



# 360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab  
Nr. Uttrup Afdeling 8

---

# INDHOLD

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

---

Lokalplan.....	22
Områdeanalyse .....	23
Huslejeanalyse .....	25
<b>Tilfredshedsundersøgelse .....</b>	<b>27</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	28
Fakta om beboere .....	29
Tilfredshed med boligen .....	29
Tilfredshed med boligområdet.....	29
Tilfredshed med boligselskabet.....	30
Boligudgifter.....	30
Oplevelser af tryghed og omdømme .....	30
Overvejelser om at flytte.....	30
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati .....	31
Kommentarfelter .....	31
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre? .....	31
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab? .....	31
<b>Workshop.....</b>	<b>33</b>
Workshopresultater .....	34
<b>De fysiske forhold i afdeling 8 .....</b>	<b>35</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	36
Boligindretning og -layout .....	37
Byggeteknisk .....	37
Drift .....	37
Besigtigelse .....	38
Generel beskrivelse .....	38
Stamoplysninger .....	38
Oversigtsplan .....	39
1.  Bygningsdele – nr. Uttrup - Afd. 8.....	40



---

# BAGGRUND

*Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 8. 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 8. 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 8 og Sundby-Hvorup Boligselskab. Kuben Management er en landsdækkende rådgivningsvirksomhed med fokus på by, bolig, energi og bæredygtighed. Kubens mål er at sikre vores kunder kvalificeret og kompetent rådgivning. Kuben Management rådgiver boligorganisationer, kommuner og regioner, erhverv og industri om byggeri, energi og udviklingsprocesser. Kubens opgaver omfatter blandt andet teknisk, økonomisk og administrativ bygherrerådgivning indenfor nybyggeri og renoveringsprojekter samt udvikling og energieffektivisering af boligområder, erhvervsejendomme og produktion.

## Formål

Denne rapport har til formål at give Sundby-Hvorup Boligselskab et indblik i afdeling 8. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 8 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 8 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 boligmæssige 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 8. 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 8, Rundt om afdeling 8, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 8, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 8*.

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. 8 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 8*, som er en beskrivelse af afdeling 8, 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 8* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 8* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 8 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 8*.

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 8”**

- 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 8”**

- 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 8”

- 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 8”

- 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 8 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 1953

Type Enfamilieshuse

Antal Boliger 15



Samlet vurdering

15 huse beliggende på egen "matrikel". Boligerne er opført 1953.

Afdelingen har flere positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling. Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj, og der er ikke problemer med at leje boligerne ud.

Der er dog fysiske forhold i afdelingen, især vedrørende klima skærmen, som der snarest bør laves en plan for, hvordan man vil håndtere. Der er i afdelingen store problemer med fugt og heraf skimmel vækst. Ved alle kældre bør der etableres omfangsdræn for at minimere fugt indtrængen i kældre, samt i krybekældre kunne man med fordel efterisolere.

Der er i afdelingen flere steder om fuget, om man fortsætter denne praksis skal overvejes i forhold til en ny skalmur eller lignende.

Hvis 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 boligerne.

Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, her kunne man overveje en løsning hvor beboerne selv betaler for et nyt over huslejen, eller skifte badeværelser ved fraflytning.

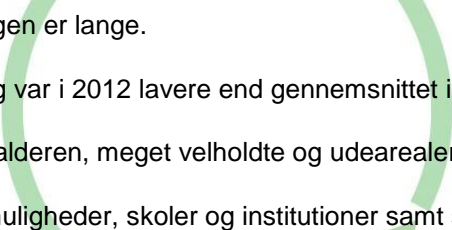
Bygningerne står her 50 år efter deres opførelse og trænger til en renovering. Ydervæggene er i dårlig stand, og man er i afdelingen begyndt at renovere nedbrudte mørtelfuger.

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.

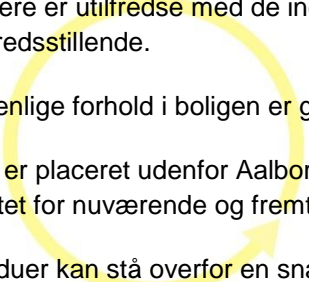
---

## Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen

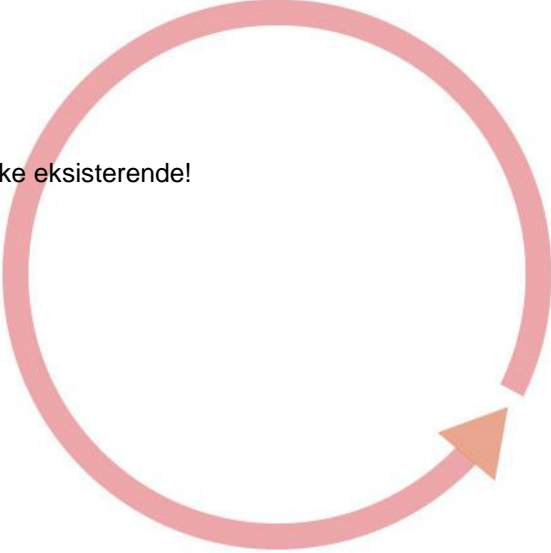
### En god vurdering

- Ventelisten til boligerne i afdelingen er lange.
  - Den årlige husleje ekskl. Forbrug var i 2012 lavere end gennemsnittet i området.
  - Bygningerne er, vurderet ud fra alderen, meget velholdte og udearealerne er ny istandsatte.
  - Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- 

### En middel vurdering

- Flere beboere er utilfredse med de indvendige forhold i boligen, specielt badeværelsets standard er meget utilfredsstillende.
  - De ældrevenlige forhold i boligen er generelt ikke tilfredsstillende.
  - Afdelingen er placeret udenfor Aalborg Kommunes vækstakse – området kan få problemer i forhold til attraktivitet for nuværende og fremtidige beboere.
  - Tag og vinduer kan stå overfor en snarlig udskiftning.
- 

### En dårlig vurdering

- Klimaskærmen for afdelingen er meget ringe.
  - Tilgængelighed og fremtidssikring for afdelingen er ikke eksisterende!
- 

## Beboertilfredshed

Der er generelt tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. Beboerne er glade for at bo i afdelingen og man oplever at beboerne generelt har stor ejerskabsfølelse for deres bolig. Man er stolt over at bo i bydelen og afdelingen.

Der er en vis utilfredshed med nogle af de fysiske forhold i afdeling 8, specielt de indvendige forhold i form af badeværelsets og køkkenets standard og forhold vedrørende klimaskærm/fugtproblematikker.

## Bygningsmæssige forhold og udearealer

Afdelingen har flere positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling.

