



# 360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab  
Afdeling 15, Nr. Uttrup

---

# INDHOLD

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

---

Lokalplan.....	22
Områdeanalyse .....	23
Huslejeanalyse .....	25
<b>Tilfredshedsundersøgelse .....</b>	<b>27</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	28
Fakta om beboere .....	29
Tilfredshed med boligen .....	29
Tilfredshed med boligområdet .....	29
Tilfredshed med boligselskabet .....	30
Boligudgifter .....	30
Oplevelser af tryghed og omdømme .....	30
Overvejelser om at flytte .....	30
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati .....	31
Kommentarfelter .....	32
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre? .....	32
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab? .....	32
<b>Workshop.....</b>	<b>33</b>
Workshopresultater .....	34
Konklusion på workshoppen.....	34
Supplerende fra workshoppen.....	34
<b>De fysiske forhold i afdeling 15 .....</b>	<b>35</b>
Anbefalinger/vurderinger .....	36
Bolingindretning og -layout .....	37
Byggeteknisk .....	37
Drift .....	37
Besigtigelse .....	38
Generel beskrivelse .....	38
Stamoplysninger .....	38
Lejlighedsplan (eksempel) .....	39
Oversigtsplan .....	39
1. Bygningsdele – Afd. 15, Nr. Uttrup.....	40



---

# BAGGRUND

*Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 15. Indledningsvis redegøres for formålet med dette eftersyn og ligeledes, hvordan rapporten opbygges. Dernæst gennemgås, hvorledes analysen udføres og hvilke parametre, som benyttes til at foretage et 360 graders eftersyn af afdeling 15. 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 15 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 15. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 15 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 15 bygger på flere sammenhængende og individuelle analyser og vurderinger, herunder bl.a.:

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

I denne rapport er der, som nævnt, fokus på Nr. Uttrup afdeling 15. 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 15, Rundt om afdeling 15, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 15 og 19, Workshop og De Fysiske forhold i afdeling 15.*

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. 15 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 15*, som er en beskrivelse af afdeling 15, der har til formål at give et overblik over afdelingens nuværende situation. De forskellige boliger gennemgås i forhold til tomgang, fraflytningsstatistik og huslejudvikling. *Rundt om afdeling 15* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 15 og 19* en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 15 og 19 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 15.*

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 15”**

- 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 15”**

- 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 15 og 19”

- 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 15”

- 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 15 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 1986

Type Ældreboliger

Antal Boliger 45



**Samlet vurdering**

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.

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.

---

## Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen

### En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Beboerne er tilfredse med kontakten med ejendomsmesteren og den hjælp de får.
- Der er ingen lejeledighed.
- Der henlægges fint med midler til at klare den daglige drift og lidt større opretningsopgaver.
- Området er placeret i Aalborgs vækstakse og dermed højt prioriteret i kommunen.

### En middel vurdering

- Flere beboere er utilfredse med de indvendige forhold i boligen, herunder køkkenets og badeværelsets standard, boligens størrelse og materialer.
- Klinkerne løsner sig i visse badeværelser, de er skruk.
- Eternittagene er fra 1987 – 1989 og er ikke helt gode længere, men de smuldrer dog ikke.

### En dårlig vurdering

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

## Beboertilfredshed

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj. Der er tilfredshed med den personlige tryghed i boligområdet. Beboerne er tilfredse med kontakten med og den hjælp de får fra ejendomsmesteren og der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet. Derudover er der tilfredshed med de grønne områder og naturmiljø, men visse er utilfredse med udearealerne og renholdelse og vedligeholdelse af bygningerne

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

Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne og med indkøbsmuligheder og offentlige servicetilbud.

En del er utilfredse med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen.

## Bygningsmæssige forhold og udearealer

Overordnet set er det en afdeling med gode forhold. Bygningerne står meget flotte og udearealerne komplimenterer bygningerne.

Der er begyndende aldersrelaterede forhold som gør sig gældende. Det betyder at man skal se på udskiftning af vinduer/døre (som er i gang), gavplader (som er planlagt) og tage.

## Økonomi

Afdelingen har en meget sund økonomi, og vil kunne afholde en del af de renoveringsforhold, som er fremhævet. Med hensyn til en tagudskiftning vil der skulle findes ekstra renoveringsmidler.

## 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.



---

# GENNEMGANG AF AFDELING 15

*Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 15 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 15.

### En god vurdering

- Der er ingen lejeledighed.

### En middel vurdering

- Udbuddet af boliger er begrænset til 2 rums boliger på enten 60 eller 67 kvadratmeter.
- Den årlige husleje (ekskl. forbrug) er på 844 kr. pr m<sup>2</sup>/år og er dermed steget med 4 procent i perioden 2011-2014.

## 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 15 består af 11 bygninger. Alle bygninger er opført i 1986. Bygningerne på Søndre Kongevej 20-44 består af 13 lejemål fordelt på et boligareal på 787 m<sup>2</sup>. Bygningerne på Søndre Kongevej 46-64 består af 10 boliger fordelt på 607 m<sup>2</sup>. Søndre Kongevej 68-84 består af 9 boliger fordelt på 547 m<sup>2</sup>. Bygningerne på Søndre Kongevej 86-98 består af 7 fordelt på 427 m<sup>2</sup>. Bygningen på Søndre Kongevej 100-100 består af 6 boliger fordelt på 367 m<sup>2</sup>.

**Tablet: BBR-oplysninger**

	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Udnyttet tagareal	Samlet boligareal
<b>Bygning 1:</b> Søndre Kongevej 20-26	247	247	0	247
<b>Bygning 2:</b> Søndre Kongevej 28-30	120	120	0	120
<b>Bygning 3:</b> Søndre Kongevej 32-36	180	180	0	180
<b>Bygning 4:</b> Søndre Kongevej 38-44	240	240	0	240
<b>Bygning 5:</b> Søndre Kongevej 46-56	367	367	0	367
<b>Bygning 6:</b> Søndre Kongevej 58-64	240	240	0	240
<b>Bygning 7:</b> Søndre Kongevej 68-74	247	247	0	247
<b>Bygning 8:</b> Søndre Kongevej 76-84	300	300	0	300
<b>Bygning 9:</b> Søndre Kongevej 86-94	307	307	0	307
<b>Bygning 10:</b> Søndre Kongevej 96-98	120	120	0	120
<b>Bygning 11:</b> Søndre Kongevej 100-110	367	367	0	367

Kilde: Ejendomsdatabasen. BBR-registeret

## Boligtyper og antal

Følgende oversigt viser de forskellige lejlighedsstørrelser i de forskellige bygninger i afdeling 15. Alle 45 boliger i afdelingen er 2 rumm boliger, hvor hovedparten er på 60 m<sup>2</sup> og 5 boliger er på 67 m<sup>2</sup>.

Derudover er samtlige boliger ældreboliger.

