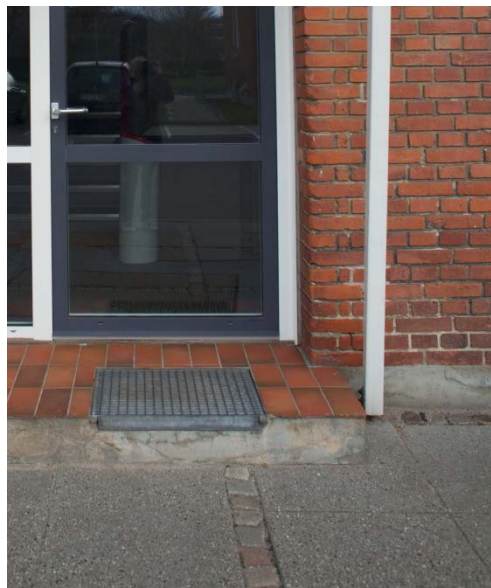
Skadesbillede:


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.



<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i rød mursten.</p> <p>Tilstand: Murværket er i forholdsvis dårlig stand, overalt er der gennemgående murværk uden kuldebrosafbrydelse, dette ses bl.a. ved vinduer og døre. Flere steder er der foretaget udskiftning og reparation murværk.</p> <p>Skadesbillede: 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>Konklusion/løsningsforslag: 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>	
--	---

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i forholdsvis dårlig stand. Begyndende nedbrydelse og revne dannelser. Mange steder ses fugt under.</p> <p>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.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Hvor formur evt. nedbrydes i forbindelse med efterisolering af ydervægge udskiftes sålbænke.</p>	
---	--

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.



<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p>	
<p>Indgangspartier</p> <p>Tilstand: Indgangspartierne er i god stand, mange er skiftet.</p> <p>Ingen tilgængelighed</p>	
<p>Kælder</p> <p>Skadesbillede: Som følge af fugt er der konstateret afskallinger flere steder – Der er etableret dyk pumpe for at forbygge fugt i kælder</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Der bør etableres omfangsdræn, hvor disse ikke er etableret.</p>	