Der er dog fysiske forhold i afdelingen, især vedrørende klima skærmen, som der snarest bør laves en plan for, hvordan man vil håndtere. Der er i afdelingen store problemer med fugt og heraf skimmel vækst. Ved alle kældre bør der etableres omfangsdræn for at minimere fugt indtrængen i kældre, samt i krybekældre kunne man med fordel efterisolere.

Der bør ligeledes ses på de energimæssige perspektiver, da flere af boligerne er dårligt isoleret.

## Økonomi

Afdelingen har en ret anstrengt økonomi, og vil ikke kunne afholde en del af de renoveringsforhold, som er fremhævet.

Henlæggelserne vil umiddelbart ikke kunne klare de udgifter, der forventeligt er forbundet med bygningernes problematikker. Det skal med i det fulde overblik, at afdelingen i øjeblikket er i gang med at eftergå fuger og derfor trækker på henlæggelserne.

## Potentielle alternative tiltag

Umiddelbart kunne man se på en løsning til at facadeisolere visse af boligerne, for at sikre mod de gældende problematikker vedr. klimaskærm, samt de stigende energiudgifter. Der er flere forskellige muligheder, fra at nedtage formure, efterisolere og genopbygge til at arbejde med alternative løsninger baseret på pudsløsning (store konsekvenser for det arkitektoniske udtræk) eller måske en løsning hvor der påsættes isolering udvendig med en murstensskal i samme stil som nu.



---

# GENNEMGANG AF AFDELING 8

*Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 8 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 i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, der bør tages til efterretning med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 8.

### En god vurdering

- Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen.
- Lav andel af fraflytninger.
- Der er kun 3-, 4- og 5-rums boliger i afdelingen.
- God beliggenhed ift. indkøb og offentlig transport.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug er lavere (i 2012) end gennemsnittet i området.
- Der er et godt udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner og sundhedstilbud i nærområdet.
- Ny istandsatte udearealer og velholdte bygninger alderen taget i betragtning.

### En middel vurdering

- Mange er utilfredse med de ældrevenlige forhold i bygningen og boligen.
- Flere er utilfredse med de indvendige forhold, bl.a. badeværelsets standard.
- I perioden 2008-2014 er huslejen steget med 14 procent.

### En dårlig vurdering

- Meget dårligt indeklima.
- Manglende tilgængelighed og fremtidssikring.

Lange ventelister til boligerne i afdelingen og samtidig en lav andel af fraflytninger vidner om at afdeling 8 har en høj attraktivitet. Og med 3-, 4- og 5-rums boliger (altså ingen mindre boliger) tyder det også på, at afdelingen ligeledes vil være attraktiv i fremtiden med fremtidens beboeres ønsker og krav til boligens størrelse.

På trods af at afdelingens bygninger generelt fremstår velholdt, er der store problemer med dårligt indeklima. Derfor anbefaler vi, at der sættes ind her. Umiddelbart er det altovervejende problem derudover, at der ikke er tilgængelighed i afdelingen, på trods af det ældre beboersegment. Skal afdelingens attraktivitet bibeholdes og boligerne i lige så høj grad kunne lejes ud i fremtiden, vurderer vi således, at dette ligeledes er et helt centralt indsatspunkt.

## Sundby-Hvorup Boligselskabs vision

Det er Sundby-Hvorup Boligselskabs vision, at boligselskabets boliger er attraktive og lever op til tidens krav og normer og samtidig er teknologisk opdateret. Desuden skal boligmassen variere i typer, størrelser og prisklasse, så der sikres plads til forskellighed og rum til alle.

Det er således en del af Sundby-Hvorup Boligselskabs mål at skabe attraktive og tidsvarende bo miljøer for alle samfundsgrupper, hvilket bl.a. sikres gennem fornyelse af bestående byggerier.

## Generel beskrivelse af bebyggelsen

Afdeling 8 består af 15 enkelthuse/bygninger. Bygningerne på Clematisvej og Forbindelsesvejen er opført i 1953 og det samme er boligerne på Bregnevej, dog er boligen på Bregnevej 7 ombygget/tilbygget i 1989.

**Tablet: BBR-oplysninger**

	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Kælderareal	Samlet boligareal
Bygning 1: Clematisvej 1	75	75	30	75
Bygning 2: Clematisvej 3	75	75	30	75
Bygning 3: Clematisvej 4	75	75	30	75
Bygning 4: Clematisvej 6	96	96	30	75
Bygning 5: Bregnevej 1	86	86	58	86
Bygning 6: Bregnevej 3	86	86	58	86
Bygning 7: Bregnevej 5	86	86	58	86
Bygning 8: Bregnevej 7	104	104	44	89
Bygning 9: Bregnevej 9	89	89	44	89
Bygning 10: Bregnevej 11	89	89	44	89
Bygning 11: Forbindelsesvejen 121	110	110	58	110
Bygning 12: Forbindelsesvejen 123	110	110	58	110
Bygning 13: Forbindelsesvejen 125	110	110	58	110
Bygning 14: Forbindelsesvejen 131	75	75	30	75
Bygning 15: Forbindelsesvejen 133	75	75	30	75

Kilde: Ejendomsdatabasen. BBR-registeret

## Boligtyper og antal

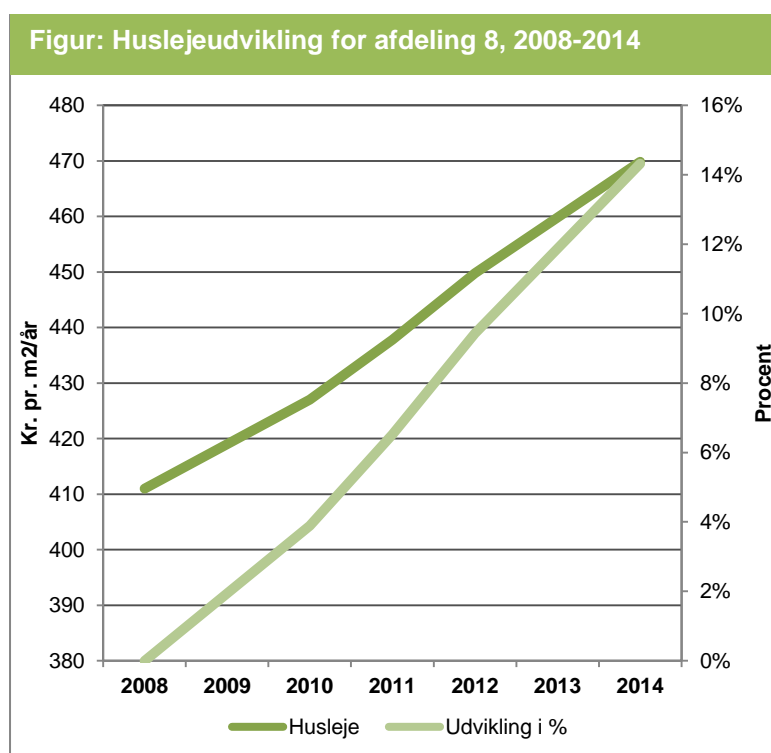
Følgende oversigt viser boligstørrelserne i afdeling 8. Der er et mindre varieret udbud af boligstørrelser i de 15 boliger. Der er både 3, 4 og 5 rumms boliger, som spænder mellem 75 og 110 kvadratmeter.

**Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder**

	Antal	Værelser	Størrelse (m <sup>2</sup> )
Clematisvej	4	3	75
Bregnevej 7-11	3	3	89
Forbindelsesvejen 131-133	2	3	75
Bregnevej 1-5	3	4	86
Forbindelsesvejen 121-125	3	5	110

## Huslejudvikling for afdeling 8

I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdeling 8. Figuren viser udvikling i huslejen, ekskl. aconto varme, pr. m<sup>2</sup>/år.



Huslejen har været stigende i perioden 2008-2014 og er steget med 14 procent. Dette svarer til en stigning på 59 kr. pr. m<sup>2</sup>/år for perioden.

---

## Tomgangsoversigt for afdeling 8

Der er ingen med tomgang i afdeling 8 mellem 2011 og 2013.

Venteliste til boligerne er vist nedenstående og listen er opgjort pr. 5. februar 2014.

**Tabel: Venteliste i afdeling 8 pr. 05.02.14**

	Personer på ventelisten	Procent interne
3 rums	45	13 %
4 rums	43	16 %
5 rums	37	19 %

Ventelisten til boligerne er lang, og da der kun er 15 boliger er der en god efterspørgsel efter boligerne. Der er også en pæn intern efterspørgsel efter boligerne og den er størst ved de store boliger.



## Fraflytningsoversigt for afdeling 8

I 2011 og 2013 var der 1 fraflytning i afdeling 8, hvilket svarer til en fraflytningsprocent 7 procent. I 2012 var der 2 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 13.

**Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 8<sup>1</sup>**

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
3 rums	1	11 %	1	11 %	1	11 %
5 rums	0	0 %	1	33 %	0	0 %
I alt	1	7 %	2	13 %	1	7 %

Der har ingen fraflytning været i 4 rums boligerne.

## Henlæggelser mv.

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 8.

Tabel: Henlæggelser i afdeling 8	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	204.083
Istandsættelse ved fraflytning	30.467
Tab ved fraflytning	20.880
<b>Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlende)</b>	<b>273.319</b>

Det fremgår af skemaet, at afdelingen har en lidt anstrengt økonomiøkonomi. Den har en god mængde henlæggelser til at klare nødvendige renoveringer, svarende til ca. 18.000 kr. pr. bolig. Benchmarking for henlæggelser for Almene boliger er at bygninger fra ca. 1980 og frem, skal have ca. 26.000 kr./bolig. Bygninger fra før 1980 bør henlægge ca. 30.000 kr./bolig.

Henlæggelserne vil umiddelbart ikke kunne klare de udgifter, der forventeligt er forbundet med bygningernes problematikker. Det skal med i det fulde overblik, at afdelingen i øjeblikket er i gang med at eftergå fuger og derfor trækker på henlæggelserne.

<sup>1</sup> Andel i % dækker over forholdet mellem antal af fraflyttet boliger med x rum og antal af x rum i alt i afdeling 8



---

# RUNDT OM AFDELING 8

*Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 8 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 8 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 i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, der bør tages til efterretning med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 8.

### En god vurdering

- Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler, institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug er lavere (i 2012) end gennemsnittet for området.
- Befolkningsudviklingen i Nørresundby har været stigende i perioden 2006-2013.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug for en bolig i afdeling 8 er noget lavere end gennemsnittet for områdets øvrige almene boliger. Derudover er huslejen i afdelingen væsentlig lavere end boligudgiften for ejerboliger i nærområdet.

### En middel vurdering

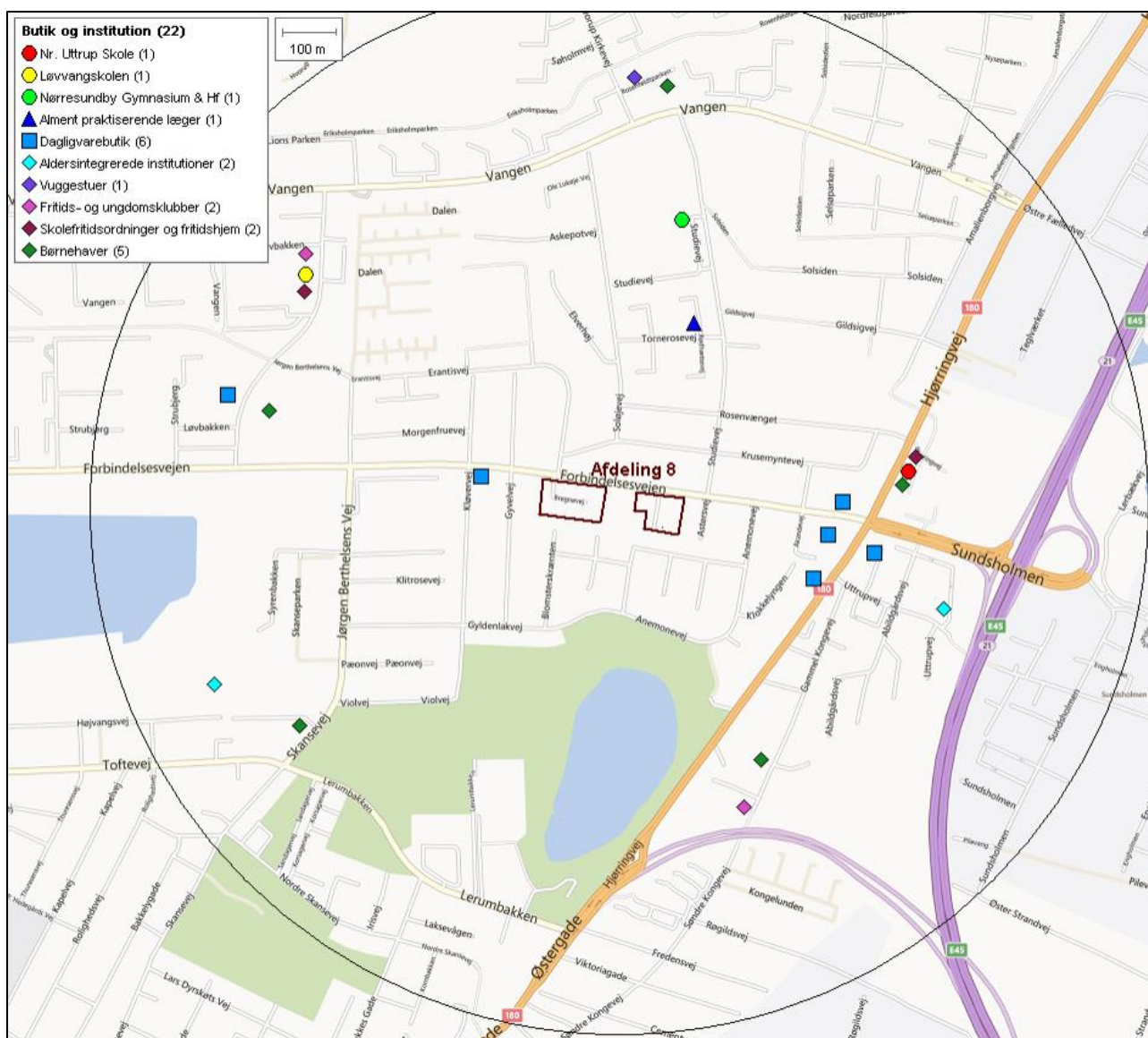
- Afdelingen er placeret udenfor Aalborg Kommunes vækstakse, hvorfor området kan få problemer i forhold til attraktivitet for nuværende og fremtidige beboere.
- Befolkningsudviklingen i Nr. Uttrup og Løvvangsskoledistrikter har været faldende i perioden 2006-2013 med et opsving i 2012, men er nu bremset (dog stadig under befolkningstallet i 2006).