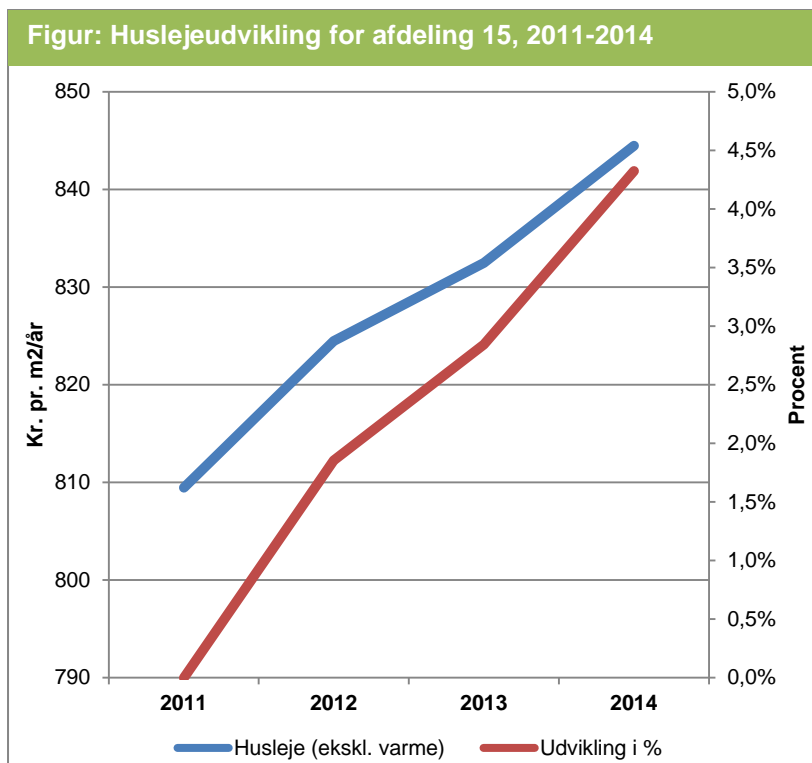
**Tablet: Fortegnelse over værelser/lejligheder**

Søndre Kongevej 20-64 og 68-110

Antal	Værelser	Størrelse (m <sup>2</sup> )
40	2	60
5	2	67

## Huslejudvikling for afdeling 15

I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdeling 15. Figuren viser udviklingen i huslejen, ekskl. aconto varme, pr. m<sup>2</sup>/år.



Huslejen er steget fra 809 til 844 kr. pr. m<sup>2</sup>/år fra 2011 til 2014. Huslejeniveauet er dermed steget med godt 4 procent over hele perioden.

## Tomgangsoversigt for afdeling 15

Der er ikke problemer med tomgang i afdeling 15. I 2011 og 2012 var der ingen boliger i tomgang. I 2013 var der 1 bolig i tomgang i 14 dage.

**Tabel: Tomgang i afdeling 5, 2011-2013**

	Adresse	Rum	Periode
2013	Søndre Kongevej 33	2	14 dage

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

## Fraflytningsoversigt for afdeling 15

I 2011 var der 14 fraflytninger i afdeling 15, hvilket svarer til en fraflytningsprocent 31 procent. I 2012 var der 6 fraflytningen, mens der var 8 fraflytninger i 2013 svarende til en fraflytningsprocent på 18.

**Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 15<sup>1</sup>**

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
2 rums	14	31 %	6	13 %	8	18 %

## Henlæggelser, mv

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 15.

**Tabel: Henlæggelser i afdeling 15**

	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	1.010.604
Istandsættelse ved fraflytning	359.663
Tab ved fraflytning	19.106
<b>Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlede)</b>	<b>1.389.375</b>

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

<sup>1</sup> Andel i % dækker over forholdet mellem antal fraflyttede boliger med x rum og antal boliger med x rum i alt i afdeling 15







---

# RUNDT OM AFDELING 15

*Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 15 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 15 er beliggende. Der er kun medtaget enkelte afsnit af de forskellige planer. For yderligere information henvises til Kommuneplanen og Aalborg kommunes planrammer.*

## Anbefalinger/vurderinger

### En god vurdering

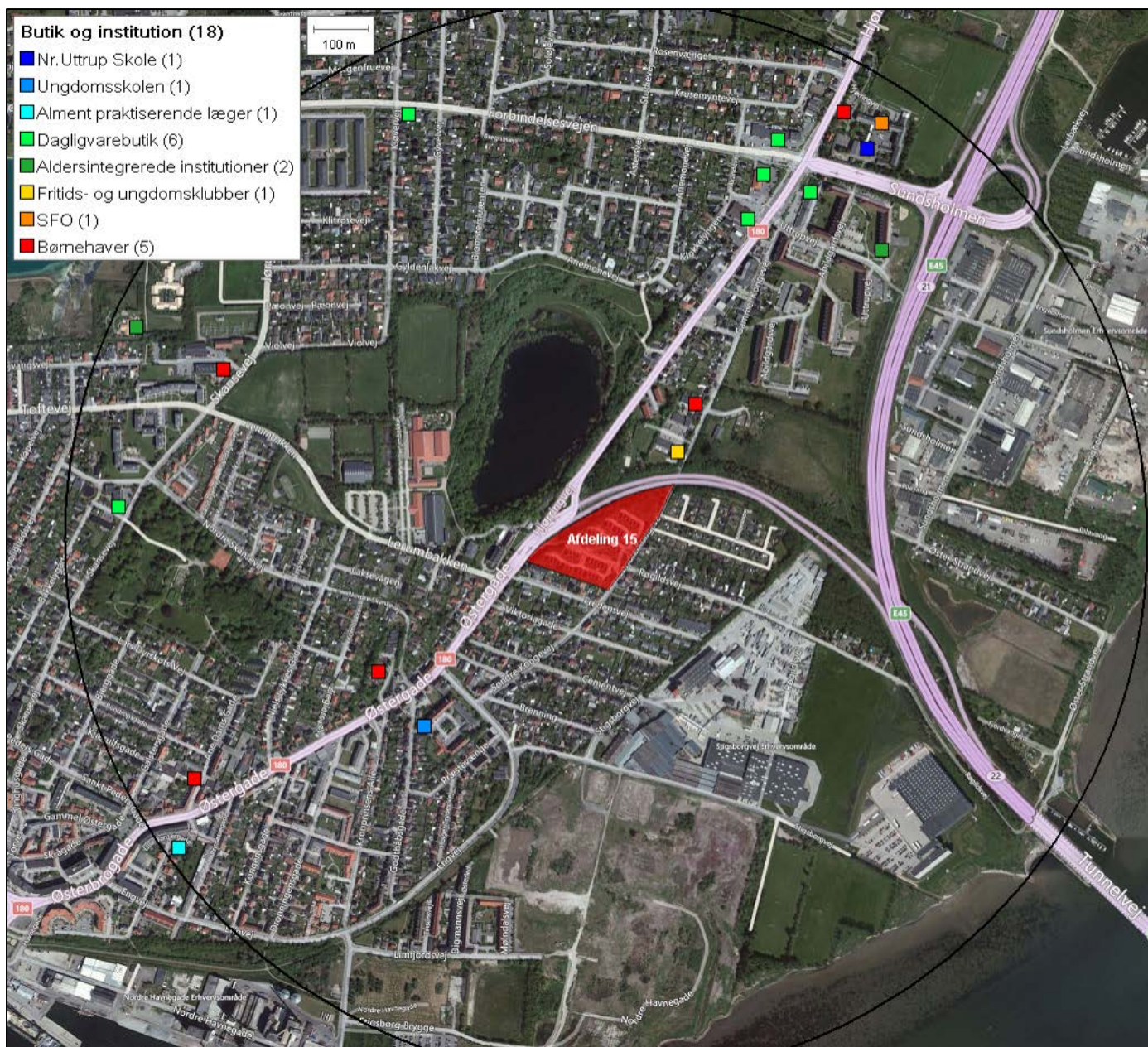
- Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler, institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- Der er befolkningsvækst i Nørresundby, mens udviklingen i Nr. Uttrup distrikt har været faldende i perioden 2006-2013 med et opsving i 2012, men er nu bremsset (dog stadig under befolkningstallet i 2006).
- Området er placeret i Aalborgs vækstakse, og det vurderes derfor, at området fremover kun vil blive mere attraktivt.
- Eksisterende strategier for områdeudvikling kan med fordel inddrages i planlægningen.

