



360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Løvvangen Afdeling 13

INDHOLD

Baggrund	3
Kuben Management	4
Formål	4
Opbygning	4
Vurderingskriterier	5
Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 13”	5
Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ” Rundt om afdeling 13”	5
Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 13”	6
Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop”	6
Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 13”	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 13	11
Anbefalinger/vurderinger	12
Sundby-Hvorup Boligselskabs vision	13
Generel beskrivelse af bebyggelsen	13
Boligtyper og antal	13
Huslejudvikling for afdeling 13	14
Tomgangsoversigt for afdeling 13	15
Fraflytningsoversigt for afdeling 13	16
Henlæggelser mv.	16
Rundt om afdeling 13	17
Anbefalinger/vurderinger	18
Beliggenhed	19
Befolkningsudvikling	20
Områdeudvikling for afdeling 13	21
Vækstakse og bæredygtighedsblomst	21
Kommuneplan	22
Kommunerammeplaner for afdeling 13	22

Lokalplan.....	22
Områdeanalyse	23
Huslejeanalyse	25
Boligsocialt.....	26
Tilfredshedsundersøgelse	31
Anbefalinger/vurderinger	32
Fakta om beboere	33
Tilfredshed med boligen	33
Tilfredshed med boligområdet.....	35
Tilfredshed med boligselskabet.....	37
Boligudgifter.....	38
Oplevelser af tryghed og omdømme	39
Overvejelser om at flytte.....	40
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati	41
Kommentarfejlter	42
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?	42
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?	42
Workshop.....	43
Workshopresultater	44
Konklusion på workshopen.....	44
De fysiske forhold i afdeling 13	45
Anbefalinger/vurderinger	46
Bolingindretning og -layout	47
Byggeteknisk	47
Drift	47
Besigtigelse	48
Generel beskrivelse	48
Stamoplysninger	48
Lejlighedsplan (eksempel)	49
Oversigtsplan	50
1. Bygningsdele – Afd. 13, Løvvangen	51



BAGGRUND

Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 13. Indledningsvis redegøres for formålet med dette eftersyn og ligeledes, hvordan rapporten opbygges. Dernæst gennemgås, hvorledes analysen udføres og hvilke parametre, som benyttes til at foretage et 360 graders eftersyn. Afsnittet har til formål at give et indblik i, hvorledes analysen gribes an, og samtidig hvilke muligheder der er med analysen.

Kuben Management

Denne rapport er udarbejdet af Kuben Management for afdeling 13 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 13. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 13 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 fremtidssikre 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 13 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 Løvvangen afdeling 13. 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 13, Rundt om afdeling 13, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 13, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 13*.

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. 13 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 13*, som er en beskrivelse af afdeling 13, 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 13* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 13* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 13 og nærområdet baseret på en spørgeskemaundersøgelse, og *Workshop* er en gennemgang af resultaterne fra workshoppen, hvor beboerne har haft mulighed for at ytre deres holdning til, hvad der skal prioriteres højest med hensyn til renovering af afdelingen. Til sidst er der en gennemgang af de forskellige bebyggelser med hensyn til byggetekniske forhold, boligindretning og drift i afsnittet *De Fysiske forhold i afdeling 13*.

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

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

Vurderingskriterier

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



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



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



En dårlig vurdering – Der er behov for at handle nu

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

Afdelingen bedømmes på følgende parametre:

Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 13”

- 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 13”

- 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 13”

- 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 13”

- 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 13 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	1980
Type	Lejligheder
Antal Boliger	96



Samlet vurdering

Med en rød/gul vurdering er vores overordnede konklusion, at man snarligt bør overveje hvilken retning, det ønskes afdeling 13 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 13 højt, når man skal sikre Sundby-Hvorup Boligselskab overfor det fremtidige boligmarked.

Der er store problemer med fugt i murværket, og disse vil skulle tages stilling til indenfor den nærmeste fremtid. Det anbefales derfor omgående at iværksætte en grundig undersøgelse. Set i lyset af afdelingens placering vurderes den at få svært ved at bære en større huslejestigning i forbindelse med en eventuel reovering.

Omfanget af en reovering vil derfor skulle overvejes nøje i forhold til, at en del beboere på nuværende tidspunkt føler, at huslejen er en stor byrde i deres økonomi. Problemet med fugt i murværket skal dog løses under alle omstændigheder. Hvis en reovering af de indvendige forhold påtænkes, er det vigtigt at overveje, om man samtidig kan fremtidssikre bebyggelsen ved at skabe tilgængelighed i en del af opgangene. Afdelingen er forholdsvis sund idet der er en lang venteliste til lejlighederne og en lav fraflytningsfrekvens. Boligudbuddet er dog ikke særlig varieret i forhold til kvadratmeter og antal rum, hvilket med tiden kan give problemer.

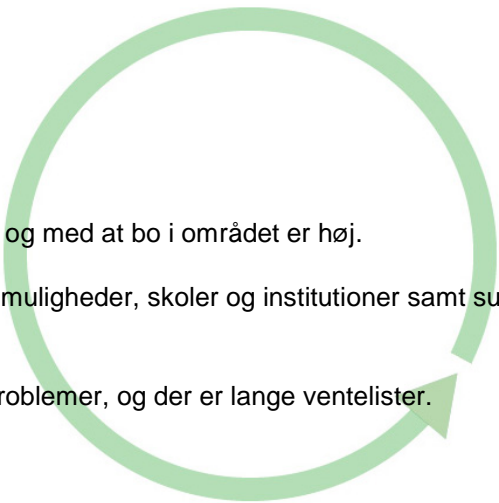
Alle lejlighederne er 2- eller 3-rums på 66-86 m². Man bør være opmærksom på, at tendenserne peger i retning af, at fremtidens beboere stiller andre krav til lejlighedens størrelse end nutidens.

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 opretningsreovering på baggrund af klimaskærmens stand, samt etablering af tilgængelighed i afdelingen, gennem etablering af elevatorer, og tilgængeligheds reovering i boligerne.

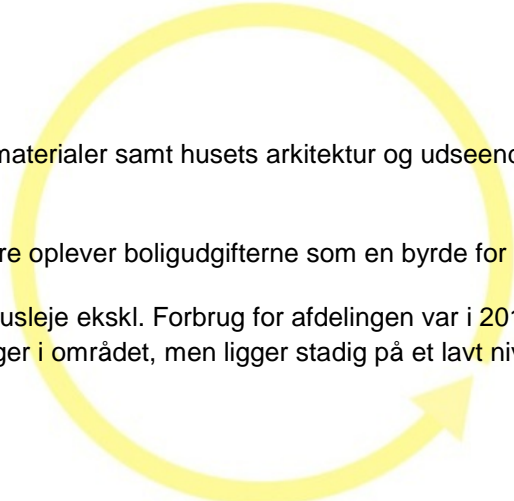
På næste side følger en opsamling af de vigtigste punkter fra analysen, som har fået en henholdsvis god, middel eller dårlig vurdering.

Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen

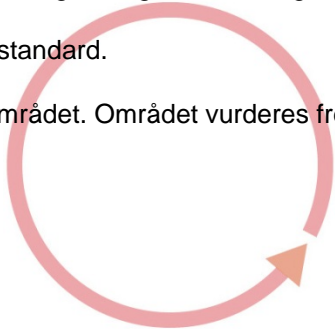
En god vurdering

- Beboernes generelle tilfredshed med afdelingen og med at bo i området er høj.
 - Der er et fint udvalg af grønne områder, indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
 - Der er på nuværende tidspunkt ikke udlejningsproblemer, og der er lange ventelister.
- 

En middel vurdering

- Boligernes materialer samt husets arkitektur og udseende er flere af afdelingens beboere utilfredse med.
 - Flere beboere oplever boligudgifterne som en byrde for deres privatøkonomi.
 - Den årlige husleje ekskl. Forbrug for afdelingen var i 2012 en smule højere end gennemsnittet for almene boliger i området, men ligger stadig på et lavt niveau.
- 

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.
 - Der er markante fugtphobninger, især i gavlvæggene, og afdelingen er generelt dårligt isoleret.
 - Beboerne er generelt meget utilfredse med badværelsernes standard.
 - De seneste år har der været en negativ befolkningsvækst i området. Området vurderes fremover at kunne få problemer med at opretholde sin attraktivitet.
- 

Beboertilfredshed

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

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

Bygningsmæssige forhold og udearealer

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

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

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

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

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

Økonomi

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

Potentielle alternative tiltag

Der er ikke udlejningsproblemer. Afdelingen har en meget lang venteliste og har ikke problemer med stor fraflytning eller med at 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, såsom ESCO-løsninger eller lignende.



GENNEMGANG AF AFDELING 13

Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 13 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 13.

En god vurdering

- Der er lange ventelister til boligerne i afdelingen.
- Der er ingen lejeledighed af betydning.

En middel vurdering

- Boligudbuddet er ikke særlig varieret i forhold til kvadratmeter og antal rum.
- Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering.
- Der er en relativ høj fraflytningsprocent.

Afdeling 13 er en forholdsvis sund og veldrevet boligafdeling. Der er en lang venteliste til lejlighederne men en relativ høj fraflytningsfrekvens. Der henlægges en pæn mængde midler til den daglige vedligeholdelse.

Boligudbuddet er dog ikke særlig varieret i forhold til kvadratmeter og antal rum og er forholdsvis små – og fremtidens beboere forventes at stille andre krav til deres boligs størrelse end nutidens. Derfor er det vores anbefaling, at man ser boligudbuddet og om man det også i fremtiden også vil kunne udleje afdelingens boliger.

På trods af afdelingens fornuftige henlæggelser, vil afdelingen ikke selv kunne finansiere en større renoveringsopgave, hvorfor en yderligere finansiering således vil være nødvendig.

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 13, Strubjerg 42-56, ligger i en bygning. Bygningen på Strubjerg er opført i 1981 og der er 96 boliger i bebyggelsen, og disse er fordelt på 6.880 m².

Tabel: BBR-oplysninger

	Strubjerg 42-56
Bebygget areal	1764
Samlet bygningsareal	6924
Samlet boligareal	6880

Kilde: Ejendomsdatabasen: BBR-registeret

Boligtyper og antal

Nedenstående er en oversigt over de forskellige lejlighedsstørrelser i afdeling 13 på Strubjerg. Der er kun fire forskellige boligtyper. Hovedparten eller 75 procent af boligerne er 2 rums, mens de restende er 3 rums boliger. 2 rums boligerne har en størrelse på enten 66 eller 69 m², mens 3 rums boligerne er på enten 82 eller 86 m². Boligudbuddet er således ikke særlig varieret i forhold til størrelse i rum og kvadratmeter.