Med sin placering udenfor Aalborg Kommunes vækstakse, står afdeling 8 ikke forrest i forhold til udvikling. I stedet vurderer vi, på baggrund af analysen af nærområdet, at man overvejer mulighederne for inddragelse af de alternative eksisterende strategier for områdeudviklingen i planlægningen, herunder blandt andet Aalborg Kommunes Bæredygtighedsblomst.

Afdeling 8 har en relativt lav husleje sammenlignet med både andre almene boliger og ejerboliger i nærområdet. Derfor synes en mindre huslejestigning at være en god investering i forbindelse med forsæt at opretholde afdelingens attraktivitet for beboerne. Især med det lavere befolkningstal, er det helt centralt at opretholde attraktivitet, så afdelingen også er konkurrencedygtig i fremtiden trods en mulig lavere efterspørgsel.

## Beliggenhed

Afdeling 8 er beliggende på Clematisvej 1, 3, 4, 6 og Bregnevej 1-11 samt Forbindelsesvej 121-125 og 131-133.



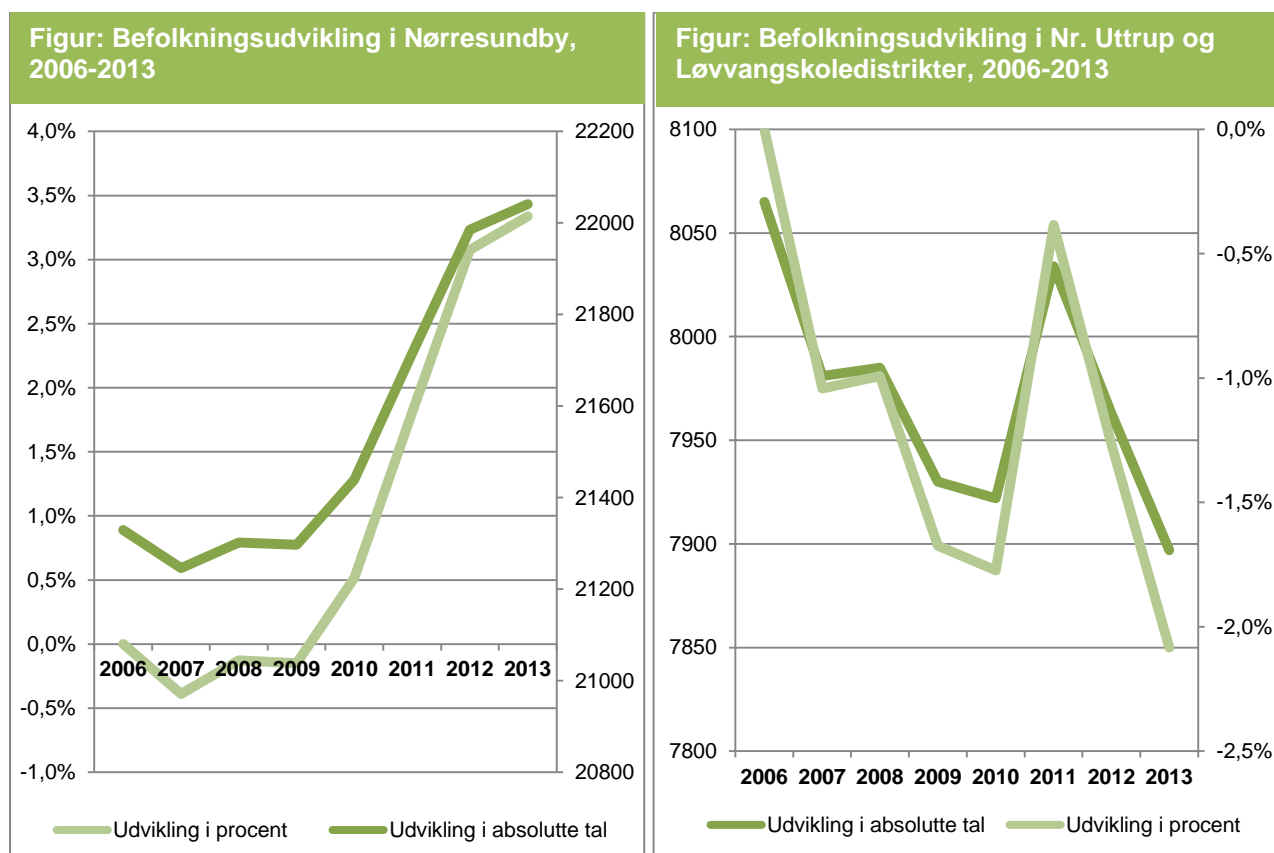
Kilde: NN Markedsdata, CVR-Register

Kortet viser den geografiske placering for afdeling 8, og derudover er der indtegnet en radius på 1 km omkring afdelingen. I området omkring ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder Nr. Utrup Skole og Løvvangskolen, og der er tilknyttet en SFO til begge skoler. Derudover ligger Nørresundby Gymnasium og HF også i området. Derudover ligger der 5 børnehaver og 2 aldersintegreret institutioner og 1 vuggestue indenfor en radius af 1 km fra afdelingen. Der ligger også to fritids- og ungdomsklubber i området. Der er også et lægehuse/praktiserende læge i området.

Derudover er der også 5 dagligvarebutikker i området.