### En middel vurdering

- Den årlige husleje (ekskl. forbrug) for afdeling 15 var i 2012 betydelig højere end gennemsnittet for almene boliger i området, men dog lidt mindre end gennemsnittet for solgte ejerboliger.

## Beliggenhed

Afdeling 15 er beliggende i Nr. Uttrup på følgende adresser: Søndre Kongevej 20-110.



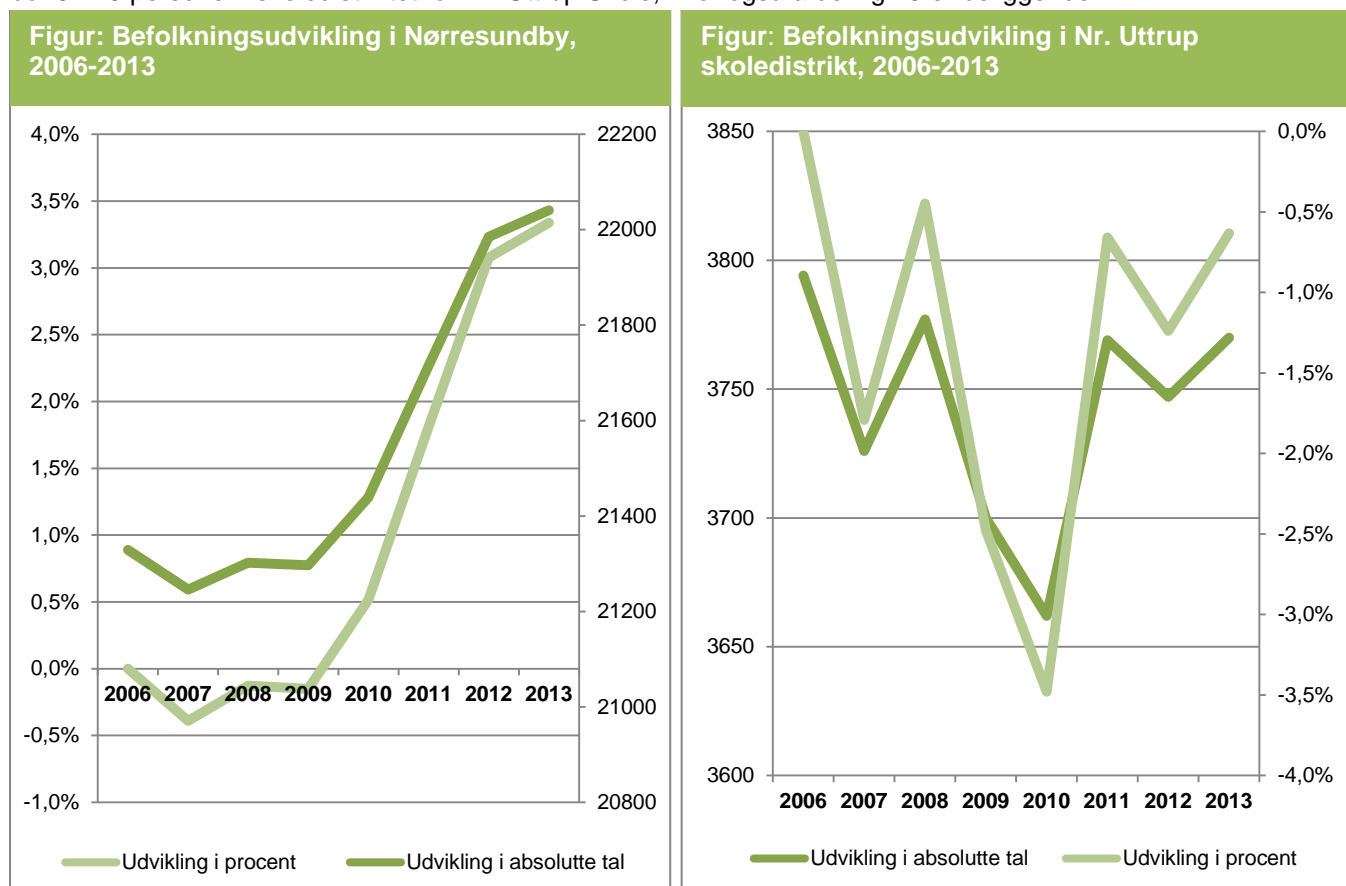
Ovenstående kort viser de geografiske placeringer for afdelingen, og derudover er der indtegnet en radius omkring afdelingen på 1 km. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder Nr. Uttrup Skole, hvortil der er knyttet en SFO. Derudover ligger der også Ungdomsskolen i området.

Der ligger også 5 børnehaver i området og 2 aldersintegreret institutioner. Derudover er der 6 dagligvarebutikker. Der er også et lægehuse/praktiserende læge i området.

Der ligger ingen ungdomsuddannelser eller andre uddannelsesinstitutioner indenfor den givne radius.

## Befolkningsudvikling

Der bor 22.041 personer i Nørresundby (*indeholdende planområderne: Nørresundby og Sundby-Hvorup*), mens der bor 3.770 personer i skoledistriktet for Nr. Uttrup Skole, hvor også afdeling 15 er beliggende.



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2006-2013

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

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

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

Der har således været en vækst i antallet af borgere i Nørresundby, men i området omkring afdeling 15 har der været et mindre fald. I lyset af at afdelingen kun delvist er placeret indenfor Aalborg Kommunes vækstakse samt at befolkningsnedgangen er blevet vendt, vurderes det, at området ikke umiddelbart vil have problemer i forhold til at kunne tiltrække attraktive beboere nu og i fremtiden.

## Områdeudvikling for afdeling 15

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling i afdeling 15. 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 15 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 15.



### Vækstakse og bæredygtighedsblomst

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

Afdeling 15 ligger i vækstaksen, som dog ikke har skarpe geografiske afgrænsninger. Afdeling 15 vil således have mulighed for at være en del af Aalborg Kommunes projekt om udvikling af byen til et urbant bymiljø.

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

Det er således vigtigt i en udviklingsplan for afdeling 15 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 Nørresundby Midtby, hvor afdeling 15 er beliggende i udkanten af. Heri ligger ligeledes vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 15.

Der er en intention om at Aalborg og Nørresundby Midtby, som ét center, skal være dynamoen i den regionale og lokale udvikling. Nørresundby Midtby skal dog samtidig have sin helt egen identitet og kvalitet. Bydelen ligger på sol-siden og har flere attraktive og karakteristiske boligområder og bymiljøer. Der skal være fokus på videreudvikling i bydelen med fokus på lokalsamfundet, som skal være rummelig. Bydelens identitet er også i fokus, hvor der skal bygges videre på bl.a. det historiske købstadsmiljø og de tilbageværende industribygninger. Derudover er der fokus på bydelens beliggenhed i forhold til fjorden og denne store kvalitet, som det er. Der skal skabes bedre forbindelser mellem havneområderne og den bagvedliggende by. Dette er med henblik på at styrke Aalborgs identitet som "Byen ved fjorden".

I kommuneplanrammen ligger der også fokus på bylivet og byens rum. Der er et ønske om at skabe en mangfoldig og aktiv by, som er bl.a. er behagelig at færdes og opholde sig i. Der skal være plads til alle aldre og alle borgere. Byen skal også kunne rumme forskellige typer byrum, som smukke handelsdominerede byrum kendetegnet ved høj kvalitet i design og materialer, grønne oaser med plads til solbad, rekreation, ro og fordybelse samt leg og fysisk udfoldelse, steder der kan rumme sæsonprægede aktiviteter. Der er store bydannelsesområder, herunder Stigsborggrunden, som ligger tæt på afdeling 15.