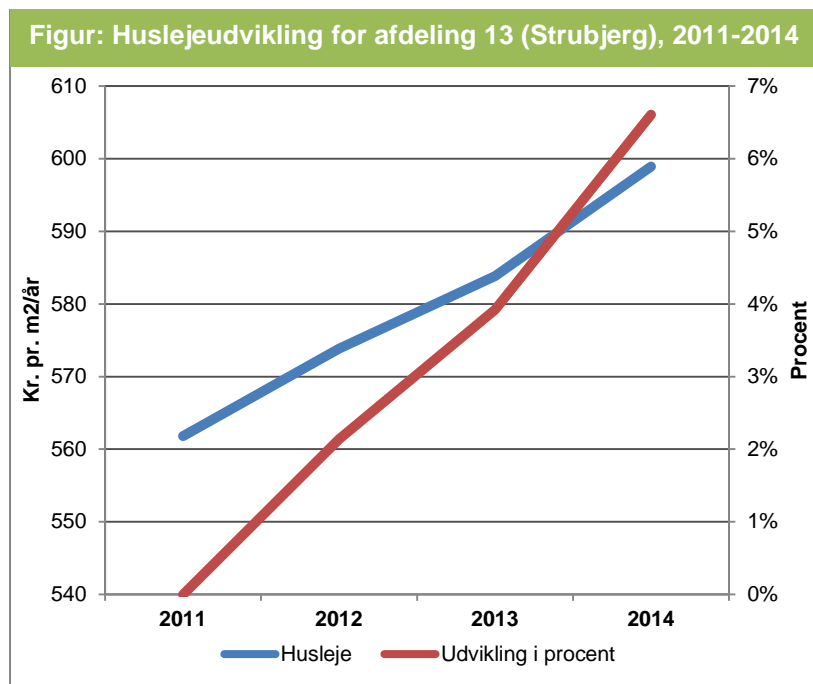
Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder

Strubjerg 42-56

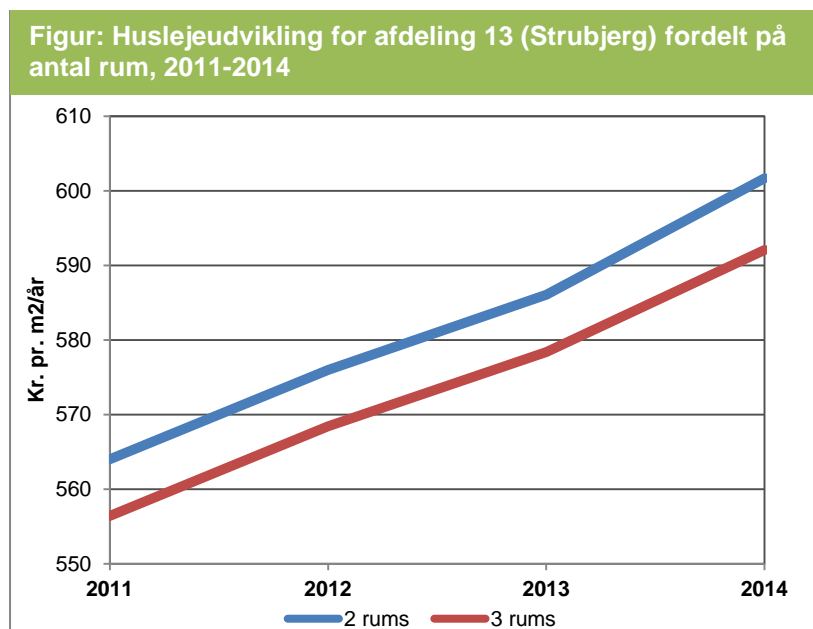
Antal	Værelser	Størrelse (m ²)
24	2	66
48	2	69
20	3	82
4	3	86

Huslejudvikling for afdeling 13

I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdeling 13. Figuren viser udvikling i huslejen, ekskl. aconto varme, pr. m²/år.



Huslejen har været stigende i perioden 2011-2014 og er steget med over 6,5 procent. Dette svarer til en stigning på 37 kr. pr. m²/år mellem 2011-2014.



Ovenstående viser huslejudviklingen i forhold til boligstørrelsen. Begge boligstørrelser har oplevet en huslestigning, men huslejeniveauet er lavere i 3 rums boligerne i forhold til 2 rums boligerne.

Tomgangsoversigt for afdeling 13

Afdeling 13 havde ikke problemer med tomgang i 2011 eller 2012. Der er kun tomgang i en bolig i 2011 og ingen i 2012. I 2013 er der dog flere boliger i tomgang, men dette skyldes dog genhusning i afdeling 12. Der har været tomgang i 14 boliger i 2013 og kun én af boligerne er blevet udlejet igen. Boligen som gik i tomgang i 2011 er stadig ikke udlejet og har dermed været i tomgang i over 2 år. Derudover har fire af boligerne været i tomgang i over 300 dage og yderlige tre boliger i over 200 dage. Fem boliger har været i tomgang over 100 dage. Den sidste bolig har kun været i tomgang i 2 måneder.

Tabel: Tomgang i afdeling 13 for boligerne på

Strubjerg 42-56

År	Adresse	Rum	Periode
2011	Strubjerg 44	2	Fra 01-11-2011
2013	Strubjerg 54	2	168 dage
2013	Strubjerg 46	2	Fra 01-08-2013
2013	Strubjerg 50B	2	Fra 01-08-2013
2013	Strubjerg 46	2	Fra 01-09-2013
2013	Strubjerg 50A	2	Fra 01-09-2013
2013	Strubjerg 56	2	Fra 01-09-2013
2013	Strubjerg 44	2	Fra 01-01-2013
2013	Strubjerg 50A	2	Fra 01-03-2013
2013	Strubjerg 50B	2	Fra 01-03-2013
2013	Strubjerg 54	2	Fra 01-03-2013
2013	Strubjerg 46	2	Fra 15-04-2013
2013	Strubjerg 44	2	Fra 01-07-2013
2013	Strubjerg 50A	2	Fra 15-07-2013
2013	Strubjerg 46	2	Fra 01-12-2013

Der er samtidig en lang venteliste til boliger i afdeling 13. Nedenstående tabel viser en oversigt over ventelisten fordelt på ønsket rumantal. Listen er opgjort pr. 5. februar 2014.

Tabel: Venteliste i afdeling 13 (Strubjerg) pr. 05.02.14

	Personer på ventelisten	Procent interne
2 rums	409	3 %
3 rums	390	4 %

Der er nogenlunde samme venteliste på både 2 rums og 3 rums boliger og det samme i forhold til personer på den interne venteliste på boligerne i afdelingen.

Fraflytningsoversigt for afdeling 13

I 2011 var der 18 fraflytninger i afdeling 13, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 19 procent. I 2012 var fraflytningen på 14 %, herefter steg den i 2013, hvor den var på 19 %.

Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 13¹

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
2 rums	14	19 %	12	17 %	16	22 %
3 rums	4	17 %	1	4 %	2	8 %
I alt	18	19 %	13	14 %	18	19 %

Der er forskel på, hvilke boliger der fraflyttes. Det er særligt 2 rums boligerne, som fraflyttes.

Henlæggelser mv.

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 13.

Henlæggelser i afdeling 13	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.304.392
Istandsættelse ved fraflytning	121.816
Tab ved fraflytning	16.464
Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlende)	3.570.297

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

Afdeling 13 er fra 1980 og henlæggelsesniveauet følger derfor forventet niveau

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

¹ Andel i % dækker over forholdet mellem antal fraflyttede boliger med x rum og antal boliger med x rum i alt i afdeling 3



RUNDT OM AFDELING 13

Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 13 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 13 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 13.

En god vurdering

- Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.

En middel vurdering

- Den årlige husleje er relativ lav, men er stadig (set på i 2012) lidt højere end den gennemsnitlige leje for almene boliger i området.
- Der er en stor andel af ældre og pensionister i afd. 13 sammenlignet med befolkningen i Aalborg Kommune.
- Med hensyn til husstandssammensætningen er der i afd. 13 en stor andel af enlige uden børn, når der sammenlignes med befolkningen i hele Aalborg Kommune. Par med børn udgør samtidig en meget lille andel af beboerne, når der sammenlignes med kommunens befolkning.
- I afd. 13 er der en stor andel af beboerne, der er indvandrere eller efterkommere sammenlignet med Aalborg Kommune generelt.
- Der er en dobbelt så stor andel som i hele kommunen, der kun har en grundskole som højest fuldførte uddannelse. Sammenlignet med kommunen er der mange med en middel indkomst og få med en høj indkomst.

En dårlig vurdering

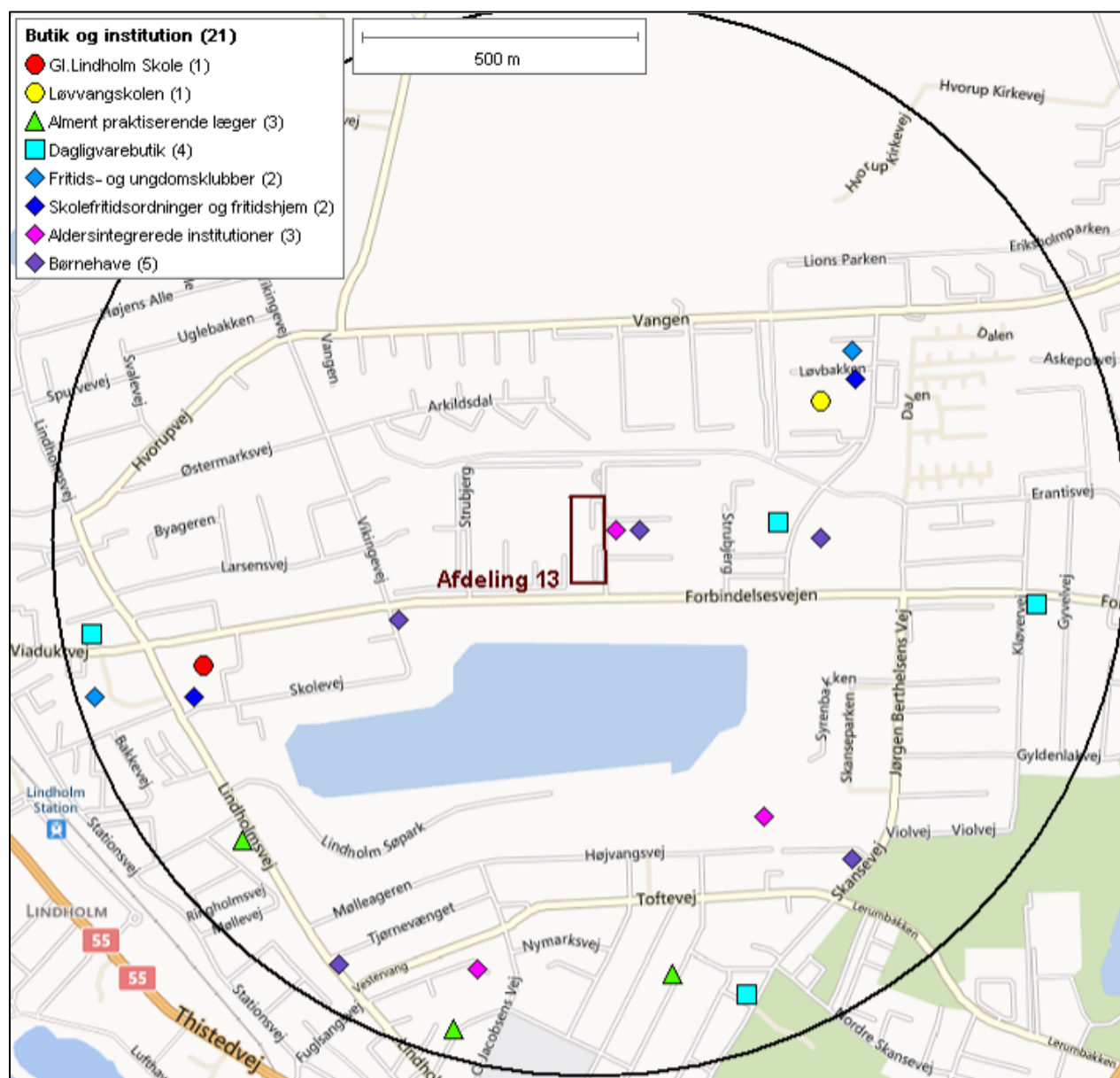
- Der har over de seneste år været en negativ befolkningsvækst i området (Løvvangskoledistrikt).
- Afdeling 13 ligger ikke i Vækstaksen, hvorfor afdelingen ikke vil stå forrest i køen i forhold til udviklingsprojekter i Nørresundby (det vil Lindholm, med sin beliggenhed på Vækstaksen, derimod sandsynligvis).