## Befolkningsudvikling

Der bor 22.041 personer i Nørresundby (*indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup*), mens der bor 7.897 personer i skoledistrikterne for Nr. Uttrup Skole og Løvvangskolen, hvor afdeling 8 er beliggende.



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

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 Skole og Løvvang skoledistrikter faldt antallet af beboere med 2 procent mellem 2006 og 2013. Der var dog en stigning mellem 2010 og 2011, men befolkningstallet faldt igen i 2012 og 2013.

Der har således været en vækst i antallet af borgere i Nørresundby, men i området omkring afdeling 8 har der været et mindre fald. I lyset af afdelingens placering udenfor Aalborg Kommunes vækstakse vurderes det, at området kan have problemer i forhold til attraktivitet for nuværende og fremtidige beboere. Det er vigtigt at man er opmærksom på udviklingen for at kunne undgå fremtidige problemer.



## Områdeudvikling for afdeling 8

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling i afdeling 8. 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 8 er der flere forskellige udgivelser og strategier, der er relevante. Følgende er et udrag fra disse, og hvordan disse har betydning for områdeudviklingen omkring afdeling 8.



### 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. Aksen, 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 8 ligger ikke i vækstaksen. Således vil afdelingen ikke være forrest i køen i forhold til udvikling af projekter i Nørresundby. Derimod ligger Lindholm i vækstaksen og derfor vil dette område sandsynligt prioriteres højere hos kommunen i forhold til udvikling.

Vækstakten er dog kun et af fire indsatsområder, som Aalborg Kommune har fokus på. I deres planstrategi fra 2011 er der også 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". Det er indenfor dette indsatsområde, at afdeling 8 har muligheder for at skabe bedre boliger til deres beboere.

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 servicere, 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 8 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 8.

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 8

### 2.2.B5: Anemonevej m.m. (Clematisvej 3, 4, 6 og Bregnevej 3-11)

Dette område skal stadig primært fungere som boligområde. I den fremtidige udvikling af området gives dog mulighed for at variere anvendelsen, for på den måde at gøre bymiljøet mere levende. Der lægges også vægt på at sikre rekreative og landskabelige kvaliteter.

Den maximale bebyggelsesprocent er 25 og bebyggelser må max have 1½ etage. Byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

### 2.2.D1: Forbindelsesvejen (Forbindelsesvejen 121-125+131-133, Clematisvej 1 og Bregnevej 1)

Området omfatter en del af randbebyggelsen langs Forbindelsesvejen og skal også fremover være et blandet bolig- og erhvervsområde. I den fremtidige udvikling af området er det et mål, at bebyggelsens fremtræden lever op til den synlige beliggenhed ved Forbindelsesvejen. Der lægges også vægt på at sikre bebyggelsens nuværende struktur og karakter samt terræn- og udsigtskvaliteter.

Den maximale bebyggelsesprocent er 25 for boliger og 40 procent for andre bebyggelser. Bebyggelser må max have 1½ etager. Byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter. Derudover skal facaden være max. 5 meter fra gadelinjen.

## Lokalplan

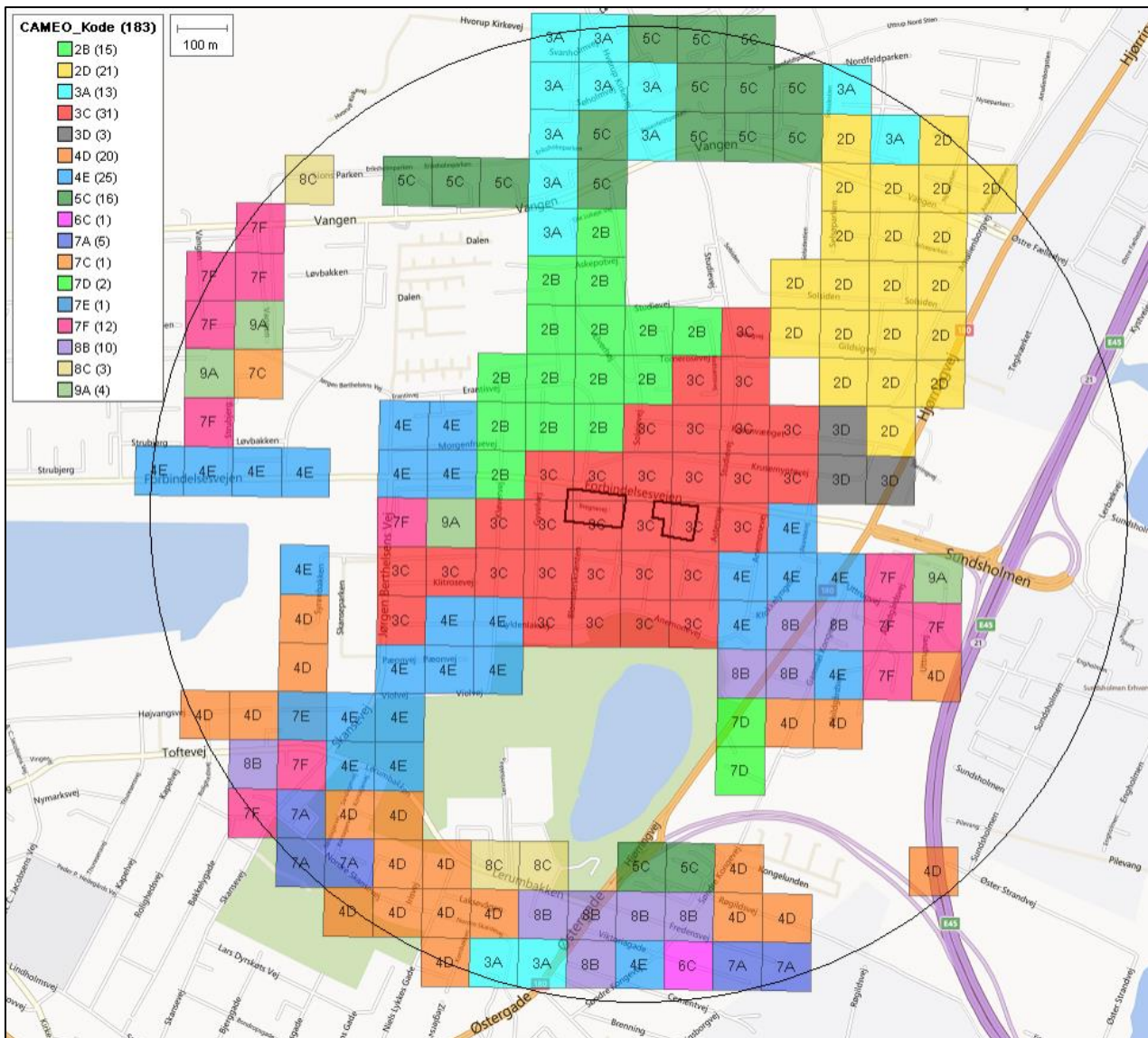
Der er ingen gældende lokalplan for området.

