



360

## GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab  
Nr. Utrup Afdeling 15

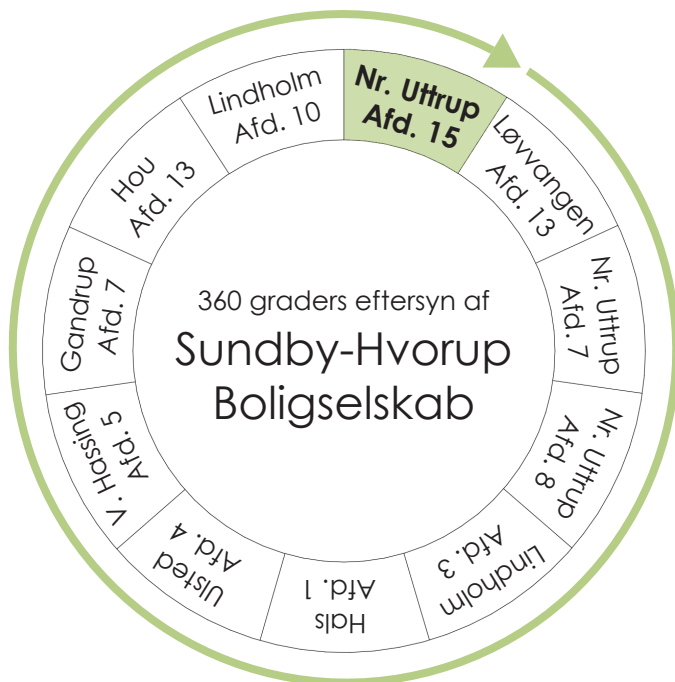
# 360 GRADERS EFTERSYNET

## HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 15

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 15.

For at få overblik over, hvor det er vigtigst at sætte ind fremover, er der foretaget en grundig analyse af afdelingen. Derved er afdelingens styrker, svagheder og behov blevet belyst.

Undersøgelsen skal ses i en større sammenhæng, idet flere andre afdelinger i Sundby-Hvorup Boligselskab også står over for, at skulle have foretaget et eftersyn. Når alle afdelingerne er analyseret, vil det ende ud i en rapport, som beskriver, hvor det er vigtigst for Sundby-Hvorup Boligselskab at gøre en indsats, for fortsat at sikre gode boligforhold for sine beboere.



*Denne folder indeholder de vigtigste konklusioner fra 360 graders eftersynet.*

*Her kan I få overblik over, hvordan det står til i afdeling 15, og hvilke tiltag vi er blevet anbefalet at igangsætte fremover.*

## ORDFORKLARING

### **Tilgængelighed**

Når en lejlighed er tilgængelig, er det er muligt for gangbesværede/kørestolsbrugere at bo i lejligheden.

### **Helhedsplan**

Det er nødvendigt at lave en helhedsplan for afdelingen, hvis man vil ansøge landsbyggefonden om støtte til at renovere.

### **Boligudbud**

Fordelingen af de forskellige typer af lejligheder, som findes i afdelingen (antal rum, antal kvadratmeter mv.).

### **Tomgang**

Hvis der er ledige lejligheder, som ikke er udlejet.

### **Fremtidssikrede lejligheder**

At lejlighederne vil være attraktive og nemme at udleje i fremtiden.

### **Kommuneplanramme**

Aalborg Kommunes plan for, hvordan området skal udvikle sig.

### **Positiv befolkningsvækst**

At der flytter flere og flere beboere til området.



# HVORDAN SER AFD. 15 UD I DAG?

## AFDELINGEN I TAL

### BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG

Huslejen i afdeling 15 er holdt på et normalt niveau. Det er en populær afdeling med en lang venteliste og en lav fraflytningsfrekvens. Der henlægges midler til den daglige vedligeholdelse, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting angående boligtyper, fraflytning og tomgang i afdelingen, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

*Det vurderes, at der ikke vil forekomme problemer med udlejningen fremover.*

*Der begrænsede boligudbud er ikke vurderet som et problem da boligerne er ældreboliger, og også hovedsageligt bruges som netop dette.*



God vurdering



Middel vurdering



Dårlig vurdering

Der henlægges fint med midler til at klare den daglige drift og lidt større opretningsgaver

Alle boliger er ældreboliger og anvises af kommunen, hvorfor der ikke er nogen venteliste

Udbuddet af boliger er begrænset til 2-rums boliger på 60 eller 67 kvadratmeter

Velfungerende afdeling

Der er ingen lejledighed



# HVORDAN ER OMRÅDET?

## RUNDT OM AFD. 15

### BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING

I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 15.


Både vækstaksen og bæredygtighedsblomsten, som er udarbejdet af Aalborg kommune, er relevante i forhold til at tilføre området et byliv med sjæl, mødesteder og socialsamlende effekter. Desuden har kommuneplanrammen for området bl.a. som mål at styrke naturens kvaliteter i området og opgradere de fælles udendørs arealer, hvilket kan udnyttes til at gøre området mere attraktivt.

Det anbefales på baggrund af analysen, at man overvejer mulighederne for at inddrage eksisterende strategier for områdeudviklingen i planlægningen.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting angående afdelingens beliggenhed, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

*Afdelingen er meget velplaceret i forhold til udvalg af indkøbsmuligheder og sundhedstilbud i nærområdet og er derfor som ældreboliger meget godt beliggende.*

*Området er desuden et vækstområde i Aalborg Kommune og vil derfor forblive et formodentlig velfungerende og aktivt boligområde.*



Fint udvalg af indkøbsmuligheder, institutioner, samt sundhedstilbud og rekreative muligheder i nærområdet

Huslejen er fordi det er ældreboliger højere end gennemsnittet for området

Området er placeret i Aalborgs vækstakse og dermed højt prioriteret i kommunen

Der er en positiv befolkningsudvikling i Nr. Utrup, hvilket vil sikre at udlejningen forbliver meget stabil.



# HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

## TILFREDSHEDSANALYSE

### SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 15 OG 19

En del af 360 graders eftersynet består af en tilfredshedsundersøgelse hos Sundby-Hvorups beboere.

Spørgeskemaets besvarelser er blevet efterbehandlet og analyseret, og du kan her se et uddrag af resultaterne.

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


Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting i tilfredshedsundersøgelsen, som vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

*Generelt en særdeles stor tilfredshed med at bo i afdelingen.*

*Man oplever som beboer at man bor et godt og trygt sted, hvor der ikke er de store ting man er utilfreds med.*

*Der er dog en del utilfredshed med de indvendige forhold i afdelingen, herunder køkkenets og badeværelsets standard, boligens størrelse og materialer.*





Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj

Mange er utilfredse med de indvendige forhold i boligen, herunder køkkenets og badeværelsets standard, boligens størrelse og materialer

Der er tilfredshed med den personlige tryghed i boligområdet

Beboerne er tilfredse med kontakten med og den hjælp de får fra ejendomsmesteren

Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne

Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet

Der er tilfredshed med de grønne områder og naturmiljø

Flere er utilfredse med indkøbsmuligheder og offentlige servicetilbud

Flere er utilfredse med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen



# HVORDAN ER BOLIGERNES STAND?

## DE FYSISKE FORHOLD

### INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Alle bygningerne i afdelingen er undersøgt ved en besigtigelse, og der er lavet en anbefaling for, hvor man først og fremmest bør prioritere renovering på baggrund af de fysiske forhold.


Generelt er det en meget fin afdeling. Bygningerne og udearealerne er velholdte og der er styr på de områder som trænger til en kommende opretning og renovering.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting angående boligernes og bygningernes stand, som på nuværende tidspunkt vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

*Der er visse problemer om tagene og sammenbygninger mellem boligerne.*

*Der har været vandskader inde i boliger pga. af sammenbygninger, men det er dog ikke et generelt problem og der tages hånd om problemet når de er opstået.*

*Tagene skal skiftes på et tidspunkt og her skal man være opmærksom på at afsætte midler til udskiftningen.*



Vinduer udskiftes  
løbende, p.t. mangler  
der kun et par stykker

Ved  
enkelte sam-  
menbygninger har  
der været vandskad-  
er inde i boligerne. Der  
ligger tagpap mellem  
husene, men det er slidt  
væk.

Gavle  
vil indenfor  
kort tid skulle eft-  
ertjekkes - dette er  
dog i budgettet

Fine og velholdte  
boliger og udeare-  
aler

Klinkerne løs-  
ner sig i visse  
badeværelser,  
de er skruk

Eternittagene er  
fra 1987 -1989 og  
er ikke helt gode  
længere, men de  
smuldrer dog ikke.



## BEBOERMØDE / WORKSHOP

### HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 15? BEBOERNES EGEN MENING

De virkelige eksperter når det skal afgøres hvor i afdelingen, der er behov for tiltag, er beboerne selv. Derfor var en workshop en vigtig del af 360 graders eftersynet. Beboerne i afdelingen opfordredes under workshoppen, ved hjælp af et spil, til at prioritere deres ønsker til forbedringer af afdelingen.

Under workshoppen blev beboerne inddelt i grupper efter hvor i afdelingen de bor, og der blev udviklet en masse kreative idéer til, hvad der kan gøres for afdelingen.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke forslag til forbedringer, som blev prioriteret højest under workshoppen.

 Lav prioritet  
Ønsket af enkelte

 Middel prioritet  
Ønsket af en del

 Høj prioritet  
Ønsket af mange

*Alle grupperne fremhæver problemer eller ønsker til badeværelset. Der er et klart ønske om en forbedring af badeværelserne.*

*Derudover ønsker de at forbedre udseendet på gavlene. Den tredje prioritering er forbedring af til- og frakørselsforholdene, og dette er særligt i forhold til ambulancer og lift-taxa, så disse kan vende på pladsen.*

*De følgende prioriteringer er kun valgt af en af de fire grupper og alle gruppernes prioriteringer er med på listen. Der er problemer med vinduernes stand, og der er et ønske til et overdækket område til en grill. Derudover er der problemer med træk fra døren, dårlig stand af køkken gulve og problemer med at der er fodkoldt i boligen.*

*Der er også ønske til en renovering af terrasserne, en forbedring af gulvene i boligen samt at få malet indgangsdør og skur i en gråfarve.*

**Gavle**

**Vindues  
udskiftning -  
dårlig stand**

**Badeværelser -  
vask med hæve/  
sænke, gulvvarme,  
kørestolsvenligt**

**Til og frakørsel for  
ambulancer og  
taxi - der er for  
lidt vendeplads**

**Overdækket op-  
holdssted til grillfest**

**Indvendige døre  
kan ikke lukke tæt -  
giver træk og fod-  
kold**

**Renovering af  
terrasser**

**Gulvene er skæve og  
knirker - specielt køk-  
kengulvene er i dårlig  
stand**



## HVAD ER ANBEFALINGERNE?

### SAMLET KONKLUSION PÅ ANALYSEN HVOR KAN DER MED FORDEL SÆTTES IND?

Her opsummeres den samlede konklusion på 360 graders eftersynet af afdeling 15.

Afdelingen har altovervejende positive forhold, der gør den til en god og velfungerende afdeling. Der er ikke de store faremomenter og området og afdelingen er generelt i en meget god gænge.

Cirklerne til højre er en oversigt over hvilke ting som, generelt for hele afdelingen, vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

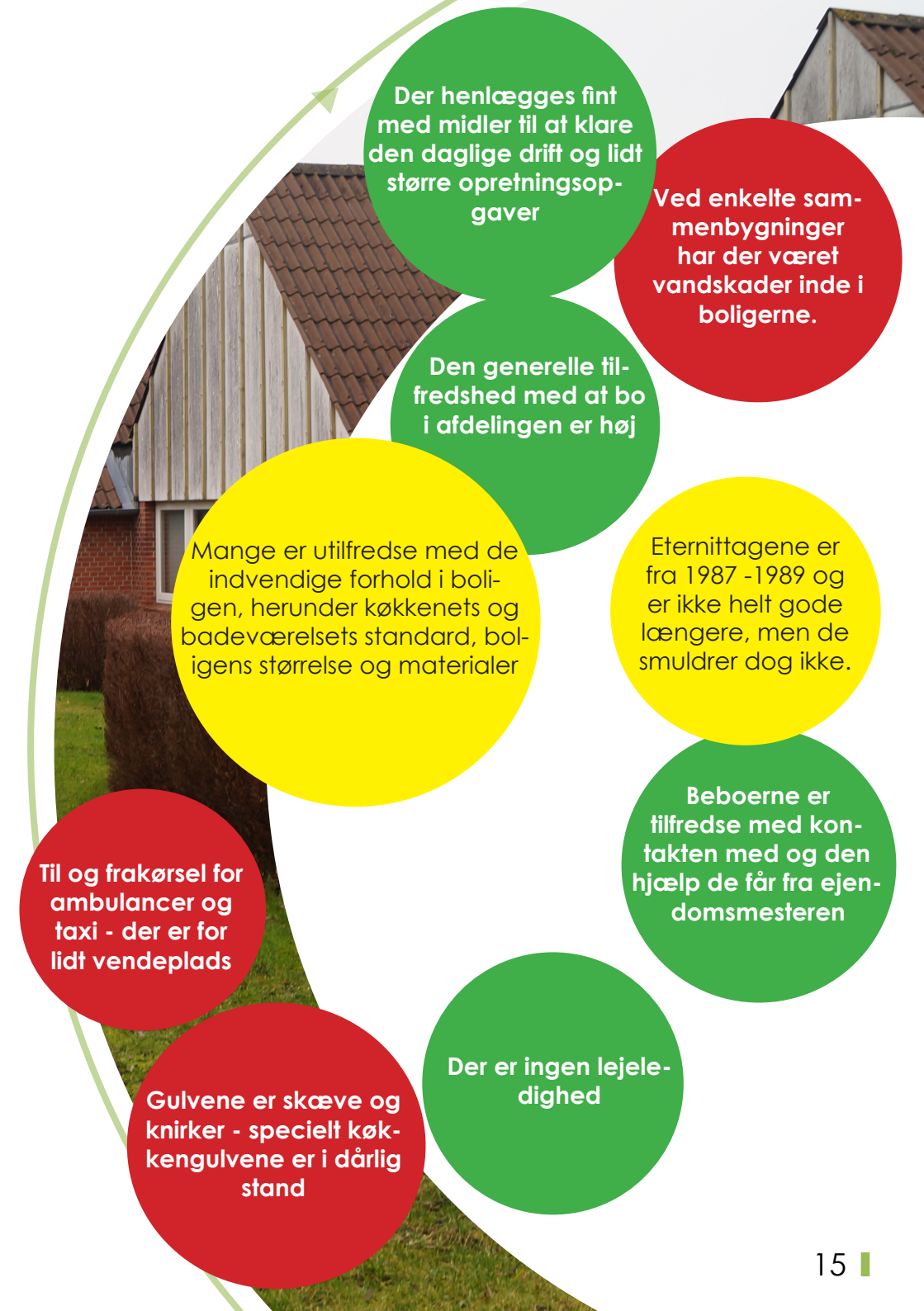
### SAMLET VURDERING



*Vi vurderer at afdelingen i det store hele er så velfungerende som man næsten kan forvente. De bygningsmæssige forhold som er til stede, er allerede under kontrol og problemer tages hånd om løbende.*

*Beboerne er glade for at bo i afdelingen og økonomien er sikret i kraft af at der så godt som aldrig er udlejningsproblematikker.*

*Alt i alt vurderer vi afdelingen som værende meget velfungerende på næsten alle parametre.*



Der henlægges fint med midler til at klare den daglige drift og lidt større opretningsopgaver

Ved enkelte sammenbygninger har der været vandskader inde i boligerne.

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj

Mange er utilfredse med de indvendige forhold i boligen, herunder køkkenets og badeværelsets standard, boligens størrelse og materialer

Eternittagene er fra 1987 -1989 og er ikke helt gode længere, men de smuldrer dog ikke.

Til og fra kørsel for ambulancer og taxi - der er for lidt vendeplads

Beboerne er tilfredse med kontakten med og den hjælp de får fra ejendomsbestyreren

Gulvene er skæve og knirker - specielt køk-kengulvene er i dårlig stand

Der er ingen lejledighed

Her ses den samlede foreløbige implementeringsplan for tiltag i afdelingen det næste år frem.

Mange steder har enten afdelingsbestyrelsen eller administrationen allerede påbegyndt løsningen af mange af de områder, som er berørt i rapporterne. Men den reelle behandling af afdelingernes konkretiserede problematikker starter i efteråret 2014, hvor alle rapporter er på plads, og den overordnede handleplan er lavet.