Da afdeling 13 ikke ligger indenfor Vækstaksen, anbefaler vi, at der i forbindelse med udvikling af afdeling 13 i stedet er fokus på Aalborg Kommunes Bæredygtighedsblomst. Hertil kommer endvidere de muligheder kommunens planstrategi fra 2011 tilbyder i forhold til at skabe bedre boliger.

Med Løvvangskoledistriktets negative befolkningsvækst, vurderes det, at området fremover vil kunne få problemer med at opretholde sin attraktivitet.

Beliggenhed

Afdeling 13 er beliggende i Nørresundby i bydelen Løvvangen på følgende adresse: Strubjerg 42-56.

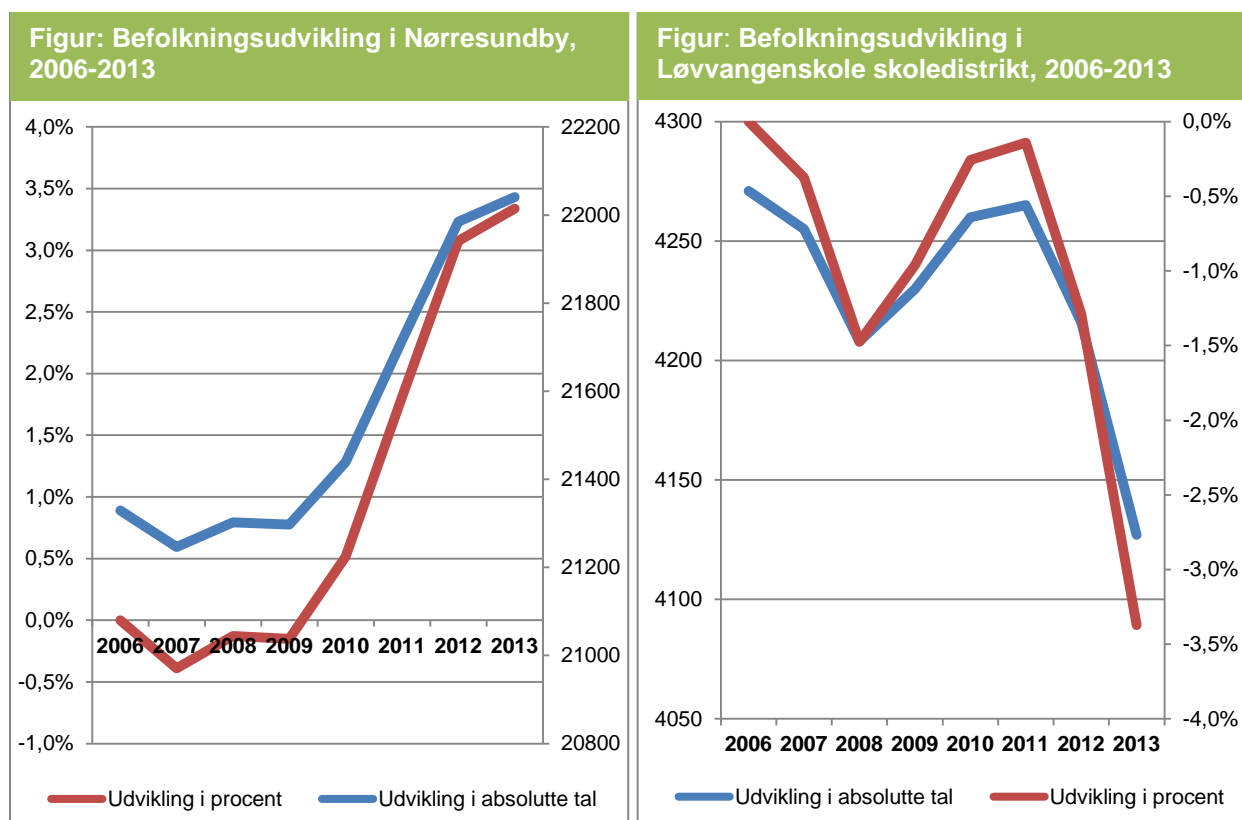


Ovenstående kort viser den geografiske placering for afdeling 13, og derudover er der indtegnet en radius på 1 km omkring afdelingen. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder to skoler, Gl. Lindholmskole og Løvvangskolen. Gl. Lindholmskole og Løvvangskolen er kommunale skoler, hvortil der er tilknyttet en SFO. Derudover ligger der også en fritids- og ungdomsklub tæt ved skolerne. Der ligger ingen ungdomsuddannelser eller andre uddannelsesinstitutioner indenfor den givne radius.

Derudover ligger der 5 børnehaver og 3 aldersintegreret institutioner indenfor en radius af 1 km fra afdelingen. Der er også 3 lægehuse/praktiserende læger i området. Der ligger 4 dagligvarebutikker i området.

Befolkningsudvikling

Der bor 22.041 personer i Nørresundby (indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup), mens der bor 4.127 personer i skoledistriktet for Løvvangskolen, hvor også afdeling 13 er beliggende.



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2006-2013

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

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 Løvvangskoledistrikt har der været et fald i antallet af beboere på over tre procent i perioden 2006-2013. Dette svarer til et fald på 144 beboere i området.

Der har således været en vækst i antallet af borgere i Nørresundby, men i området omkring afdeling 13 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 13

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling i afdeling 13. 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 13 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 13.



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 13 ligger ikke i vækstaksen. Således vil afdelingen ikke være forrest i køen i forhold til udvikling 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 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 13 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 13 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 Løvvangen og Nørresundby. Heri ligger ligeledes vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 13.

Bydelen Løvvangen er opstået i "gabet" mellem Nr. Uttrup og Lindholm, og bydelens hovedfunktion er bosted. I forlængelse heraf rummer bydelen de nødvendige funktioner for beboerne, skole, institutioner, butikker og rekreative arealer. Som noget specielt har Løvvangen ingen erhvervsområder, men kun erhvervsfunktioner tilknyttet centerområdet.

Løvvangen er kendetegnet ved et bredt udbud af høje, "kasseformede" boligblokke med rummelige friarealer. En sådan karakter er et udmærket grundlag for at servicere en stor befolkning, men Aalborg Kommune fremhæver også de bymiljømæssige ulemper som ensformighed og fravær af intime opholdsmuligheder for den enkelte og fællesskabet.

Det er byrådets intention at bevare bydelens primære rolle som boligområde med tilknyttede funktioner til dækning af dagligdagens fornødenheder. Derudover ser byrådet det som en udfordring at få forbedret kvaliteten af områdets funktioner, og det gælder først og fremmest boligområderne. Løvvangen skal blive et attraktivt bosted for en bredere del af befolkningen.

Der er også muligheder i bydelen og her fremhæves de rummelige friarealer, som er tilknyttet etageboligbyggerierne. De giver bymiljøet en åbenhed og mulighed for beboerne til at opholde sig på grønne områder. Der skal dog stadig arbejdes med områderne og Aalborg Kommune ønsker, at der skal skabes mere intime rum i menneskevenlig skala.

Løvvangen betragtes som udbygget og fokus vil derfor være på udvikling og forbedring af de eksisterende boligområder.

"Som et fremtidsperspektiv skal muligheder og behov for en helhedsorienteret indsats i forhold til bebyggelserne i fx Vangen, Strubjerg, på Vikingevej og i Eriksholmsparken overvejes. Måske i form af et egentligt "kvarterløft", hvor en fortætning med andre boligtyper og/eller nye funktioner samt forbedring af bebyggelsernes uderum går hånd i hånd med en bred boligsocial indsats".

Kommunerammeplaner for afdeling 13

2.3.B3: "Strubjerg og Vangen Øst" (Strubjerg 42-56)

Dette områdes primære fokus skal forblive boligområde. I forhold til udviklingen, så er fokus på at skabe et mere alsidigt område, hvor kvaliteten af boliger og opholdsarealer er i højsædet.

Den maksimale bebyggelsesprocent er sat til 60. Derudover må der max bygges i 4 ½ etager og i en højde af 15 meter. Derudover skal der minimum være 15 procent fælles opholdsarealer.

Lokalplan

Der er en lokalplan for et større område, hvor afdeling 13 på Strubjerg er placeret:

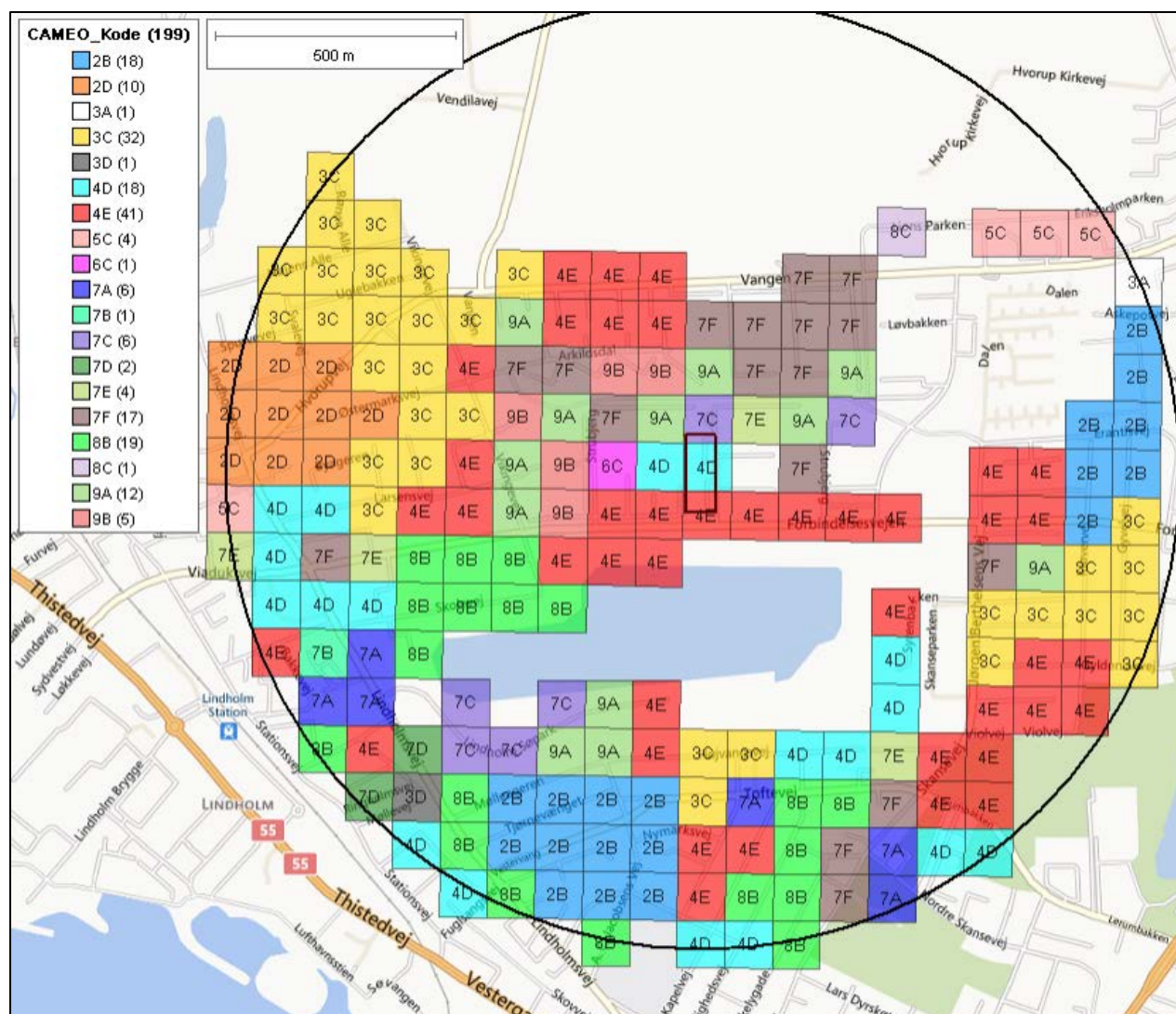
Byplansvedtægt nr. 10: "(Nørresundby) Løvvangen, Lindholm", 1971

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 13, og derudover ses (indtegnet indenfor en radius af 1 km fra afdeling 13) de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



I det følgende beskrives de fem mest dominerende/overrepræsenteret typer i området omkring afdeling 13. Der tale om typerne 4E, 3C, 8B, 2B og 7F.

I området er der og 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 enkelt-huse, 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.

For områderne hvor typen **3C** er overrepræsenteret, der bor hovedparten i en ejerbolig og de bor hovedsagligt 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.

Der er flere mindre kvarterer, hvor typen **8B** forekommer og det gælder for typen, at de oftest bor i ejerboliger. Derudover bor de primært i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse.

Sammenholdt med landsgennemsnittet er uddannelsesniveaet lavt. Af alle uddannelser har størstedelen en erhvervsuddannelse. I forhold til landsgennemsnittet har flere folkeskolen som højest fuldførte uddannelse. Samtidig har de en meget lav husstandsindkomst i forhold til en gennemsnitlig dansker. Hovedparten har en husstandsindkomst mellem 100.000-600.000 kr. Det er samtidig væsentlig flere end på landsplan, der har en husstandsindkomst mellem 100.000-200.000 kr. Hovedparten er over 40 år, og der er mange over 65 år set i forhold til landsgennemsnittet.

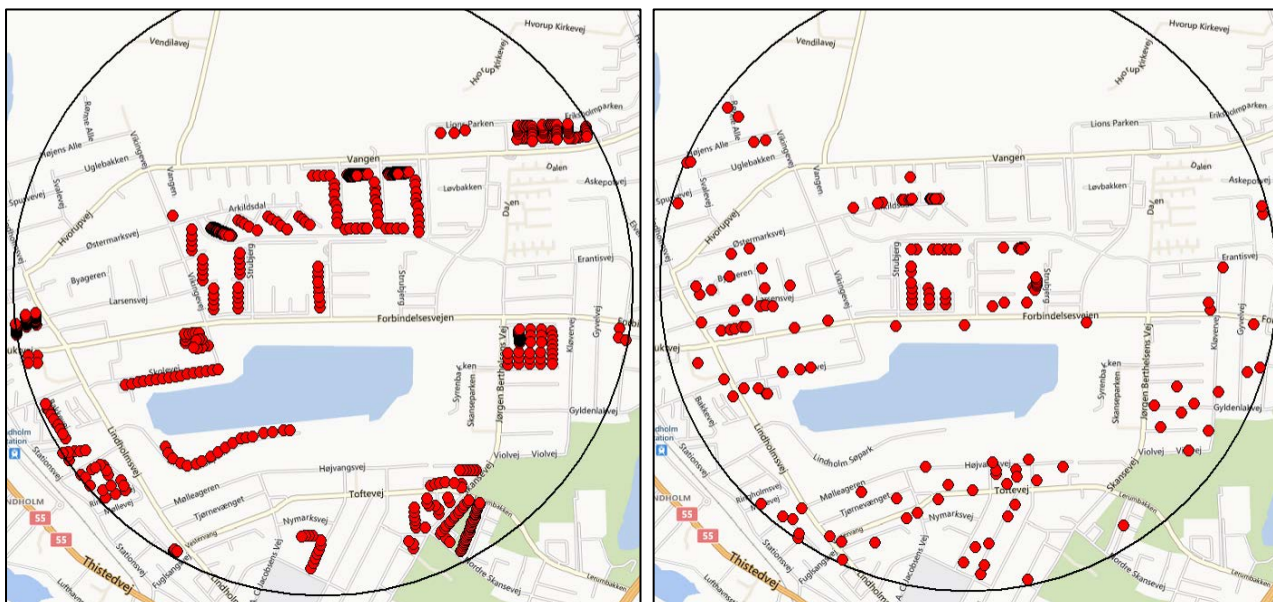
Der er to områder/kvarterer, hvor typen **2B** ses. Her bor de hovedsageligt i ejerboliger, og sammenholdt med landsgennemsnittet bor færre i lejeboliger. Hovedparten bor i enkelthuse og i forhold til landsgennemsnittet bor færre i etageboliger. Deres boliger ligger ofte mellem 120-200 kvadratmeter. Sammenlignet med landet generelt har de et højt uddannelsesniveau. Ydermere ligger deres husstandsindkomst meget højere end landsgennemsnittet. En større andel har mellem 500.000-900.000 kr. Sammenholdt med landsgennemsnittet har en rigtig stor andel en husstandsindkomst på over 900.000 kr. Personer, der er 40 år og derover, udgør den største andel af alle voksne. Der er flere end på landsplan, som har et til to børn.

Typen **7F** forekommer flere steder, og her bor de primært i lejeboliger, men en stor andel bor også i en ejerbolig, dog væsentlig færre på landsplan. Desuden bor de næsten kun i etageboliger. Deres boligstørrelse er lille i forhold til landsgennemsnittet. Sammenholdt med landsgennemsnittet har de et meget lavt uddannelsesniveau. Husstandsindkomsten er ligeledes meget lavere end hos gennemsnitsdanske. Hovedparten har en husstandsindkomst under 400.000 kr., og der er en markant overrepræsentation med en husstandsindkomst mellem 100.000-200.000 kr., når der sammenholdes med landsgennemsnittet. Den største andel af personer er mellem 18-34 år. Størstedelen har ikke 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 en radius af 1 km fra afdeling 13. 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 13, var på 605 kr. pr. m²/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger omkring afdeling 13

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

Der er 2254 almene lejemål i området omkring afdeling 13, heraf er 1.552 lejemål er Sundby-Hvorups egne og de restende er Nørresundby Boligselskab og Boligforeningen af 1944 i Nørresundby.

Den gennemsnitlige husleje indenfor en radius af 1 km fra afdeling 13, er på 549 kr. pr. m²/år², hvilket er lavere end huslejeniveauet for afdeling 13.

Der er i området omkring afdeling 13 solgt 166 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Den gennemsnitlige boligudgift³ er på 923 kr. pr. m²/år, hvilket er et højere niveau end for afdeling 13.

² 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 lejemalets afdeling. Dermed er det ikke den præcise husleje pr. m²/år, som er koblet til det enkelte lejemål, men en gennemsnitlig for afdelingen.

³ 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 salgpris 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 13. 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.

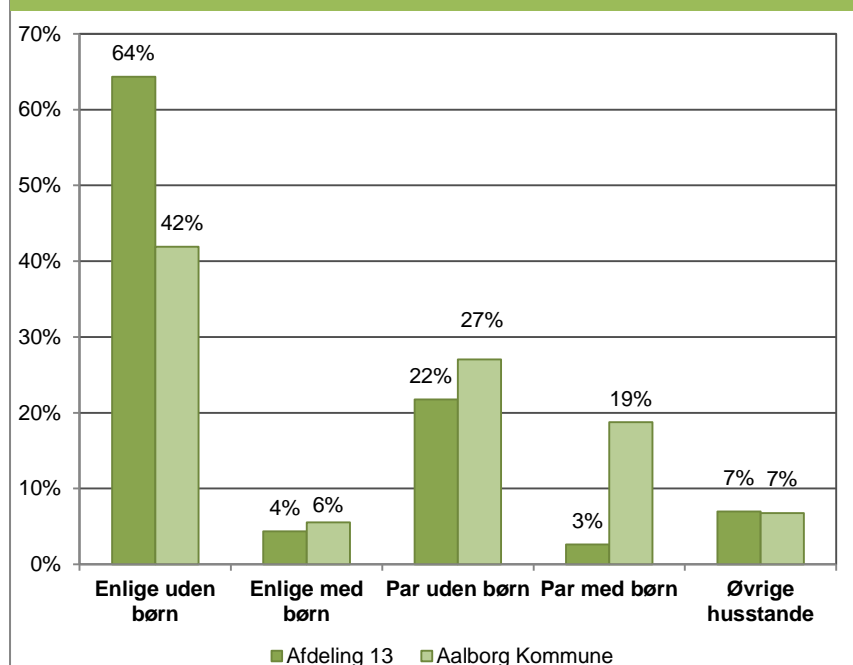
Tabel Befolkningen pr. 1/1/2013 fordelt på aldersgrupper

	Afdeling 13		Aalborg Kommune	
	I alt	Pct.	I alt	Pct.
Hele befolkningen	164	100 %	203.448	100 %
0-6 år	3	2 %	15.358	7 %
7-17 år	4	2 %	23.862	12 %
18-24 år	29	18 %	26.191	13 %
25-34 år	30	18 %	28.301	14 %
35-49 år	13	8 %	39.658	19 %
50-64 år	35	21 %	35.796	18 %
65 år og ældre	50	31 %	34.282	17 %

Kilde: Danmarks Statistik: Statistiske nøgletal op boligområder

Ovenstående viser aldersfordelingen i afdeling 13 samt i Aalborg Kommune, og der er synlige forskelle. I afdeling 13 er der en stor andel personer på 65 år og ældre og kun få børn under 18 år. Andelen af personer på 65 år og ældre er mindre i Aalborg Kommune, hvor 17 % af borgerne er 65 år og ældre mod 31 % i afdeling 13. Derimod er 19 % børn under 18 år i kommunen, mens dette kun gælder for 4 % i afdeling 13.

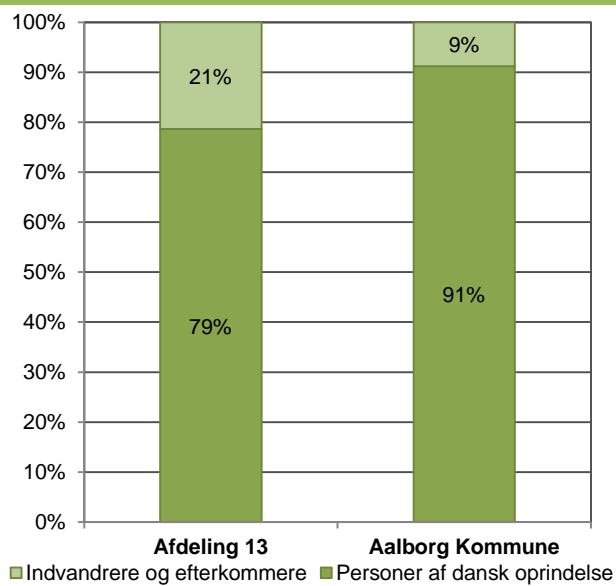
Figur: Husstandstyper pr. 1/1/2013



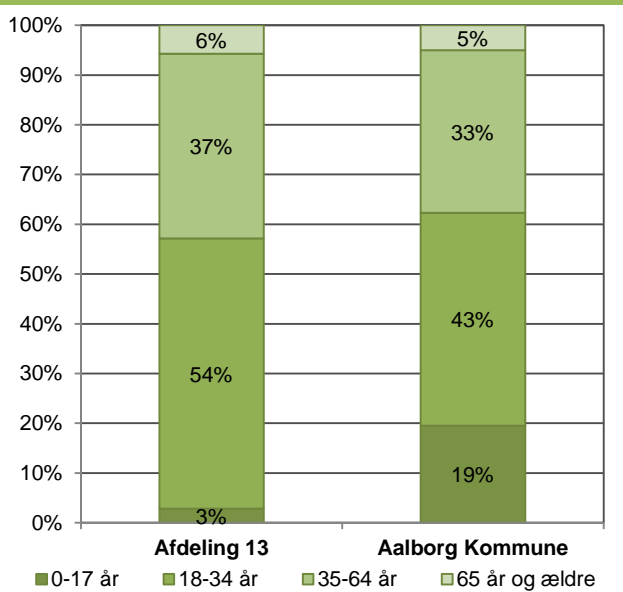
Kilde: Danmarks Statistik: Statistiske nøgletal op boligområder

Hovedparten af husstandene i afdeling 13 består af enlige uden børn, hvilket også er husstandstypen, som udgør den største andel i Aalborg Kommune, men her udgør de kun 42 % af husstandene mod 64 % i afdeling 13. Kun en mindre andel (3 %) af husstandene i afdeling 13 af par med børn, hvor det samme er gældende for 19 % i Aalborg Kommune. I Aalborg Kommune er 27 % af husstandene par uden børn, som udgør 22 % af husstandene i afdeling 13.

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



Figur: Indvandrere/efterkommere fordelt på aldersgrupper, 2013

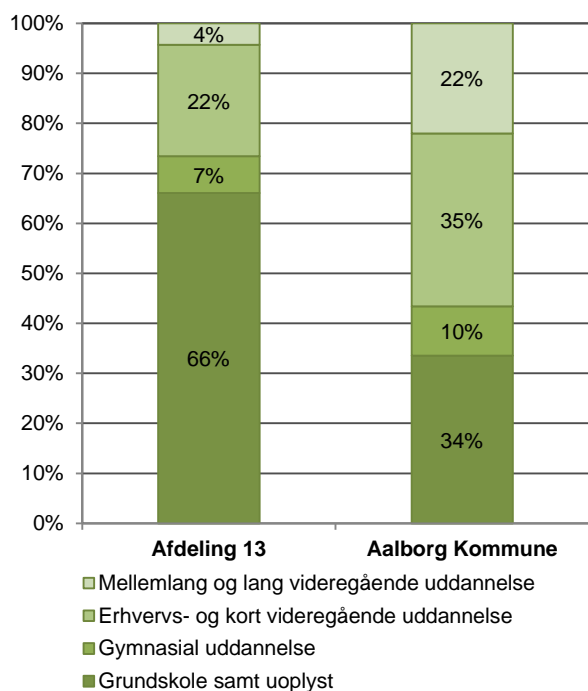


Kilde: Danmarks Statistik: Statistiske nøgletal op boligområder

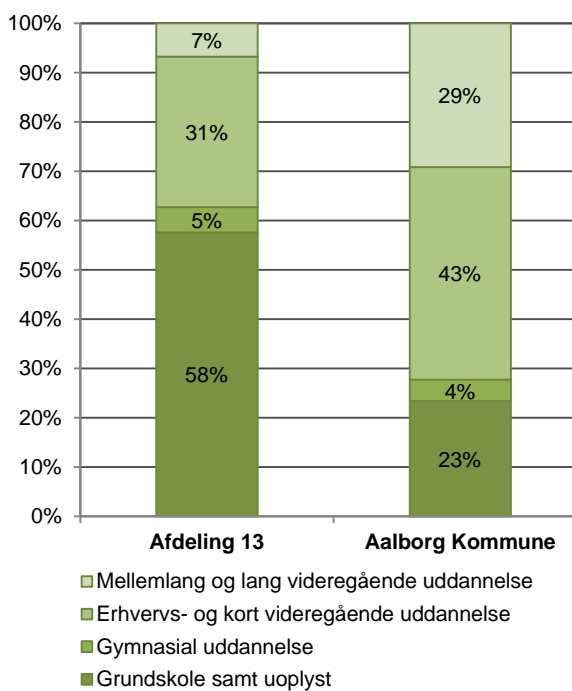
Af ovenstående fremgår det, at 21 % af beboerne i afdeling 13 er indvandrere/efterkommere, mens andel af borgere i Aalborg Kommune, der er indvandrere/efterkommere, er på 9 %. Der er også forskel i aldersfordelingen af indvandrere/efterkommerne i henholdsvis afdeling 13 og Aalborg Kommune.

Kun 3 % af indvandrere/efterkommerne er mellem 0-17 år, mens det samme gælder for 19 % i Aalborg Kommune. Derimod er over halvdelen af indvandrere/efterkommerne i afdeling 13 mellem 18-34 år (54 %), og denne gruppe udgør 43 % i Aalborg Kommune.

Figur: Personer over 15 år fordelt på uddannelsesniveau, 2012



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



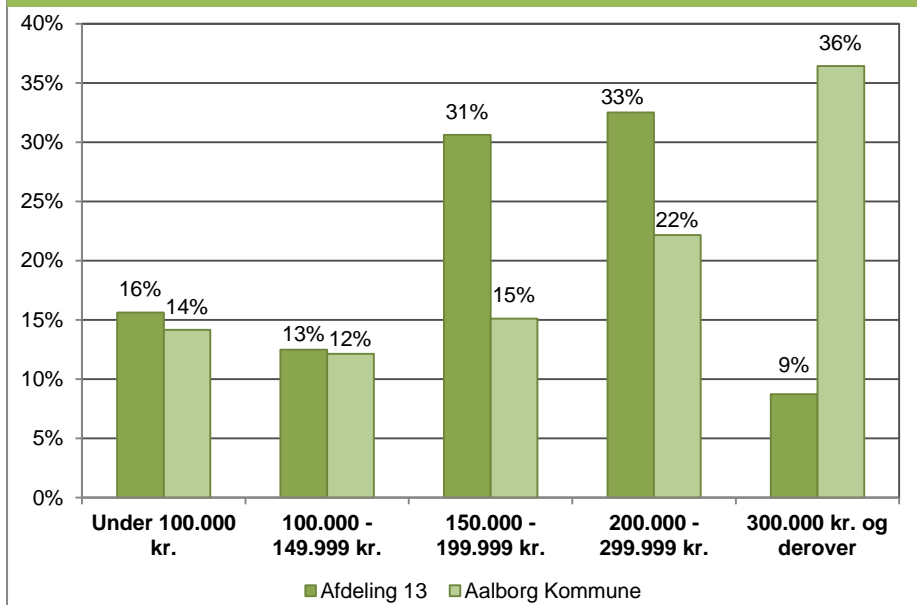
Kilde: Danmarks Statistik: Statistiske nøgletal op boligområder

Der er 66 %, af beboerne over 15 år, der kun har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse og få har en mellemlang eller lang videregående uddannelse (4 %). 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 afdeling 13 og Aalborg Kommune, i forhold til personer med kun en grundskole (eller uoplyst), er lidt større, når man kigger på personer mellem 30-64 år, i forhold til personer over 15 år. Her er andelen, af personer mellem 30-64 år, med kun en grundskole (eller uoplyst) i afdeling 13 på 58 %, mens den i Aalborg Kommune er på 23 %.

Forskellen mellem afdeling 13 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 13, en mellemlang og lang videregående uddannelse på 7 %, mens den i Aalborg Kommune er på 29 %.

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



Kilde: Danmarks Statistik: Statistiske nøgletal op boligområder

I figuren ses bruttoindkomstniveau i 2011 for henholdsvis afdeling 13 og Aalborg Kommune. Det ses, at der ikke er markante forskelle i andelen af personer, de to laveste indkomstniveau mellem afdeling 13 og Aalborg Kommune. Derimod er andelen af personer, i det højeste bruttoindkomstniveau, markant højere i Aalborg Kommune i forhold til afdeling 13. Kun 9 % af beboerne i afdeling 13 har en indkomst på 300.000 kr. og derover, mens det samme gælder for 36 % af borgerne i Aalborg Kommune. Som følge heraf er andelen i de øvrige grupper højere i afdeling 13 end i Aalborg Kommune.



TILFREDSHEDS- UNDERSØGELSE

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

Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning i forhold til tilfredsheden blandt beboerne i afdeling 13.

En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry udenfor afdelingen.
- Beboerne er tilfredse for kontakten og hjælpen fra ejendomsmesteren.
- God beliggenhed ift. indkøbsmuligheder, adgang til kollektiv transport, grønne områder og den personlige tryghed i Løvvangen bydel.

En middel vurdering

- Flere er utilfredse med boligens materialer samt husets arkitektur og udseende.
- Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne.
- Flere er utilfredse med kontorets åbningstider/telefonstider.
- Flere er utilfredse med udbedring af mangler samt hjælp i forbindelse med problemer i boligen.
- Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse.
- Nogle problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud.
- Flere oplever deres boligudgifter som en byrde for deres private økonomi.

En dårlig vurdering

- Generelt er der en utilfredshed badeværelsets standard.

Vi anbefaler på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, at man ser på muligheden for at renovere afdeling 13 med henblik på at skabe en fremtidssikret bebyggelse.

Det er især på tilgængelighedsforhold at renoveringen bør overvejes, men generelt er der forhold, som kan give problemer fremadrettet. Af forhold man med fordel kan se på øjeblikkeligt, kan nævnes: parkeringsforholdene, som man ønsker optimeret, samt at boligselskabet forholder sig til fugtproblematikkerne.

Der er en høj grad af tilfredshed med at bo i afdelingen. De væsentligste kritikpunkter er manglende forhold for bevægelseshæmmede personer, altså det vi kalder tilgængelighedsforhold, samt et behov for at føle sig mere sikker ved at bo i afdelingen (mindre kriminalitet/hærværk).

Fakta om beboere

Der er 44 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i afdeling 13, dette tæller kun de 96 boliger på Strubjerg. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdeling 13s beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 36 procent er mellem 50-69 år og 36 procent er 70 år eller ældre.
- 21 procent er mellem 19-29 år.
- 44 procent har en grundskole som deres højest fuldførte uddannelse og 41 procent har en erhvervsuddannelse.
- 10 procent har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- 33 procent har en husstandsindkomst mellem 100.000-199.999 kr. og 26 procent har en husstandsindkomst mellem 200.000-299.999 kr. (21 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 43 procent er gift/samboende.
- 86 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	40 %
Tilfreds	46 %
Utilfreds	9 %
Meget utilfreds	0 %
Ved ikke	5 %

Det fremgår, at en stor andel er tilfreds med deres nuværende boligsituation. Knap halvdelen (46 procent) er tilfredse med, hvor de bor, og 40 procent er meget tilfredse. Der er kun 8 procent, der er utilfredse, mens ingen er meget utilfredse med deres levested.

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

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

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger	33 %	59 %	3 %	0 %	5 %
Køkkenets standard	29 %	54 %	12 %	2 %	2 %
Boligens størrelse	28 %	65 %	5 %	2 %	0 %
Indretning og møbleringsmuligheder	27 %	60 %	8 %	0 %	5 %
Udearealer	25 %	60 %	5 %	3 %	7 %
Selve boligen <u>alt i alt</u>	24 %	67 %	7 %	0 %	2 %
Lysindfald	17 %	80 %	3 %	0 %	0 %
Badeværelsets standard	17 %	50 %	24 %	7 %	2 %
Husets arkitektur og udseende	16 %	68 %	11 %	0 %	5 %
Handicap-/ældrevenlige forhold	10 %	25 %	7 %	3 %	55 %
Boligens materialer	8 %	64 %	18 %	2 %	8 %

Tabellen viser, at der er nogle forhold som beboerne er særlig tilfredse med, men samtidigt også nogle forhold de er utilfredse med. Hver tredje (33 procent) af beboerne er meget tilfredse med renholdelse/vedligeholdelse af bygningerne, mens 29 procent er meget tilfredse med køkkenets standard.

Derudover er 28 procent meget tilfredse og 65 procent tilfredse med boligens størrelse. Ligeledes er 27 procent meget tilfredse og 60 procent er tilfredse med indretning og møbleringsmuligheder.

Derimod er boligens materialer, badeværelses standard og huset arkitektur og udseende de forhold, som er mest utilfredsstillende for beboerne.

I forhold til badeværelsets standard er 24 procent meget utilfredse og 7 procent er utilfredse. Der er der 20 procent af beboerne, som er enten utilfredse eller meget utilfredse med boligens materialer. Derudover er 11 procent af beboerne utilfredse med husets arkitektur og udseende.

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
De grønne områder	33 %	61 %	2 %	2 %	2 %
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.	26 %	52 %	12 %	0 %	10 %
Bilparkering	21 %	60 %	7 %	5 %	7 %
Cykelparkering	21 %	54 %	5 %	2 %	19 %
Tryghed ved at færdes i området	20 %	66 %	7 %	0 %	7 %
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	17 %	29 %	10 %	5 %	39 %
Naboskab og fællesskab med andre	14 %	69 %	5 %	2 %	10 %
Beboersammensætning	14 %	48 %	7 %	2 %	29 %
Ældrevenlige forhold	14 %	31 %	7 %	0 %	48 %
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet	10 %	34 %	7 %	2 %	46 %
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	5 %	27 %	13 %	3 %	52 %
Børn og unges bo- og opholdsvilkår	5 %	16 %	5 %	11 %	62 %

I tabellen ses det, at hver tredje af beboerne er meget tilfreds og 61 procent er utilfredse med de grønne områder i deres boligområde. Samtidig er en stor andel meget tilfreds eller tilfreds med støjniveauet fra trafik, erhverv og børns leg mm. Derudover er der en stor tilfredshed med bilparkeringen og cykelparkeringen til afdelingen.

Derimod er 16 procent utilfredse eller meget utilfredse med børn og unges bo- og opholdsvilkår. Derudover er 16 procent enten meget utilfredse eller utilfredse med mængden af fællesaktiviteter for beboerne.

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

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

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke
Adgang til den kollektive trafik	38 %	54 %	3 %	0 %	5 %
Renholdelse og vedligeholdelse	25 %	50 %	20 %	3 %	2 %
Naturmiljø og grønne områder	24 %	66 %	5 %	0 %	5 %
Trafikforhold for bilister	22 %	67 %	3 %	0 %	8 %
Forhold for cyklister og fodgængere	19 %	56 %	14 %	0 %	11 %
Ældres vilkår	18 %	51 %	7 %	0 %	23 %
Indkøbsmuligheder	18 %	68 %	11 %	0 %	3 %
Personlig tryghed	18 %	66 %	8 %	3 %	5 %
Offentlige servicetilbud	11 %	46 %	9 %	3 %	31 %
Børn og unges vilkår	9 %	31 %	14 %	2 %	43 %

Der er en generel tilfredshed med forholdene i Løvvangen, hvor 38 procent er meget tilfredse og 54 procent er tilfredse med adgangen til kollektiv trafik i området. Derudover er 24 procent er meget tilfredse og 66 procent tilfredse med naturmiljø og grønne områder i bydelen. Der er ligeledes en stor tilfredshed med trafikforholdene for bilister, cyklister og fodgængere.

En af de "største" utilfredsheder er med renholdelse og vedligeholdelse af bydelen samt forholdene for børn og unges vilkår.

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

Tilfredshed med boligselskabet

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

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

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

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke
Den hjælp du får når du taler med ejendomsmesteren	48 %	43 %	2 %	0 %	7 %
Kontakt og samarbejde med ejendomsmesteren	39 %	49 %	2 %	0 %	9 %
Den daglige drift og betjening	35 %	53 %	5 %	0 %	7 %
Rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen	27 %	52 %	9 %	2 %	9 %
De breve og beboermateriale som du modtager fra afdelingen	25 %	66 %	5 %	0 %	5 %
Kontorets åbningstider og telefontid	23 %	53 %	19 %	0 %	5 %
Udbedring af mangler og små reparationer	23 %	47 %	16 %	2 %	12 %
Kontakt og samarbejde med afdelingsbestyrelsen	21 %	47 %	2 %	0 %	30 %
Den information du kan finde på boligselskabets hjemmeside	16 %	51 %	3 %	0 %	30 %
Kontakten til administrationen, herunder udlejning	14 %	60 %	7 %	0 %	19 %

Beboerne er generelt tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab. Det er særligt kontakten til ejendomsmesteren, som beboerne er tilfredse med. Derudover er mange tilfredse eller meget tilfredse med den daglige drift og betjening. Der er dog også flere der er utilfredse med boligselskabets udbedringer af mangler samt rådgivning i forbindelse med problemer i deres bolig.

Der er et forhold, som flere er utilfredse med, hvilket er kontorets åbningstider og telefontider, hvor 19 procent er utilfredse med dette.

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

Boligudgifter

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

Tabel: Hvad er dine månedlige boligudgifter?

	Frekvens
0-1.999 kr.	4 %
2.000-2.999 kr.	9 %
3.000-3.999 kr.	25 %
4.000-4.999 kr.	50 %
5.000-5.999 kr.	4 %
6.000-6.999 kr.	2 %
Ved ikke	4 %

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

	Frekvens
En meget tung byrde	2 %
En tung byrde	32 %
En mindre byrde	24 %
Ikke nogen byrde	39 %
Ved ikke	2 %

Tabellen viser beboernes månedlige boligudgifter, hvor det ses at omkring halvdelen har en boligudgift på mellem 4.000-4.999 kr. om måneden, mens 4 procent har en boligudgift på 5.000 kr. eller derover.

I tabellen til højre ses, i hvilken grad beboerne oplever deres boligudgifter som en byrde for deres private økonomi. For en stor andel (39 procent) af beboerne udgør deres boligudgifter ikke nogen byrde. Der er dog flere, som oplever det som en direkte byrde. Henholdsvis 32 procent og 2 procent oplever det som en tung byrde og en meget tung byrde.

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

Tabel: Byrde af boligudgifter

		Hvor tung en byrde er husstandens månedlige boligudgifter for jeres/din økonomi?			Total
		En meget tung/tung byrde	En mindre byrde	Ikke nogen byrde	
Månedlige boligudgifter	0-2.999 kr.	0 %	0 %	100 %	100
	3.000-3.999 kr.	20 %	40 %	40 %	100
	4.000-4.999 kr.	48 %	24 %	29 %	100
	5.000-6.999 kr.	67 %	33 %	0 %	100
	Total	35 %	25 %	40 %	100

Gammaværdi= -0,669. P-værdi=0,000

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

Oplevelser af tryghed og omdømme

I tabellen ses det, at 56 procent i høj grad føler sig hjemme i sit boligområde, mens kun 4 procent i mindre eller ringe grad føler sig hjemme eller slet ikke føler sig hjemme.

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

	Frekvens
I høj grad	56 %
I nogen grad	37 %
I mindre grad	2 %
I ringe grad	2 %
Jeg føler mig ikke hjemme i mit boligområde	0 %
Ved ikke	2 %

Hovedparten af beboerne oplever, at deres boligområde har et positivt ry, mens 21 procent oplever det som meget positivt blandt andre personer udenfor deres afdeling.

Tabel: Hvordan oplever du din boligafdelings ry udenfor afdelingen?

	Frekvens
Meget positivt	21 %
Positivt	52 %
Negativt	9 %
Meget negativt	2 %
Ved ikke	16 %

Selvom mange oplever det som et trygt område, så er der mange af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet. Dette er tydeligt i følgende tabel. Der er 26 procent af beboerne, som har oplevet hærværk på deres ejendele eller på bygningen, mens hele 34 procent har fået stjålet enten deres cykel, bil eller en anden genstand, som er placeret udenfor bopælen. Derudover har 27 procent haft indbrud i deres bolig, garage eller lignende. Ingen 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. Der er altså en høj oplevelse af kriminalitet i området, hvilket uden tvivl påvirker beboerne.

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

	Hærværk på bygningen i eller på dine ejendele	Tyveri af cykel, bil eller andre udendørs genstande	Indbrud i bolig, garage, havehus eller lignende	Anden form for kriminalitet eller trusler
Ja	26 %	34 %	27 %	0 %
Nej	64 %	63 %	68 %	90 %
Ved ikke	10 %	3 %	5 %	10 %

Overvejelser om at flytte

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

Der er 18 procent af beboerne, som overvejer at flytte fra afdelingen, mens 14 procent måske ville overveje at flytte. Dermed ønsker hovedparten at blive boende i deres nuværende bolig og i afdeling 13.

Tabel: Overvejer du at flytte fra afdelingen?

	Frekvens
Ja	18 %
Nej	61 %
Måske	14 %
Ved ikke	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.

Tabel: Hvad ville få dig til at flytte fra afdelingen?