## 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 8, og derudover ses indtegnet indenfor en radius af 1 km fra afdeling 8 de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



I det følgende beskrives de fire mest dominerende/overrepræsenterede typer i området omkring afdeling 8. Der er tale om typerne 3C, 4E, 2D og 4D.



Der er et område/kvarter, hvor typen **3C** er overrepræsenteret, der bor hovedparten i en ejerbolig og de bor hovedsageligt 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 gennemsnitsdanskerens. 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.

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

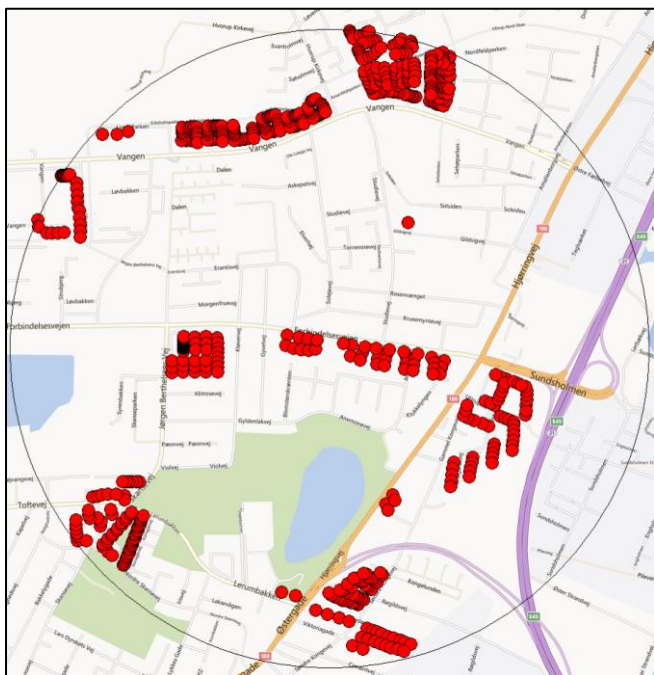
Der er et boligområde, hvor typen **2D** er dominerende. For typen gælder det, at de primært bor i ejerboliger samt i enkelthuse. Deres boliger er store og er typisk mellem 120-200 kvadratmeter. Deres uddannelsesniveau er på samme niveau som for hele landet. De har samtidig en højere husstandsindkomst 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.

Typen **4D** er spredt i forskellige kvarter syd for afdelingen. 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.

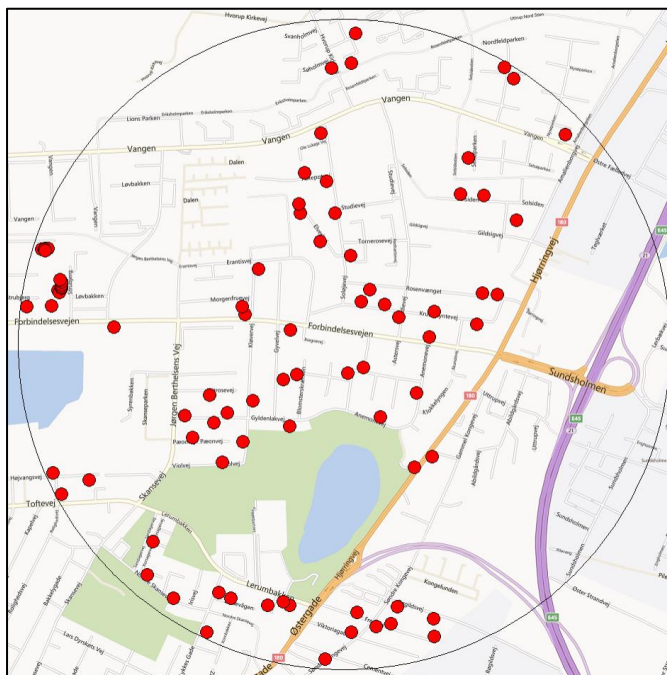
## Huslejeanalyse

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 8. 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 8, var på 450 kr. pr. m<sup>2</sup>/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger omkring afdeling 8



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

Der er 1.643 almene lejemål i området omkring afdeling 8, heraf er 828 lejemål Sundby-Hvorups egne og derudover har Boligforeningen af 1944 i Nørresundby 376 og Nørresundby Boligselskab 416 boliger, mens Nørre Uttrup Andelsboligselskab har 23 boliger.

Den gennemsnitlige husleje indenfor radiussen er 571 kr. pr. m<sup>2</sup>/år<sup>2</sup>, hvilket er højere end huslejeniveauet for afdeling 8.

Der er omkring afdeling 8 solgt 83 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Den gennemsnitlige boligudgift<sup>3</sup> er på 947 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket er et betydeligt højere niveau end for afdeling 8.

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

<sup>3</sup> Salgspriser og øvrige oplysninger om salget er indhentet fra Boliga.dk den 11. december 2013 for perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Efter søgning er salg, hvor der ikke er tilknyttet m<sup>2</sup> for boligen frasorteret. Dette skyldes at der ikke er tale om beboede boliger, men ejendomme til erhverv mm. Herefter er der på baggrund af oplysningerne omkring salgpris og boligens m<sup>2</sup> udregnet en boligudgift pr. m<sup>2</sup>/år. Boligudgiften dækker over ejendomsværdiskat, grundskyld, en brandforsikring, en gennemsnitlig vedligeholdelse pr. m<sup>2</sup> af boligen. Derudover regnes med en kalkulationsrente på 6 procent, som skal dække over renteudgifter til boliglån og banklån og eventuel afdrag på boligen. Det er en kalkulationsrente, så den kan sagtens være lavere for nogen eller højere for andre. Der regnes med en grundskyld på 6.673 kr. pr. år, som er gennemsnittet for alle ejerboliger i år 2013 i Aalborg Kommune. Derudover regnes med en ejendomsværdiskat på 1 procent af købesummen. En brandforsikring (lovpålagt, hvis der er løn i boligen) på 4.500 kr. pr. år og vedligeholdelse for 100 kr. pr. m<sup>2</sup> om året.





---

# TILFREDSHEDS- UNDERSØGELSE

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

## Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning i forhold til tilfredsheden blandt beboerne i afdeling 8.

### En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Alle er tilfredse med udearealerne samt lysindfaldet.
- Tilfredshed med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen.
- Beboerne er tilfredse med kontakten til administrationen og informationer og breve fra afdelingen.
- Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- God beliggenhed ift. til indkøbsmuligheder, grønne områder og natur og den personlige tryghed i Nr. Utrup bydel.