## Kommunerammeplaner for afdeling 15

### 1.2.B2: "Engvej-kvarteret" (Søndre Kongevej)

Det er hensigten at fastholde området som boligkvarter med varierende former for boligbebyggelse, og hvor nærheden til både bykernen og fjorden er bærende kvaliteter.

Derudover skal der ske forbedringer af boligområderne ved bl.a. at have fokus på arkitektur, fornyelse af byrum og indpasning af flere grønne/rekreative kvaliteter.

Det er stadig intentionen at området skal fungere som boligområde, men der skal være muligheder for at indpasse forskellige former for serviceerhverv, som kan drives fra boligen.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for åben/lav bebyggelser, 70 procent for etagebyggeri og max 40 procent for øvrige bebyggelser. Der er dog også særskilte bebyggelsesprocenter for flere boliger i kommunerammeplan området<sup>2</sup> Bebyggelser må max være 2 etager for åben/lav og max 2½ tæt/lav samt max 3½ etager for etagebyggeri. Byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter for åben/lav og max 10,5 meter tæt/lav, samt max 15 for etagebyggeri.

Byggelinjen/facaden må være max 5 meter fra gadelinjen for åben/lav bebyggelse. Derudover skal der være minimum 15 % fællesopholdsarealer ved tæt/lav og etagebyggeri.

## Lokalplan

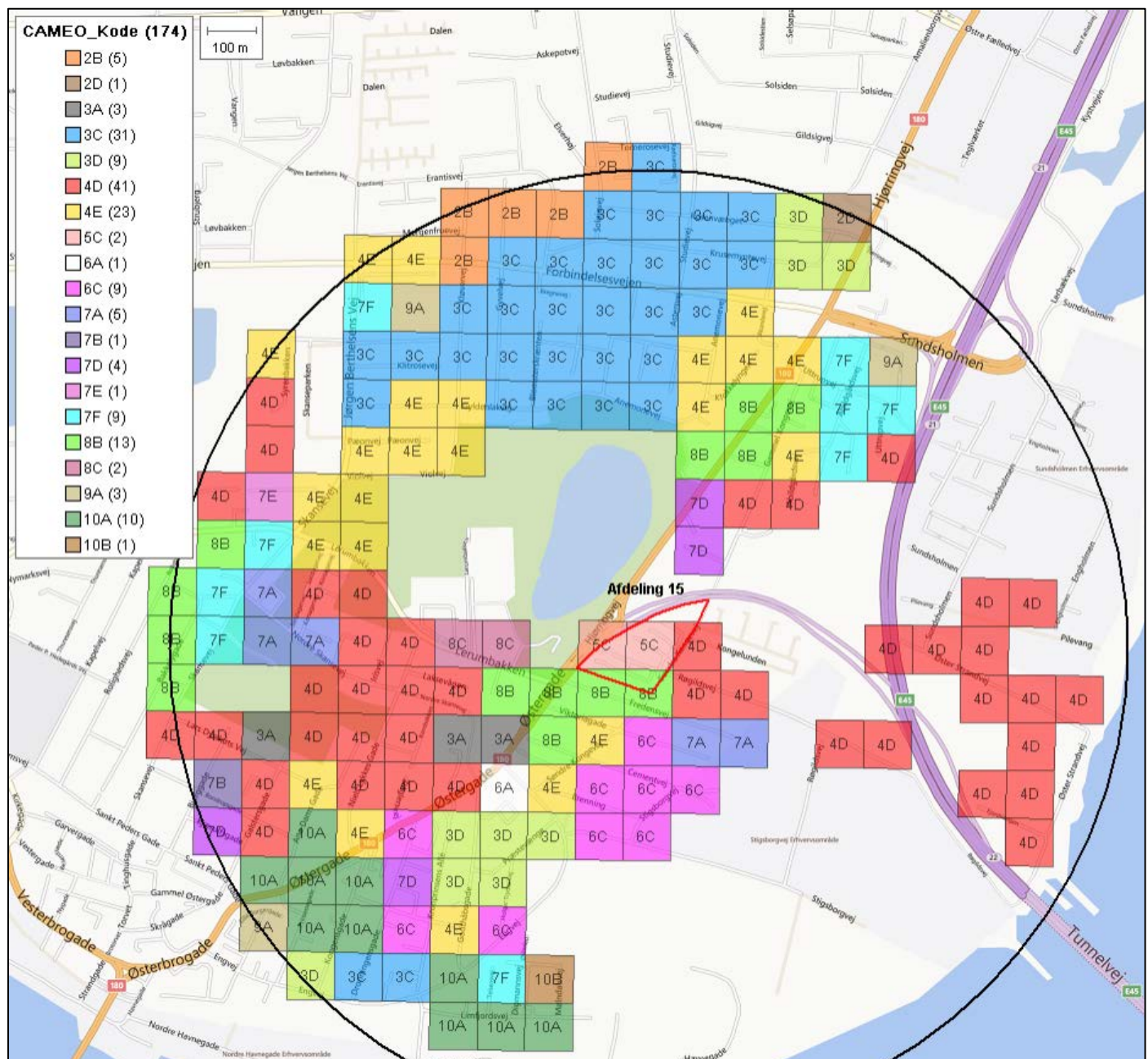
Der er en gældende lokalplan for boligområdet til afdeling 15.

- Lokalplan 12-021

<sup>2</sup> Se link <http://www.aalborgkommuneplan.dk/Bilag/Bilag-K>

## Områdeanalyse

Følgende beskrivelse er udarbejdet på baggrund af data fra Cameo Danmark, en husstandsklassifikation aktualiseret gennem sammenligninger med hele landet. Cameo-kortet opdeler Danmark i 100x100 meter celler. De forskellige celler er repræsenteret med en af de 37 cameo typer på husstandsklassifikation. Cameo typer er bestemt for hver husstand, men det er kun den type, som er mest overrepræsenteret indenfor cellen, der vises. Der kan derfor sagtens være flere typer repræsenteret indenfor en celle, men det er den type, der er overrepræsenteret, som vises i cellen. På kortet er indtegnet afdeling 15's forskellige afsnit, og derudover ses (indtegnet indenfor en radius af 1 km) de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



Området i en radius af 1 km fra afdelingen repræsenterer et blandet boligområde. Derudover er der også større rekreative områder. Området ud til fjorden, Stigsborggrunden, er ubeboet, men er som tidligere nævnt et by omdannelsesområde, hvor intentionen er at der skal udvikles bl.a. boligområder.



Der er dog flere ensartede boligområder samt flere blandende boligområder omkring afdeling 15. De mest dominerende husstandstyper i området er 4D, 3C og 4E.

Husstanden klassificeret ved typen **4D** er primært ejerboliger. Personer i typen bor samtidig primært i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Mange bor også i etageboliger, men det er lidt færre end på landsplan. Sammenholdt med landsgennemsnittet er der i typen et lavt uddannelsesniveau. Deres husstandsindkomster ligger på niveau med landsgennemsnittet. Personerne i typen er typisk 40 år eller derover, og aldersfordelingen afviger kun ganske lidt fra landsgennemsnittet. Størsteparten har ikke børn, og dette gør sig gældende for lidt flere end på landsplan.

Boligområdet, der er domineret af typen **3C**, er beliggende nord for afdelingen. Det gælder for typen, at hovedparten bor i en ejerbolig. Samtidig bor de hovedsageligt i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse, mens nogle bor i etageboliger. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet, og de er typisk over 120 kvadratmeter. Deres uddannelsesniveau svarer til landsgennemsnittet. Af alle uddannelser har størsteparten en erhvervsuddannelse, men mange har også en høj længerevarende uddannelse. Ydermere er deres husstandsindkomst lidt højere end gennemsnitsdanskerens. Personer over 50 år udgør størsteparten af personerne i typen. Sammenlignet med landsgennemsnittet er der færre personer mellem 18-29 år.

Typen **4E** er karakteriseret ved personer der bor primært i ejerboliger, og sammenholdt med landsgennemsnittet bor kun lidt færre i lejeboliger. Samtidig er der primært tale om enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Mange bor også i etageboliger, men det er færre end på landsplan. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet og er ofte mellem 100-200 kvadratmeter. Uddannelsesniveauet ligger under landsgennemsnittet. Husstandsindkomsten ligger også under landsgennemsnittet. Størsteparten af personerne 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.

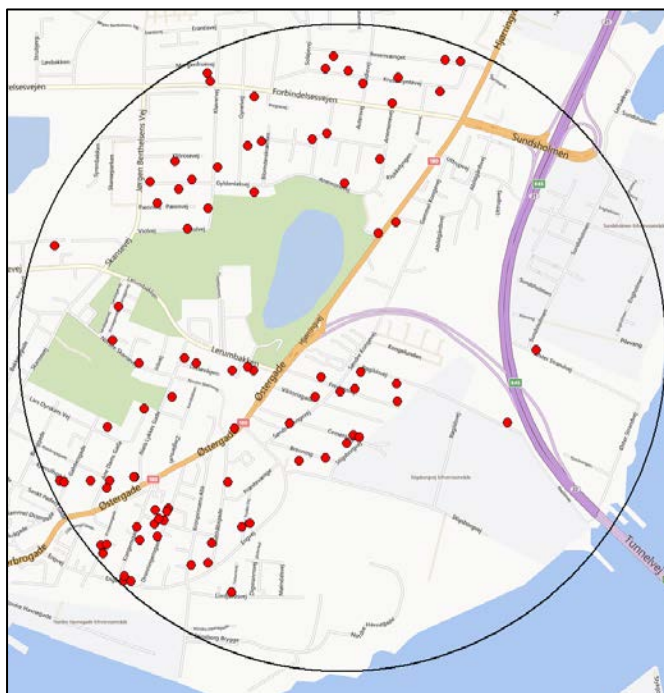
## Huslejeanalyse

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 15. 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 15, var på 835<sup>3</sup> kr. pr. m<sup>2</sup>/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger omkring afdeling 15



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

Der er 1.426 almene lejemål i området omkring afdeling 15, heraf er 724 lejemål Sundby-Hvorups egne og derudover har Boligforeningen af 1944 i Nørresundby 447 og Nørresundby Boligselskab 134 boliger, mens Boligforeningen Byggebo og Nørre Uttrup Andelsboligselskab har henholdsvis 68 og 23 boliger.

Den gennemsnitlige husleje indenfor radius, er på 503 kr. pr. m<sup>2</sup>/år<sup>4</sup>, hvilket er betydelig højere end huslejeniveauet for afdeling 15.

Der er i området omkring afdeling 15 solgt 92 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Den gennemsnitlige boligudgift<sup>5</sup> er på 999 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket er et højere niveau end for afdeling 15.

<sup>3</sup> Dette inkluderer adresserne på Lerumbakken 1 og 3, som i dag er blevet til afdeling 19.

<sup>4</sup> Der er fem boligorganisationer, der har lejemål i Nørresundby (Boligforeningen Byggebo; Sundby-Hvorup Boligselskab; Boligforeningen af 1944 i Nørresundby; Nørre Uttrup Andelsboligselskab; Nørresundby Boligselskab). Der er indhentet en gennemsnitlig husleje for hver enkel afdeling, for Boligforeningen Byggebo og Sundby-Hvorup Boligselskab er der indhentet oplysninger fra 2012, men for de øvrige er regnskabet indhentet fra år 2011. For hvert lejemål er sat den gældende gennemsnitlige husleje for det pågældende lejemåls afdeling. Dermed er det ikke den præcise husleje pr. m<sup>2</sup>/år, som er koblet til det enkelte lejemål, men en gennemsnitlig for afdelingen.

<sup>5</sup> Salgspriser og øvrige oplysninger om salget er indhentet fra Boliga.dk den 11. december 2013 for perioden 1. januar 2012 til 11. december 2013. Efter søgning er salg, hvor der ikke er tilknyttet m<sup>2</sup> for boligen frasorteret. Dette skyldes at der ikke er tale om beboede boliger, men ejendomme til erhverv mm. Herefter er der på baggrund af oplysningerne omkring salgpris og boligens m<sup>2</sup> udregnet en boligudgift pr. m<sup>2</sup>/år. Boligudgiften dækker over ejendomsværdiskat, grundskyld, en brandforsikring, en gennemsnitlig vedligeholdelse pr. m<sup>2</sup> af boligen. Derudover regnes med en kalkulationsrente på 6 procent, som skal dække over renteudgifter til boliglån og banklån og eventuel afdrag på boligen. Det er en kalkulationsrente, så den kan sagtens være lavere for nogen eller højere for andre. Der regnes med en grundskyld på 6.673 kr. pr. år, som er gennemsnittet for alle ejerboliger i år 2013 i Aalborg Kommune. Derudover regnes med en ejendomsværdiskat på 1 procent af købesummen. En brandforsikring (lovpålagt, hvis der er løn i boligen) på 4.500 kr. pr. år og vedligeholdelse for 100 kr. pr. m<sup>2</sup> om året.





---

# TILFREDSHEDS- UNDERSØGELSE

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

## Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning i forhold til tilfredsheden blandt beboerne i afdeling 15 og 19.

### En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Der er tilfredshed med den personlige tryghed i boligområdet.
- Beboerne er tilfredse med kontakten med og den hjælp de får fra ejendomsbestyreren.
- Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- Der er tilfredshed med de grønne områder og naturmiljø.

### En middel vurdering

- Mange er utilfredse med de indvendige forhold i boligen, herunder køkkenets og badeværelsets standard, boligens størrelse og materialer.
- Flere er utilfredse med udearealerne og renholdelse og vedligeholdelse af bygningerne.
- Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne.
- Der er en utilfredshed med forebyggelse af sociale problemer og problemer med kriminalitet.
- Flere er utilfredse med indkøbsmuligheder og offentlige servicetilbud.
- Flere er utilfredse med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen.

---

## Fakta om beboere

Det har været nødvendigt at samle svarene for Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 15 og 19, i Nr. Uttrup, for at opnå nok besvarelser til en analyse. Afdelingerne består af i alt 63 boliger, hvoraf de 23 husstande har besvaret det tilsendte spørgeskema. Således er den følgende analyse af afdelingen baseret på de 23 svar. På baggrund heraf kan afdelingens beboere beskrives som følger (karakteristikaene er særligt udvalgt):

- Beboerne er 60 år eller ældre.
- En stor andel har en grundskole, som den højest fuldførte uddannelse, mens flere også har en erhvervsuddannelse eller en mellemlang videregående uddannelse.
- Hovedparten har en husstandsindkomst mellem 100.000-199.999 kr.
- Hovedparten lever alene enten som enke/enkemænd eller som single/skilt.

## Tilfredshed med boligen

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

Som en overordnet betragtning er en stor andel af beboerne tilfredse med, hvor de bor. Der er dog forskel på, hvad man er tilfreds med, og hvilke forhold som er utilfredsstillende. Følgende er en gennemgang af underspørgsmålene til spørgsmål 13.

Næsten alle er tilfredse med boligen alt i alt, samt lysindfaldet og indretning. Hovedparten er også tilfreds med de handicap-/ældrevenlige forhold.

Der er dog flere forhold, som beboerne er utilfredse, nemlig udearealerne, boligens størrelse og boligens materialer. Der er flere forhold, som beboerne er særlig utilfredse med og det er renholdelse/vedligeholdelse af bygninger, køkkenets standard og boligens materialer.

## Tilfredshed med boligområdet

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

Hovedparten er tilfredse med trygheden ved at færdes i deres boligområde, de ældrevenlige forhold, bilparkering og cykelparkering.

Derudover er flere tilfredse med, de grønne områder, naboskabet, fællesfaciliteterne og støjniveauet, men der er dog mellem 15 og 17 procent der er utilfredse eller meget utilfredse med disse forhold.

Der er flere som er utilfredse med beboersammensætningen, men der er særligt to forhold, som beboerne er utilfredse med og det er mængden af fællesaktiviteter, hvor mange er utilfreds eller meget utilfredse. De er ligeledes utilfredse med forebyggelsen af sociale problemer og kriminalitet.

Vilkår for børn og unge, er ikke noget beboerne kan tage stilling til, hvilket højst sandsynlig skyldes at ingen har hjemmeboende børn.

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

Hovedparten er tilfredse med naturmiljø og de grønne områder, med de ældres vilkår og deres personlige tryghed. Der er mellem 19 og 21 procent der er utilfredse eller meget utilfredse med forhold for cyklister og fodgængere, renholdelse og vedligeholdelse samt adgangen til den kollektive trafik.

Derudover er 27 til 33 procent utilfredse eller meget utilfredse med indkøbsmulighederne samt offentlige servicetilbud. Igen er vilkår for børn og unge, ikke noget beboerne kan tage stilling til, men det samme gælder også i nogen grad trafikforhold for bilister, hvilket højst sandsynlig skyldes deres alder, hvor de ikke har hjemmeboende børn og mange måske heller ikke har bil.

## Tilfredshed med boligselskabet

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

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

Hovedparten er tilfreds med kontakten til ejendomsmesteren og ligeledes den hjælp de modtager når de taler med ejendomsmesteren samt udbedring af mangler og små reparationer. Derudover er hovedparten tilfredse med konto-rets åbningstider, med den daglige drift og telefontider samt de breve og beboermateriale som de modtager fra afdelingen

Der er flere som er utilfredse med rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen.

Der er mange som ikke tager stilling til spørgsmålene om kontakt til afdelingsbestyrelsen samt kontakt til administrationen. I forhold til kontakten til afdelingsbestyrelsen, så er hovedparten af de der har taget stilling tilfredse med forholdet. Derimod er der flere som er utilfredse med kontakten til administrationen.

Information på boligselskabets hjemmeside, er noget hovedparten af beboerne ikke tager stilling til, hvilket højest sandsynlig skyldes deres alder og dermed at sandsynligheden for at de har en computer er mindre.

## Boligudgifter

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

Hovedparten af beboernes månedlige boligudgifter ligger mellem 2.000-2.999 kr. samt 4.000-4.999 kr. Der er også en andel som har en mellem 5.000-6.999 kr. Der er en større andel som oplever dette som en tung byrde for deres private økonomi, men ingen oplever det som en meget tung byrde.

## Oplevelser af tryghed og omdømme

Hovedparten føler sig i høj grad som hjemme i deres boligområde. Derudover oplever hovedparten af beboerne, at deres boligområde har et positivt ry blandt andre personer udenfor deres afdeling. Ingen oplever det som negativt, men mange tager ikke stilling til spørgsmålet.

Der er flere af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet

## Overvejelser om at flytte

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

Næsten alle overvejer ikke at flytte fra deres afdeling og ingen svarer ja til at de vil flytte fra afdelingen.

Selv om en del beboere ikke umiddelbart har nogle planer om at skifte boligen ud, så er der to forhold, som kunne få dem til at overveje dette. Det gælder en bedre indrettet bolig, en billigere bolig og en større bolig, hvis de skulle flytte.

---

## 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?

Der er mange som ikke har svaret på disse spørgsmål og derfor er analysen kun baseret på de få personer der har svaret.

Hovedparten har deltaget i et beboermøde eller afdelingsmøde samt fælles aktiviteter for ældre. Derudover har mange deltaget i fællesspisning og mange har benyttet afdelingens lokaler til fester og flere har deltaget fælles aktiviteter for voksne samt i andre aktiviteter i afdelingen.

Ingen har deltaget i aktiviteter for børn, unge samt have- eller vedligeholdelsesarbejde.

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

Hovedparten føler i ringe eller mindre grad, at de gerne tager del i afdelingens beboerdemokrati.

Derfor føler hovedparten i ringe eller mindre grad at de har indflydelse på beslutningerne i afdelingen.



## Kommentarfelter

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

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

At man kan få hæve/sænke håndvask på badeværelset.
Den nye ordning med skraldesækkene fungerer ikke så godt. Sækkene bliver ikke foldet rigtigt ud når de sættes på og det er svært at gøre efterfølgende.
Få kommunens mænd til at folde skraldeposerne ud. Male gavl og døre udvendig. Forny udgåede hække. Sætte en træskraldespand ved alle husene. Udskift ude lys og sætte censor på som i gangen ved hver hus = fælleshuset.
Få nu de gavle ordnet. Synd at vort dejlige område (huse) skærmes af mispassede gavle. Gør nu noget ved det!! Det er for ofte noget i stykker i vaskeriet.
Grønne arealer på Lerumbakken 3, meget kritisable. Vildskud i "krattet" mod plejehjemmet (hvor området ser meget mere vejplejet ud!?) "Krattet"-skråning synes ikke færdigklippet i år!! Havemøbler har ikke fået olie i flere år. Køkkenet placering i et hjørne af stuen uden emhætte! Kun et komplet ubrugeligt emfang - og altså ingen vindue. (selv i nybyggeri årg. 1998 installerede man ordentlig udluftning) Manglende effekt af klager over rengøring til vores "rengøringskontakt", og boligselskabet vil da absolut ikke hjælpe os!!! Der er simpelthen møgbeskidt overalt i fællesarealer!! Opsæt dog videoovervågning minimum stueetage så der kan holdes kontrol med alle 3 indgange. For broget kraftig alkoholiker beboer fra Afrika (fantastisk rar selv), men de besøgende - trusler - smækkende døre - larm af børnene - råb, leg på gangene osv. osv. osv.
Klip min hæk.
Kunne godt lave noget mere i fælleshuset f.eks. gymnastik-bingo-strikkeklub.
Restaurere gavlene da de ser noget træls ud evt. nye gavle.
Spg13: Skønnere med køkken særskilt end med i stue. Vindue i stuen - vippes rundt fri for vinduespudser 2 sal. Trappevask slet ikke ok. Vindueskarmer og dørkarmer kun rengjort 1 gang mens jeg har boet her siden 2008, gerne flere. Rense tagrender også vigtig - løber over ved regnvejr. Udearealer trænger til en ordentlig klipping efterhånden alt er for stort der vokser vilde træer i hækken. Beboerne i 2 af lejlighederne kunne vi nok ønske flyttede.
Ved ikke.
Vise interesse for bebyggelsens tilstand og foretage en tydelig vedligeholdelse og renovering

### Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

At skraldepose bliver sat ordentlig i skraldestativ.
En vandhane uden for køkkenvinduet for dem med blomster udenfor.
Ingen ting, er godt tilfreds.
Kun flytte hvis jeg/vi blev syge og ikke kunne klare os selv vi skulle på plejehjem. At få flere busser til at køre her = servicebusser.
Mht. pkt. 20: Såfremt beboersammensætningen bliver endnu værre ser jeg mig tvunget til det (flytte). Mangler videoovervågning, ønske afslået! Gentagne (indtil nu 12/5 år) hærværk på el-knallert. Trusler om bl.a. klø fra naboers besøgende, fordi jeg ikke kunne forstå hvad han snakkede om. Ingen vidner manglede igen video for at kunne melde til politiet!!!



---

# WORKSHOP

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

## Workshopresultater

Der er fire grupper, der repræsenterer afdeling 15 på workshoppen. Fælles for grupperne gælder videre, at de ikke har en stor mængde ønsker. Ingen grupper udnytter hele spillepladen, men bruger kun mellem tre og otte af felterne.

### Workshopresultater afdeling 15 Nr. Uttrup

1	Badeværelser: Fliser, sanitet og indretning; forkert fald i visse badeværelser; vask med hæve/sænke; gulve - uheldige kanter; gulvvarme i badeværelse; vask med underskabe, hvor der godt kan køre en kørestol under.
2	Gavle.
3	Til- og frakørsel til ambulance og lifftaxa, det er et problem at der er for lidt plads.
4	Ikke skiftede vinduer, er i dårlig stand.
4	Overdækket opholdssted til grillfest.
5	Meget træk fra dør (kan ikke lukke tæt).
5	Visse køkkengulve er i dårlig stand.
6	Meget fodkoldt.
6	Renovation af vores terrasse.
7	Gulvene er skæve og knirker.
7	Det ville være pænt hvis indgangsdøren og skuret blev malet grå.
8	Biler som holder med lys om aftenen/natten når der er vagtskifte af hjemmehjælp.
9	Sensor til lys uden for gangdøren.

## Konklusion på workshoppen

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 lifftaxa, 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.

Der er også problemer med biler, som holder med lys om aftenen og natten. Derudover er der et ønske om sensor til lysene udenfor gangdøren.

## Supplerende fra workshoppen

Derudover blev det til workshoppen kommenteret en utilfredshed med tilkørselsforholdene til bl.a. ambulancer, der er ikke mulighed eller plads til at vende på området.

Derudover er udseende på gavlene en irritation og et problem for mange af beboerne.



---

# DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 15

*Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 15. Herefter følger en oversigt over de vigtigste konklusioner for tre delområder af undersøgelsen; boligindretning, byggeteknisk og drift.*

## Anbefalinger/vurderinger

Overordnet set er vurderingen for hele afdeling 15:

### En god vurdering

- Gode boliger til beboersegmentet – tilgængelighed.
- Fine og velholdte boliger.
- Vinduer udskiftes løbende, p.t. mangler kun et par stykker.

### En middel vurdering

- Klinkerne løsner sig i visse badeværelser.
- Gavle er grimme og skal snart skiftes – dette er dog planlagt.
- Eternittagene er fra 1987-89 og er ikke helt gode længere.

### En dårlig vurdering

- Ved visse sammenbygninger har der været vandskade inde i boligerne.

Generelt er det en meget fin afdeling. Bygningerne og udearealerne er velholdte, dog skæmmer de meget grimme gavle med pladebeklædning og der er styr på de områder som trænger til en kommende opretning og renovering.

Der er visse problemer, såsom 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 og gavlparter skal skiftes på et tidspunkt og her skal man være opmærksom på at afsætte midler til udskiftningen.

---

## Boligindretning og -layout

- Boligerne er eftertragtede og beboerne udtrykker generel tilfredshed med dem.
- Boligerne er jf. at det er ældreboliger, alle indrettet med tilgængelighed.
- Gode boliger til beboersegmentet.
- Fine og velholdte boliger.
- Vinduer udskiftes løbende, p.t. mangler kun et par stykker.
- Klinkerne løsner sig i visse badeværelser.

## Byggeteknisk

### Smedien

- Gode udeanlæg/parkeringsforhold, set i forhold til beboerskaren.
- Vinduer udskiftes løbende, p.t. mangler kun et par stykker.
- Klinkerne løsner sig i visse badeværelser.
- Gavle er grimme og skal snart skiftes – dette er dog planlagt.
- Eternittagene er fra 1987-89 og er ikke helt gode længere.
- Ved visse sammenbygninger har der været vandskade inde i boligerne.

## Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 15, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

## Besigtigelse

Den 3. marts 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdeling 15,

### Til stede ved besigtigelsen:

Rasmus Bech Frandsen, Kuben Management

Maria Grønne, Kuben Management

Sonja Østergaard Svendsen, Kuben Management

Repræsentanter fra Sundby-Hvorup Boligselskab og fra Afdelingsbestyrelsen

## Generel beskrivelse

### Bygherre

Sundby-Hvorup Boligselskab

Afdeling 15, Nr. Uttrup

<http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk/boligomraader/noerresundby,-nr-uttrup/afdeling-15.aspx>

### Baggrund for bestigelse

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

## Stamoplysninger

### Beliggenhed

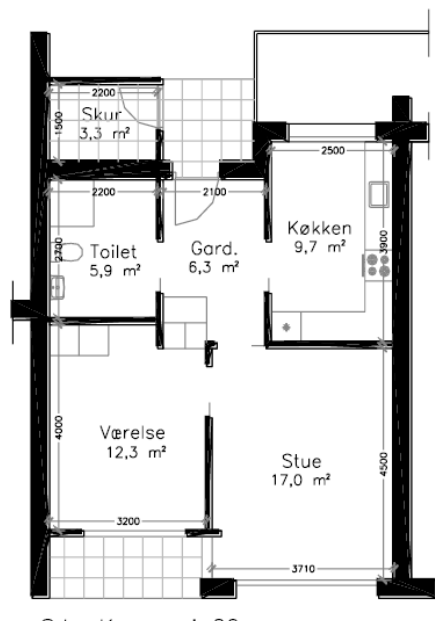
Adresse:

Sundby-Hvorup Boligselskab

Afdeling15, Nr. Uttrup

Sønder Kongevej 20-110

## Løjlighedsplan (eksempel)

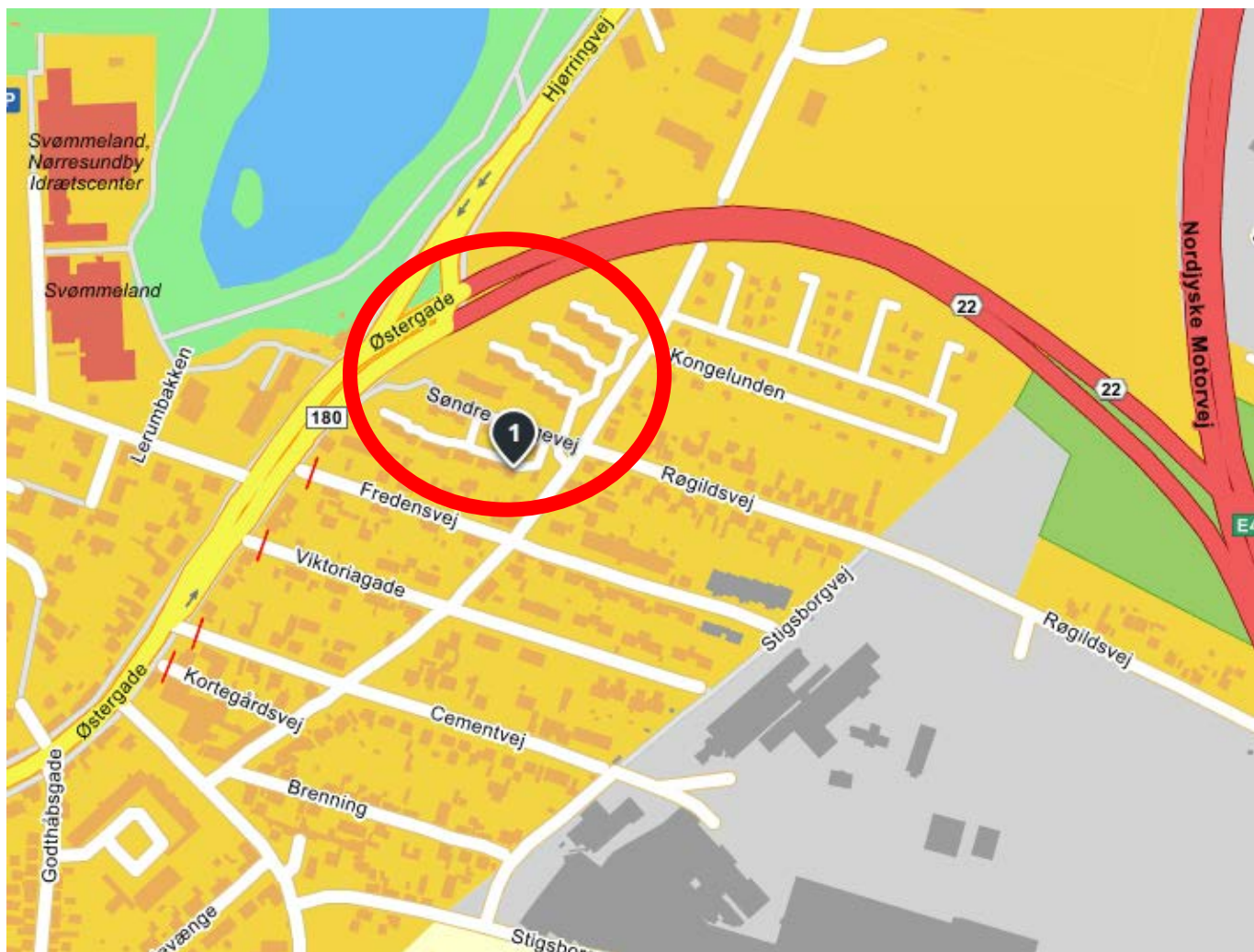


Sønder Kongevej 20  
9400 Nørresundby

2-værelses  
60 m<sup>2</sup>

Sdr. Kongevej 20,

## Oversigtsplan





## 1. Bygningsdele – Afd. 15, Nr. Uttrup



Opført	1986
Totalareal	2735 m <sup>2</sup>
Boligtype	Ældreboliger
Antal lejligheder i alt	45
Adresse	Sdr. Kongevej 20-110

Sdr. Kongevej 20 – 110 – Ældreboliger

Afdelingen indeholder 45 huse – alle ældreboliger, som bliver visiteret af kommunen.

De fleste beboere er hovedsageligt 60+, men her bor både unge og ældre, som ikke har svære psykiske lidelser. Der er venteliste og boligerne er nemme at leje ud til kommunen.

## Linjefundamenter/sokkel

**Tilstand:**

Fundamentet og sokkelen er flere steder med smårevner, problemet er dog minimalt.



**Ydervægge af murværk**

Der er lidt fugtskader, men ellers er det i fin stand.

Der er enkelte porøse fuger, som skyldes vind og vejr. Visse steder er murværk til terræn.



## Spring i udvendigt murværk/tag

### **Tilstand:**

Der er visse problemer med sammenbygninger mellem boligerne. Der har været vandskader inde i boliger pga. af sammenbygninger.

Der ligger tagpap mellem husene, men det er slidt væk. Det har dog ikke været et generelt problem og der tages hånd om problemet når de er opstået.

Der skal dog hele tiden rettes opmærksomhed mod problematikken, især set i lyset af at der kommer kraftigere regnskyl nu, end tidligere og dette vil kunne give problemer. Ligeledes skal man være opmærksom ved smeltende sne.




**Sålbænke**

**Tilstand**

Lidt fugt skader, men de repareres løbende, når vinduerne skiftes ud.



<p><b>Vinduer</b></p> <p><b>Tilstand</b>          Udskiftes løbende, p.t. mangler der kun et par stykker.</p>	
---	---

<p><b>Fuger og mursten omkring vinduer</b></p> <p><b>Tilstand:</b>          Lidt fugt skader og skadede fuger, men de repareres løbende, når vinduerne skiftes ud.</p>	
--	--

<p><b>Tag, overflade</b></p> <p><b>Tage:</b>          Eternittagene er fra 1987 -1989 og er ikke helt gode længere, men de smuldrer dog ikke. Enkelte plader er skiftet og der ligger lidt mos på taget.          Ved de enkelte sammenbygninger har der været vand-skader inde i boligerne. Der ligger tagpap mellem huse, men det er slidt væk.</p>	
---	--

**Sammenbygninger:**



**Affaldshåndtering**

**Affald:**  
Hver beboer har deres personlige skraldespand.



## Belægninger - haver

### **Haven:**

Græsset holdes af SHB, mens de små forhaver ved hvert hus holdes af beboeren selv.

### **Udenoms arealer:**

Der findes havelodder, som dog nedlægges. Der er ingen fællespladser, kun de personlige forhaver.


### **Belægning:**

Fin stand, parkeringspladser er helt i top og der er kun få reparationer.

Træpaneler visse steder til terræn – på skur osv.





<p><b>Lette gavl og facadepartier</b></p> <p><b>Gavle:</b> Ende gavle er i budgettet til at blive udskiftet løbende.</p> <p>De er sprøjtebehandlet med algefjerner i vinteren 2013/2014 og er fint isoleret.</p> <p>Visse lister er dog begyndt at rådne.</p>	
---	--

<p><b>Fælleshus - fællesophold</b></p> <p><b>Fælleshus:</b> Fælleshuset indeholder et gæsteværelse med the-køkken. Der findes også gæsteværelse i afd. 7. Almindelig køkken med opvaskemaskine, komfur, køl og frys. Køkkenet er åbnet ud til fællesrummet. Fællesrummet er original indrettet med klaver, tv, møbler og en "udestue" krog. Det er til maks. 50 personer og bliver meget brugt. Der er torsdagshygge hver uge fra kl. 13.30, gudstjeneste og fællesspisning hvert måned.</p> <p><b>Generelt:</b> Hjemmeplejen har lejet sig ind i tilbygningen til Fælleshuset.</p> <p><b>Vaskehus:</b> Fint vaskehus med 1 tørretumbler, 4 vaskemaskiner og 1 rulle. Nogle beboere har deres egen vaskemaskine i huset.</p> <p><b>Øvrige:</b> Ejendomsmester bygning er træbygning med få slagskader. Tæt ved husene.</p>	 
--	--

## Indvendig bygning

### Tilstand - Boliger

#### Vådrum:

Klinkerne løsner sig, de er skruk, kan have været fugt-tige på et tidspunkt.  
Der findes skridsikkert gulv og et meget lille vindue.

#### Køkken:

Ældre køkken med linoleum på gulvet. Enkelte køk-ker er skiftet (ca. 8 – 10), det er op til beboeren selv.

#### Gulve/skabe:

God stand. Der er trægulve i soveværelse og stue. Der er meget fin skabsplads i hele boligen.

#### Trækgener:

Ikke noget. Har været lidt problemer med træk fra vin-duer, men de fleste er skiftet.  
Der døjes lidt med at få varmen ud til de sidste boliger, men det kan løses.

#### Alarmkald:

I alle boliger.  
Der er etableret lift i én bolig.

#### Indretning:

Hvert hus er 60 m<sup>2</sup>, men enkelte huse er 67 m<sup>2</sup> hvilket indebærer en bredere stue og et bredere køkken med større spiseplads.

Enkelte boliger har kun indgang til stue fra gangen og indgang til soveværelse fra stue. Andre boliger har indgang til både stue og soveværelse fra gangen, hvil- ket koster et skab i gangen, men det er indsat i sove- værelset.

Originale installationer.