	Ja	Nej	Ved ikke
En bolig, der er større	44 %	38 %	18 %
Større/bedre udearealer	35 %	47 %	18 %
En bolig, der er bedre indrettet end den jeg bor i	31 %	51 %	17 %
En bolig, der er billigere	29 %	35 %	35 %
En bolig, der er nærmere ved min familie og/eller mine venner	12 %	73 %	15 %
En bolig, der er nærmere min arbejdsplads/uddannelsessted	7 %	72 %	19 %

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

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

Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati

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

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

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

	Ja	Nej	Nej, ikke muligt i afd.	Ved ikke
Afdelingsmøde	42 %	58 %	0 %	0 %
Beboermøde/fællesmøde	42 %	51 %	5 %	2 %
Fester i afdelingslokaler (også private)	26 %	63 %	11 %	0 %
Fælles aktiviteter for ældre	8 %	84 %	8 %	0 %
Andre aktiviteter i afdelingen	6 %	88 %	0 %	6 %
Fælles aktiviteter for børn	6 %	86 %	6 %	3 %
Fælles aktiviteter for voksne	5 %	84 %	8 %	3 %
Fælles have- eller vedligeholdelsesarbejde	3 %	87 %	7 %	0 %
Fælles aktiviteter for unge	3 %	87 %	6 %	3 %
Fælles madlavning/spisning	0 %	81 %	16 %	3 %

42 procent af de adspurgte har deltaget i et beboermøde eller et afdelingsmøde. Derudover har flere af beboerne (26 procent) gjort brug af afdelingens festlokale.

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

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

	I høj grad	I nogen grad	I mindre grad	I ringe grad	Ved ikke
Tager del i afdelingens beboerdemokrati	10 %	28 %	18 %	23 %	21 %
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	8 %	24 %	27 %	16 %	24 %
Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen	3 %	34 %	11 %	26 %	26 %

Kun 10 procent føler, at de i høj grad tager del i beboerdemokratiet. Der er 18 procent som kun i mindre og 23 procent, som i ringe grad føler, at de er en del af beboerdemokratiet i afdelingen. Det samme mønster ses i forhold til beboernes ønske om og interesse for deltagelse i deres afdelings beboerdemokrati. Der er 8 procent som i høj grad og 24 procent som i nogen grad ønsker at deltage i beboerdemokratiet. Derimod vil 27 procent af beboerne i mindre grad og 16 procent i ringe grad deltage i et beboerdemokrati.

Dette bliver også tydeligt i beboernes opfattelse af deres egen medbestemmelse og indflydelse på beslutningerne taget i afdelingen. Kun 3 procent føler i høj grad, at de har indflydelse på beslutningerne i afdeling 13, mens 34 procent i nogen grad føler, at de har indflydelse. Der er således 47 procent, som kun i ringe eller mindre grad føler, at de har medbestemmelse på de beslutninger, som tages i afdelingen. De sidste 26 procent har svaret ved ikke, hvorved de indikerer, at beboerdemokratiet ikke er noget de har overvejet.

Kommentarfelter

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

Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?

Bedre til at informere / mere viden om vaskekælder
Der kommer "luft" fra afløb på badeværelse. Fliserne er skruk flere steder. Jeg er ikke tilfreds at den måde det bliver gjort rent på trappen. Det er sjusk bliver ikke fejlet før når det bliver vasket trappe. Det tager 3 min at gøre det, har snakket med de unge som gør det. Gør noget ved det.
Der skal være legeplads. Renovering i afdeling 13, meget gamle lejligheder/materialer. For høj husleje i forhold til lejlighedens stand og område!
Evt. forbedring af bad/toilet, evt. vandbesparende toilet ny håndvask
Gøre mere ved vedligeholdelse af blokken
Gør vaskehuset mere brugbart. Det er utrolig dårligt/træls, at flere beboere ikke følger reglerne vedr. brug af vaskemaskiner og tørretumblere
Jeg ville gerne orienteres om fremtidige planer evt. 10 års planer for min afdeling. Jeg er modstander af evt. renovering af afd. Pga. boligforhøjelse. Jeg har ingen mulighed for at modarbejde renoveringsprojekt hvis ikke de kendes. Formålet med denne undersøgelse er heller ikke meddelt
Lave eftersyn af vinduer
Lave lejligheden altan og utætte vinduer, lave køkken og gulv, uden at sætte huslejen op
Nye vinduer meget utætte, gulve knager meget, der har været fugt i lejligheden, tror ikke hulmurens isolering virker mere, garager der kan udlejes lige som i de andre afdelinger
Tætte vinduer. Isolere ydervæg badeværelse
Vinduer på altaner og køkken er utætte

Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

At de lytter til beboerne
Bedre parkering for scooter, knallert
Egen garage, ekstra depotrum. Ekstra værelse i bolig.
Ejerboliger
Elevator
Garage og værksted
Legeplads til børn! Istandsættelse af lejlighed, som I gør i afdeling 12. (Vi betaler for deres renovering, men får intet til gengæld!)
Ved ikke. Men jeg vil rose vores vicevært: rigtig flink, hjælpsom. gør med det samme til at hjælpe, løse problemet, Tak.



WORKSHOP

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

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

Workshopresultater

Der er tre grupper, der repræsenterer afdeling 13 på workshoppen. De har mange forskellige ønsker til, hvilke indsatser der skal være i deres boligafdeling – det alt imens en væsentlig del af deres ønsker centrerer sig omkring de samme tematikker.

Workshopresultater afdeling 13	
1	Renovering af badeværelse
2	Fælles udendørsområder
3	Vinduer (vinduer, udskiftning af vindueslister) og ydervægge
3	Tag
4	Dørtelefon
5	Indeklima (kuldebroer)
6	Altaner
7	Skab- og opbevaringsplads
8	Alle døre males hvide
8	Molokker
8	Tryghed
9	Forberedelse til vaskemaskine/skabe
10	Køkkenindretning
11	Revner i murværk i opgangen
11	Bedre indretning af bolig (gang, værelse, stue)
12	Lys og dagslys
12	Selskabsrum eller lignende
13	God akustik - lydforhold
14	Emhætte
15	Rengøringsvenlige boliger
16	Carporte ud mod vejen
16	Tv-stik - internet - el i alle rum

I alle tre grupper, og flere gange i hver gruppe, er der fokus på de første fem prioriteringer. Den første prioritering omhandler renovering af afdelingens badeværelser, herunder blandt andet etablering af gulvvarme, mere rummelige badeværelser samt bruseniche. Herefter følger et ønske om bedre fælles udendørsområder, involverende blandt andet etablering af grillplads, borde og bænke, blomsterbede samt overdækket opholdssted. På en samlet tredjeplads prioriteres vinduer (herunder udskiftning/renovering af vinduer samt udskiftning af vindueslister) og ydervægge – samt renovering af tag. På fjerdepladsen findes dørtelefoner, igen et forhold, alle tre grupper prioriterer. Herefter prioriteres et bedre indeklima (hvilket også indebærer udbedring af kuldebroer), forhold relateret til altaner samt bedre/mere skabs- og opbevaringsplads.

Konklusion på workshoppen

Som det også fremgår af afsnittet om de fysiske forhold i afdelingen, er der problemer med massiv fugtoghobning i murværk og vinduerne i store dele af afdelingen. Udbedring af dette er prioriteret meget højt under workshoppen. Derudover ønsker næsten alle grupper at få udskiftet badeværelset, herunder gulvvarme. Mange af grupperne har også fremhævet forbedringer af udearealerne blandt andet etablering af grillplads, borde og bænke, blomsterbede samt overdækket opholdssted. Flere af disse kan opfyldes med forholdsvis få midler. Derfor kan det være en god idé at imødekomme nogle af disse ønsker i den nærmeste fremtid, da mange af forbedringerne i boligerne vil være beko-stelige og tage en del tid at udføre. Derudover prioriteres udskiftning/renovering af vinduer/vindueslister samt et bedre indeklima, herunder udbedring af problemer med isolering og fugt ved ydervægge.



DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 13

Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 13. 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 13:

En god vurdering

- Gode boliger til beboersegmentet.
- Boliger kan nemt gøres tilgængelige.

En middel vurdering

- Tagets tilstand er uvis.
- Generelt dårligt isoleret.

En dårlig vurdering

- Markante fugtphobninger i især gavlvægge.
- Store revnedannelser omkring og i lukkede altaner.
- Ingen tilgængelighed, selvom beboerskaren er ældre.

Mur-opfugtningen skal undersøges meget grundigt. Det anbefales derfor omgående iværksættes en grundig undersøgelse. Alt efter konklusionen vil vi derefter anbefale enten en fysisk helhedsplan, hvor man også ser på at gøre afdelingen tilgængelig, dvs. potentielt elevatorbetjent og med en passende indretning, samt totalrenovere boligerne. Det er desuden meget nærliggende at facaderenovere helt, for at komme bygningens mange problematikker til livs.

Er fugtphobningen ikke et resultat af byggeskader, skal problemet alligevel løses og der bør derfor findes en gangbar og holdbar løsning, såvel bygningsfysisk som økonomisk. Afdelingen har flere aldersrelaterede forhold der skal tages hensyn til. Her tænkes bl.a. på vinduer og døre, samt lydisoleringsproblematikker. Disse anbefales løst snarligt.

Der bør ligeledes ses på de energimæssige perspektiver, da boligerne er meget utidssvarende, hvad gælder energiforbruget. Og desuden er bygningerne overvejende dårligt isolerede.

Boligindretning og -layout

- Boligerne er eftertragtede og beboerne udtrykker generel tilfredshed med dem.
- Boligerne er mere eller mindre klar til at blive indrettet til tilgængelighed.
- Boligerne er klassiske korridorlejligheder, det betyder at de ikke er gennemlyste og kan fremstå lidt klemte.
- Køkkenet er lille, men dog meget brugbart.
- Badeværelser er små, og der er ikke meget plads til opbevaring. Badeværelserne er dog godt indrettet.

Byggeteknisk

Smedien

- Gode udeanlæg/parkeringsforhold, set i forhold til beboerskaren.
- Dårlig lydisolering.
- Altaner – der bør kigges på betonkvalitet, samt begyndende gennemtæring ved altanværn.
- Vinduer skal udskiftes.
- Kuldebrosproblematikker og trækgener, med medfølgende stor risiko for skimmelsvamp, skal dog undersøges nærmere.
- Taget er muligvis årsag til fugt ophobning og kan derfor være en kritisk situation, omvendt kan det være helt i orden – Skal undersøges.
- Massiv fugtophobning i murværk.
- Affaldshåndteringen er meget hård ved ejendomsfunktionærerne og ikke fremtidssikret.
- Revner ved lukkede altaner (inde og ude).
- En facadeisolering af hele klimaskærmen bør overvejes.

Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 13, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

Besigtigelse

Den 5. marts 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdeling 13,

Til stede ved besigtigelsen:

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

Generel beskrivelse

Bygherre

Sundby-Hvorup Boligselskab
Afdeling 13, Løvvangen

<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

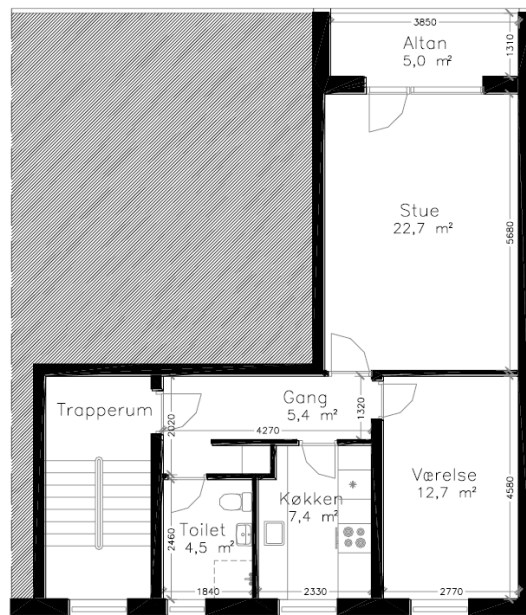
Adresse:

Sundby-Hvorup Boligselskab
Afdeling13, Løvvangen
Strubjerg 42-26

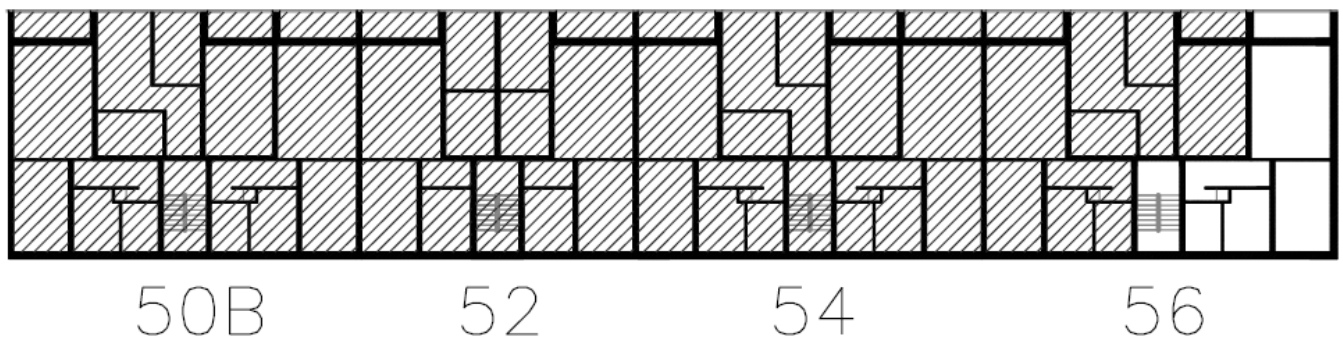
Lejlighedsplan (eksempel)

Strubjerg 56, 1. th.
9400 Nørresundby

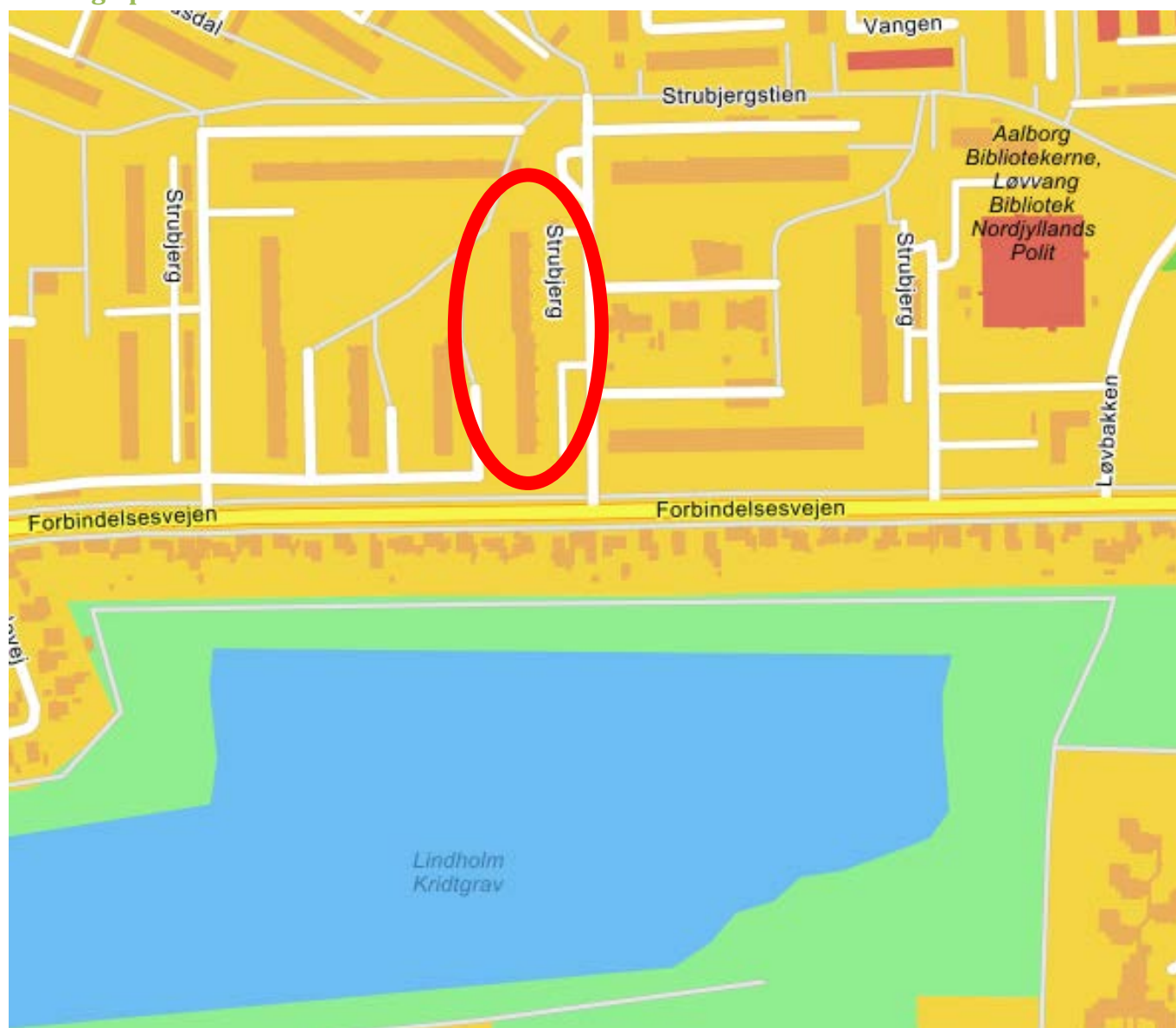
2-værelses
69 m²



Etageplan



Oversigtsplan



1. Bygningsdele – Afd. 13, Løvvangen



Opført	1980
Totalareal	6880 m ²
Boligtype	Lejligheder
Antal lejligheder i alt	96
Adresse	Strubjerg 42-56

Murstensbyggeri i gule sten, med 96 lejligheder. I afdelingen er der desuden 15 ældreboliger og et lille specialcenter med fem beskyttede boliger. Disse er ikke undersøgt i denne rapport.

Som beboer i afdelingen har man adgang til gæsteværelser og selskabslokaler i boligselskabet. De førnævnte ligger hovedsageligt i forbindelse med naboafdelingen afd. 12, som pt. er under ombygning.

Linjefundamenter/sokkel**Tilstand:**

Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.

Flere steder er soklen opfugtet. Dette bør undersøges i forbindelse med afhjælpningen af opfugtningen i bygning og murværk generelt.



Ydervægge af murværk

Beskrivelse af bygningsdel:

Ydermurværket er udført i gul mursten.

Tilstand:

Murværket er i dårlig stand, overalt er der gennemgående murværk uden kuldebrosafbrydelse, dette ses bl.a. ved vinduer og døre. Murværket er op fugtet flere steder.

Gavl mod syd er stærk opfugtet, grænsende til permanent våd.

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. Stor fugtpåvirkning af murværk både ved gavl og tag.

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.

Det anbefales at udføre destruktive undersøgelser af problematikken ang. fugt op trængning af murværket, især i gavl.



Spring i udvendigt murværk**Tilstand:**

Murværket er ikke i dårlig stand. Dog er der ekstremt op fugtet flere steder.


Skadesbillede:

Stor fugtpåvirkning af murværk både ved gavl og tag.

Konklusion/løsningsforslag:

Det anbefales at udføre nærmere undersøgelser af problematikken ang. fugt op trængning af murværket.



<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>	
---	--

<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, og træk fra vinduer.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Hvor formur evt. nedbrydes i forbindelse med efterisolering af ydervægge, udskiftes sålbænke.</p>	
--	---

Vinduer	
<p>Tilstand: Vinduerne er af hvid PVC.</p> <p>Skadesbillede: Oprindelige vinduer.</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 store revnedannelser omkring og i altanerne.

Skadesbillede:

Der er ikke umiddelbart tegn på synlige skader.



Fuger og mursten omkring altaner**Tilstand:**

Store revnedannelser indvendigt og udvendigt på de lukkede altaner.

Begyndende afskalling på altanbundplader, samt kuldebrosproblematikker.


Skadesbillede:

Mursten er knækkede omkring altaner.
Murværk op fugtet.



Konklusion/løsningsforslag:

Årsag til skader skal undersøges.



<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Det er dog essentielt at få undersøgt taget, da der er stærk mistanke om at opfugtning og fugtafregninger i murværk, kan stamme fra afvanding fra tag/tagnedløb.</p>	
---	--

<p>Indgangs partier</p> <p>Tilstand: Indgangspartierne er i god stand, mange er skiftet.</p> <p>Ingen tilgængelighed.</p>	
---	---

<p>Kælder</p> <p>Skadesbillede: Kælder ok, enkelte steder fugt optrængning.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Der bør etableres omfangsdræn, hvor disse ikke er etableret.</p>	 
--	--

Affaldshåndtering**Tilstand:**

Affaldshåndtering er i en god stand. Originale forhold er bibeholdt med nedfaldsskakte med udtag i kælder. Herefter skal ejendomsfunktionærer transportere affaldet til terræn via forholdsvis stejle ramper.

Dette bevirker at der er et ekstra pres på afdelingens tekniske personale. Løsningen bør genovervejes. Her kan anbefales at overveje at gå over til en undergrundscontainerløsning. Det kan forventes at arbejds-tilsynet vil stille krav om det.



Belægninger


Tilstand:

Belægningen vurderes i god stand.

Dog er der lidt problemer at belægningerne er sunket omkring enkelte af indgangspartierne.

Problemerne kan skyldes utætte kloakledninger, rotteproblematikker, eller andet. Omfang bør undersøges.



Fælles ophold	
<p>Tilstand: Udeanlægget er pænt og velholdt.</p> <p>Desuden fælles/socialt: Fælles vaskeri og det alm. minivaskerum er forholdsvis dyrt. Flere har etableret vaskemaskine og tørretumbler i lejlighederne.</p> <p>Der er gode parkeringsforhold, men der udtrykkes dog forbehold i forhold til antallet af parkeringspladser,</p> <p>Der er ingen legeplads i afdelingen</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Der kunne arbejdes med at skabe mere rum til udeliv, hvis dette er i beboernes interesse, samt ønskværdigt.</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, men generelt et højt niveau.

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

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

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

Små problemer med fugt på gavlboliger.

Konklusion/løsningsforslag:

Der er ingen dørtrin og boligerne har en god størrelse, der kan forholdsvis nemt skabes tilgængelighedsforhold.

Fine store boliger – der kan skabes tilgængelighed.

Der kunne med fordel laves en totalrenovering med fokus på tilgængelighed i afdelingen, samt udbedring af fugtproblemer, inde og ude.

Beboere:

Lidt ældre beboere, dog unge beboere i de øverste lejligheder.

De unge fraflytter når de får børn, mens de ældre beboere skal "bæres ud". Her bor også mange enlige.

Der er ikke mange børn i afdelingen, grundet pladsmangel i boligerne.

Der er ingen klager over voldsom fugt.

Pt er enkelte boliger genhusningsboliger til "Vangen". Ellers fuldt udlejet. Der er mange klubber som kan bruge Afd. 13's faciliteter.

Mange beboere ønsker molokker – men det blev nedstemt på beboermøde med få stemmer.