### En middel vurdering

- Flere er utilfredse med badeværelsets standard.
- Flere er utilfredse med de handicap-/ældrevenlige forhold.

---

## Fakta om beboere

Der er 8 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i af afdeling 8. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdelingens beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- De er mellem 46 og 80 år.
- Hovedparten har en kort, mellemlang eller lang videregående uddannelse som højest fuldført uddannelse.
- Hovedparten er gift eller samboende.
- Hovedparten har ikke børn.

## Tilfredshed med boligen

I nærværende afsnit undersøges beboernes tilfredshed med deres bolig, bygningen og udearealerne. I forhold til spørgsmålet "Hvor tilfreds er du alt i alt med at bo hvor du bor" og alle er tilfreds eller meget tilfredse med deres nuværende boligsituation.

Der er også forskel på, hvad man er tilfreds med, og hvilke forhold som er utilfredsstillende. Følgende er en gennemgang af underspørgsmålene til spørgsmål 13.

Alle er tilfredse med deres bolig alt i alt samt med lysindfaldet og udearealerne. Hovedparten er også tilfreds med boligens størrelse, husets arkitektur og udseende samt med indretning og møbleringsmuligheder.

Derudover er flere tilfredse med renholdelse/vedligeholdelse af bygninger, køkkenets standard, boligens materialer, men enkelte er utilfredse.

Der er særligt to forhold, som beboerne er utilfredse med og det er badeværelsets standard, hvor hovedparten er utilfreds eller meget utilfredse. De er ligeledes utilfredse med de handicap-/ældrevenlige forhold.

## Tilfredshed med boligområdet

Følgende afsnit omhandler beboernes tilfredshed med deres boligområde. Følgende er en gennemgang af underspørgsmålene til spørgsmål 14.

Der er generelt en tilfredshed med boligområdet. Alle er tilfredse med naboskabet, beboersammensætning samt tryghed ved at færdes i området. Hovedparten er også tilfreds med de grønne områder, bilparkering samt forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet.

Enkelte af beboerne er utilfredse med støjniveauet fra trafik, erhverv og børns leg mm. Der er også forhold, som hovedparten af beboerne ikke tager stilling til, hvilket er mængden af fællesaktiviteter, børn- og unges opholdsvilkår samt ældrevenlige forhold.

Følgende er en gennemgang af beboernes tilfredshed med forskellige forhold i deres bydel Nr. Uttrup, en gennemgang af underspørgsmålene til spørgsmål 29.

Der er generelt en tilfredshed med bydelen. Alle er tilfredse med renholdelse og vedligeholdelse i bydelen, indkøbsmulighederne samt den personlige tryghed. Derudover er der tilfredshed med de grønne områder/naturmiljø, forholdene for bilister, børn, unge og ældres vilkår samt offentlige servicetilbud.

Enkelte er utilfredse med forholdene for cyklister og fodgængere samt med adgangen til den kollektive trafik.

## Tilfredshed med boligselskabet

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

Følgende er en gennemgang af beboernes besvarelser i forhold til deres tilfredshed med forskellige forhold ved Sundby-Hvorup Boligselskab, i spørgsmål 15.

Der er en generel tilfredshed med boligselskabet, hvor alle er tilfredse med rådgivning og udbedring af mangler og små reparationer, kontakten til administrationen, herunder udlejning samt informationen fra hjemmesiden og breve og beboermateriale fra afdelingen.

Derudover er der en tilfredshed med den daglige drift og kontorets åbningstider samt med kontakten til afdelingsbestyrelsen. Enkelte er utilfredse med kontorets åbningstider og telefontider.

## Boligudgifter

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

Hovedparten af beboernes månedlige boligudgifter ligger mellem 3.000-4.999 kr. og flere har også en mellem 6.000-6.999 kr. Det er dog ikke en byrde for nogen af beboernes private økonomi.

## Oplevelser af tryghed og omdømme

Alle føler sig i høj grad som hjemme i deres boligområde. Derudover oplever hovedparten af beboerne, at deres boligområde har et positivt ry blandt andre personer udenfor deres afdeling.

Der er ingen problemer med tyveri, hærværk og indbrud.

## Overvejelser om at flytte

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

Næsten ingen overvejer at flytte fra deres afdeling. Selv om en del beboere ikke umiddelbart har nogle planer om at skifte boligen ud, så er der tre forhold, som kunne få dem til at overveje dette. Det gælder en bedre indrettet bolig, samt en billigere eller større bolig.

---

## 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?

Hovedparten har deltaget i et beboermøde eller afdelingsmøde. Derudover har flere benyttet afdelingens lokaler til fester og flere har deltaget i aktiviteter for voksne i afdelingen.

Følgende viser beboernes deltagelse samt opfattelse af beboerdemokratiet i afdelingen (spørgsmål 28).

Ingen føler i ringe grad, at de tager del i afdelingens beboerdemokrati samt gerne tager del i afdelingens beboerdemokrati. I begge tilfælde føler hovedparten at de i høj eller nogen grad tager del i eller gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati.

Ingen føler at de i ringe grad har indflydelse på beslutningerne i afdelingen, mens flere føler dette i høj eller nogen grad.

## Kommentarfelter

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

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

Færdiggøre om fugning af ydervægge, så lejligheden bliver mindre fugtig.
Generelt meget tilfreds.
Opdatering af komfur, el, vand og varme installation ved indflytning.

### Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

Ingen kommentar fra beboerne.







---

# 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.*

## Workshopresultater

Der var én gruppe, som repræsenterede beboerne i afdeling 8, og gruppen har kun syv ønsker til forbedringer, som ses i nedenstående.

Workshopresultater – afdeling 8	
1	Grønt område – rekreativt.
2	Isolering – Hulmur.
3	Individuel renovering af badeværelser ved fraflytning. Pålægges den enkelte husleje.
4	Bredere vej på Bregnevej – fjernelse af rosenbed.
5	Snerydning.
6	Husleje så lav som mulig.
7	El installationer tjekkes – kontrolleres.

Førsteprioriteten er et grønt og rekreativt område. Dernæst ønsker beboerne at der ses på isolering i hulmuren. Der er også et ønske om en individuel renovering af badeværelserne, når boligerne fraflyttes og at dette kun påvirker det enkelte lejers husleje.

Der er også et ønske om en bredere vej ved Bregnevej og de forslår at dette gøres ved at fjerne rosenbedene. Derudover er det et ønske om snerydning.

Beboerne har dog også fokus på huslejeniveauet, hvor de ønsker at holde huslejen så lavt, som det nu engang er muligt.

Deres sidste prioritering er, at der laves en kontrol af deres elinstallationer.



---

# DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 8

*Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 8. Herefter følger en oversigt over de vigtigste konklusioner for tre delområder af undersøgelsen; boligindretning, byggeteknisk og drift.*

## Anbefalinger/vurderinger

Overordnet set er vurderingen for hele Nr. Uttrup - afdeling 8:

### En god vurdering

- 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.
- Manglende tilgængelighed.

### En dårlig vurdering

- Manglende fremtidssikring.
- Meget ringe klimaskærm.

Bygningerne står her 60 år efter deres opførelse og trænger til en renovering. Ydervæggene er i dårlig stand, og man er i afdelingen begyndt at renovere nedbrudte mørtelfuger.

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 meget store kuldebros problematikker og disse vil skulle tages stilling til indenfor meget kort tid.

Der er i afdelingen store problemer med fugt og heraf skimmel vækst. Ved alle kældre bør der etableres omfangsdræn for at minimere fugt indtrængen i kældre, samt i krybekældre kunne man med fordel efterisolere.

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.

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, dog vil det ikke være rentabelt at etablere tilgængelighed i kældre.
- Skimmelproblematikkerne.
- Køkkener er forholdsvis små og i vid udstrækning utidssvarende.
- Badeværelser er forholdsvis små.
- Ikke fremtidssikrede boliger. Små værelser.
- 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.
- Murværk – fuger vil især skulle holdes under opsyn.
- Manglende tilgængelighed.
- Tag – det bør med i de fremadrettede planer at tagene ikke har lang levetid, enkelte tage er skiftet.
- Vinduer – der kan muligvis ikke repareres på dem mere – Der foretages løbende reparationer.
- Krybekældre kunne med fordel isoleres.
- Flotte markante bygninger, med egne haver.

## Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 8, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

## Besigtigelse

Den 8. maj 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Nr. Uttrup, Afdeling 8,

### Til stede ved besigtigelsen:

Rasmus Bech Frandsen, Kuben Management (Delvis)

Michael Gaba, Kuben Management

Maria Grønne, Kuben Management

Repræsentanter fra Sundby-Hvorup Boligselskab og fra Afdelingsbestyrelsen

## Generel beskrivelse

### Bygherre

Sundby-Hvorup Boligselskab

Nr. Uttrup - Afdeling 8

<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 8

Clematisvej 1-3 4-6

Bregnevej 1-11

Forbindelsesvejen 121-125 131-133

## Oversigtsplan





## 1. Bygningsdele – nr. Uttrup - Afd. 8



I alt 15 huse beliggende på egen "matrikel". Boligerne er opført 1953 og et samlet areal på 1.305 m<sup>2</sup>.

Boligerne er individuelle "parcelhuse" og har forskellig indretning, men opført i samme byggestil og byggeteknik. Disse forskelle vurderer vi dog til at være så minimale, at der ikke er mening i at gennemgå, hvert enkelt boligtype enkeltvis.

## Linjefundamenter/sokkel

### **Tilstand:**

Der er en del revnedannelser mellem fundament og murværk. Sokkelpuds forsøgt udbedret flere steder.

### **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><b>Ydervægge af murværk</b></p> <p><b>Beskrivelse af bygningsdel:</b> Ydermurværket er udført i røde mursten.</p> <p><b>Tilstand:</b> Murværket er i forholdsvis dårlig stand, overalt er der gennemgående murværk uden kuldebrosafbrydelse, dette ses bl.a. ved vinduer og døre.</p> <p><b>Skadesbillede:</b> Den forventede manglende kuldebrosafbrydelse betyder kolde indervægge i boligen, hvilket kan være en medvirkende årsag til en potentiel partiel skimmelvækst bag møbler mv., der står op ad de kolde ydervægge. Mørtelfuger mangler flere steder.</p> <p><b>Konklusion/løsningsforslag:</b> Som led i at eliminere kuldebroer i murværket og for at øge temperaturen på de indvendige overflader, og dermed modvirke dannelsen af skimmelvækst samt mindske energiforbruget, bør murværket isoleres udvendigt.</p> <p>Som minimum bør alle facader eftergås og reparerer.</p>	 
---	--

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

## Vinduer/terrassedøre

### **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/terrassedøre 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><b>Terrasser</b></p> <p><b>Tilstand:</b> Lejernes egne haver, flere forskellige forslag til terrasser – ikke en del af afdelingens økonomi.</p> <p><b>Konklusion/løsningsforslag:</b> Eksisterende udestuer bør nedtages – evt. kan der opføres nye overdækkede terrasser.</p>	
<p><b>Tag, overflade</b></p> <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>	

## Kælder

### **Skadesbillede:**

Som følge af fugt er der konstateret afskalninger flere steder.

### **Konklusion/løsningsforslag:**

Der bør etableres omfangsdræn, hvor disse ikke er etableret.

Krybekælder bør efterisoleres for at minimere træk fra gulv.



**Indgangspartier****Tilstand:**

Indgangspartierne er i ringe stand. Der bør foretages betonprøver for at sikre holdbarheden af betontrapperne.

Enkelte steder er det konstateret forkert fald på trappepos således vand ikke ledes væk fra huset, bør straks udbedres.

Ingen tilgængelighed.



## Belægninger

### **Tilstand:**

Flisebelægning og fortov vurderes i god stand.





<p><b>Garageanlæg</b></p> <p><b>Tilstand:</b> Der er etableret enkelte garager på egne "grunde", ikke en del af afdelingens økonomi.</p>	
<p><b>Fælles ophold</b></p> <p><b>Tilstand:</b> Der findes fælles parkområde for hele området beboere.</p>	

## 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 gulve 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 af nyere dato og fremstår i god stand. Garderobeskabene fremstår i varierende vedligeholdelsesstand.

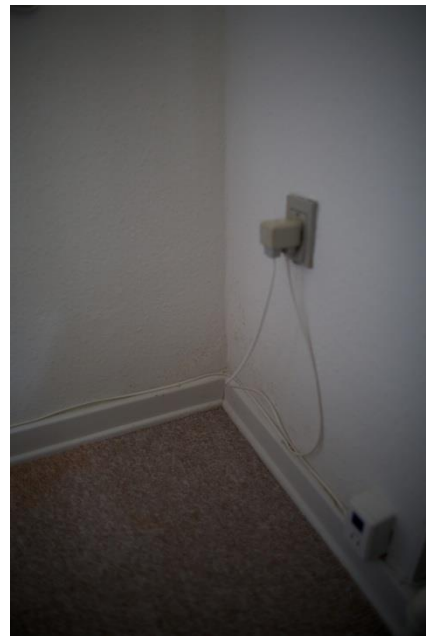
### **Konklusion/løsningsforslag:**

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

De nyere køkkener anbefales bibeholdt, og skal 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.





**KUBEN**<sup>NRGI</sup>  
MANAGEMENT

 **SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab