



360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Ulsted Afdeling 4

INDHOLD

Baggrund	3
Kuben Management	4
Formål	4
Opbygning	4
Vurderingskriterier	5
Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 4”	5
Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ” Rundt om afdeling 4”	5
Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 4”	6
Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop”	6
Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 4”	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 4	11
Anbefalinger/vurderinger	12
Sundby-Hvorup Boligselskabs vision	13
Generel beskrivelse af bebyggelsen	13
Boligtyper og antal	14
Huslejudvikling for afdeling 4	15
Tomgangsoversigt for afdeling 4	16
Fraflytningsoversigt for afdeling 4	17
Henlæggelser, mv	17
Rundt om afdeling 4	19
Anbefalinger/vurderinger	20
Beliggenhed	21
Befolkningsudvikling	22
Områdeudvikling for afdeling 4	23
Oplandsbyer - Frihed og fleksibilitet	23
Kommuneplan	23
Kommunerammeplaner for afdeling 4	24

Lokalplan.....	24
Områdeanalyse	25
Huslejeanalyse	27
Tilfredshedsundersøgelse	29
Anbefalinger/vurderinger	30
Fakta om beboere	31
Tilfredshed med boligen	31
Tilfredshed med boligområdet	33
Tilfredshed med boligselskabet	35
Boligudgifter	36
Oplevelser af tryghed og omdømme	37
Overvejelser om at flytte	38
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati	39
Kommentarfelter	40
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?	40
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?	40
Workshop	41
Workshopresultater	42
De fysiske forhold i afdeling 4	43
Indledning	44
Anbefalinger/vurderinger.....	44
Boligindretning og -layout	45
Byggeteknisk	45
Drift	45
Besigtigelse	46
Generel beskrivelse	46
Stamoplysninger	46
Oversigtsplan	47
Bygningsdele – Afd. 4, Ulsted	48
Rughaven 6-28	49
Præstehaven 1-19	55
Ulstedparken 1-25.....	63
Præstevænget 4-10.....	69
Mellergårdsvej 6-16	74



BAGGRUND

Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 4. 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 4. 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 4 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 4. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 4 i forhold til flere parametre og kan således fungere som et redskab til at vurdere samt prioritere, hvilke behov der er nu og fremadrettet i afdelingen, og derved hvilke tiltag der kan være nødvendige i forhold til at fremtids-sikre afdelingen. Rapporten giver en øjebliksvurdering i forhold til boligerne, bygningerne, beboerne, det generelle serviceniveau og -tilbud, og den forsøger at foreslå mulige fremtidige tiltag.

Vurderingen af afdeling 4 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 Ulsted afdeling 4. 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 4, Rundt om afdeling 4, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 4, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 4*.

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. 4 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 4*, som er en beskrivelse af afdeling 4, 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 4* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 4* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 4 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 4*.

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

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

Vurderingskriterier

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



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



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



En dårlig vurdering – Der er behov for at handle nu.

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

Afdelingen bedømmes på følgende parametre:

Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 4”

- 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 4”

- 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 4”

- 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 4”

- 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 4 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 1975, 1990, 1991, 1993, 1999, 2004

Type Etageboliger, tæt-lav, familie- og ældreboliger

Antal Boliger 40



Samlet vurdering

Her opsummeres den samlede konklusion på 360 graders eftersynet af afdeling 4.

Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdeling 4 er høj, og der er på nuværende tidspunkt ikke problemer med at leje boligerne ud. Der er en generel tilfredshed med de grønne områder og udearealerne ved afdelingen.

Beboerne er tilfredse med at bo i byen, men Aalborg Kommune har ikke umiddelbart fokus på udviklingen i Ulsted. Det er således ikke tale om et område med stort udviklingspotentiale.

Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid.

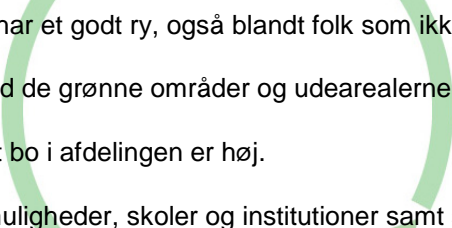
Af knapt så økonomisk omfattende tiltag, som vil betyde meget for beboernes tilfredshed at få realiseret, kan nævnes bedre parkeringsforhold og forebyggelse af kriminalitet i området.

Der er enkelte fysiske forhold i afdelingen, især vedrørende problemer med tagkonstruktion på plejehjemmet, men dette er allerede en sag ved Byggeskadefonden.

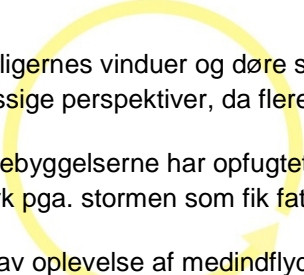
Alt i alt vurderer vi at det er en meget velfungerende afdeling, med få problemområder.

Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen


En god vurdering

- Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.
 - Der er en generel tilfredshed med de grønne områder og udearealerne ved afdelingen.
 - Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
 - Der er et fint udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- 

En middel vurdering

- Flere beboere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets og køkkenets standard.
 - Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid. Der bør ses på de energimæssige perspektiver, da flere af boligerne er dårligt isoleret!
 - En del af bebyggelserne har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket. Der er en del skader på murværk pga. stormen som fik fat i taget.
 - Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse.
- 

En dårlig vurdering

- Der er problemer med tagkonstruktion på plejehjemmet, men dette er allerede en sag ved Byggeskadefonden.
 - Afdelingens husleje kan ikke konkurrere med ejerboligmarkedet.
- 

Beboertilfredshed

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

Der er en vis utilfredshed med nogle af de fysiske forhold i afdeling 4, specielt de indvendige forhold i form af badeværelsets og køkkenets standard. Der er fra beboernes side ønsker, som vil betyde meget i hverdagen at få realiseret, men som ikke er så omfattende økonomisk. Det anbefales at tage hånd om disse, for at opretholde tilfredsheden med afdelingen. Det drejer sig bl.a. om forebyggelse af tyveri/hærværk, parkeringsmuligheder for biler samt mængden af fællesaktiviteter i afdelingen.

Bygningsmæssige forhold og udearealer

Det er en meget varieret bygningsmasse, da afdelingen er sammenlagt af mange tidligere afdelinger. Overordnet set er der mange positive bygningsforhold og afdelingen er under en meget fin styring, man har styr på problematikkerne.

En del af bebyggelserne har opfugtet murværk, som skal undersøges nærmere. Er fugtophobningen 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 ved flere af bebyggelserne aldersrelaterede forhold der skal tages hensyn til. Her tænkes bl.a. på vinduer og døre. Disse anbefales løst snarligt.

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

Økonomi

Afdelingen har en meget sund økonomi, og vil kunne afholde en del af de renoveringsforhold, som er fremhævet.

Potentielle alternative tiltag

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



GENNEMGANG AF AFDELING 4

Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 4 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 4.

En god vurdering

- Der er et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum.
- Der er ingen lejeledighed af betydning.
- Afdelingen har en god økonomi, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering.
- Der er en forholdsvis stor efterspørgsel på 3- og 4-rums boliger.
- Fraflytningen fra 3- og 4-rums boliger er meget lille.

En middel vurdering

- I perioden 2011-2014 steg huslejen med 9 procent.

En dårlig vurdering

- Der er ingen på venteliste til 1-rums boligerne og ventelisten til 2-rums boligerne er forholdsvis kort.
- Der er stor fraflytning fra 1-rums og også 2-rums boliger.

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 4 består af 17 bygninger. Bygningerne på Rughaven er opført i 1974 og består af 12 lejemål fordelt på et boligareal på 732 m². Bygningerne på Præstehaven er opført i 1990 og 1991 og består af 18 bygninger/boliger fordelt på 1.254 m². Bygningerne i Ulstedparken er opført i 1993 og har 12 boliger fordelt på 708 m². Bygningerne på Præstevænget er opført i 1981 der er 4 bygninger/boliger fordelt på 244 m². Bygningerne på Møllergårdsvej er opført i 2004 der er 6 bygninger/boliger fordelt på 500 m².

Tabel: BBR-oplysninger				
	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Udnyttet tagareal	Samlet boligareal
Bygning 1: Rughaven 6-14	305	305	0	305
Bygning 2: Rughaven 16-28	427	427	0	427
Bygning 3-6: Præstehaven 1-19	702	702	0	702
Bygning 7-11: Præstehaven 2-16	552	552	0	552
Bygning 12: Ulstedparken 1-11	389	389	0	354
Bygning 13: Ulstedparken 15-25	389	389	0	354
Bygning 14: Præstevænget 4-10	263	263	0	244
Bygning 15: Møllergårdsvej 6-8	144	144	0	144
Bygning 16: Møllergårdsvej 10-12	166	166	0	166
Bygning 17: Møllergårdsvej 14-16	190	190	0	190

Boligtyper og antal

Følgende oversigt viser de forskellige lejlighedsstørrelser i de forskellige bygninger i afdeling 4. Oversigten viser et varieret udbud af boliger i forhold til værelser og størrelse i antal kvadratmeter.

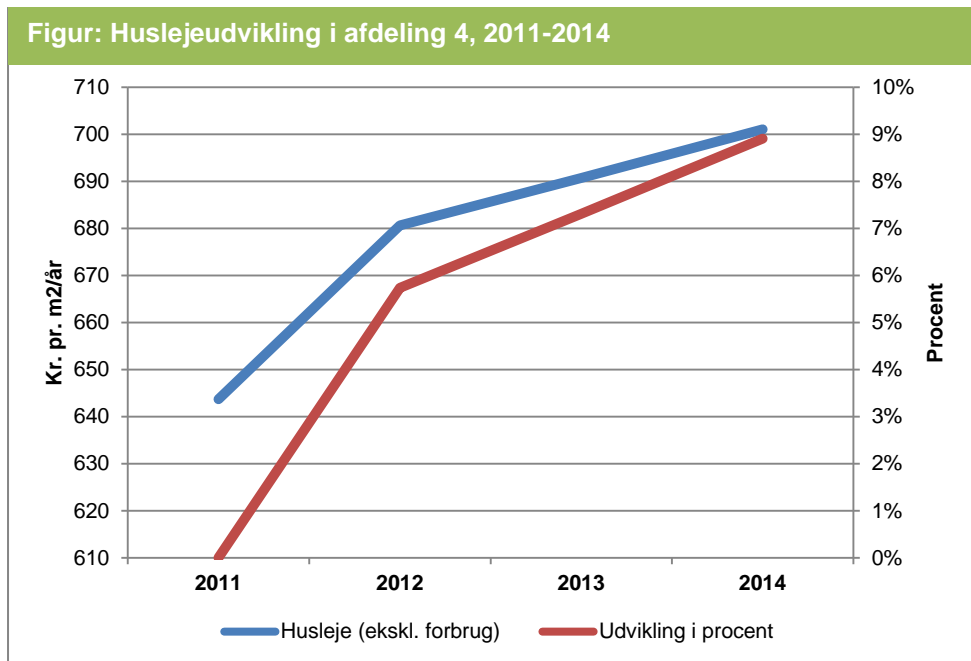
Der er 52 boliger i afdelingen, heraf er 23 procent 1 rums boliger. Hovedparten af boligerne er dog 2 rums, som udgør 60 procent af boligerne i afdelingen. Derudover er 7 af boligerne 3 rums, hvilket svarer til en andel på 13 procent og der er to 4 rums boliger. 28 af boligerne er ældreboliger, mens 24 boliger er familieboliger.

Tablet: Fortegnelse over værelser/lejligheder

Antal	Værelser	Størrelse (m ²)
12	1	59
31	2	61-72
7	3	81-83
2	4	95

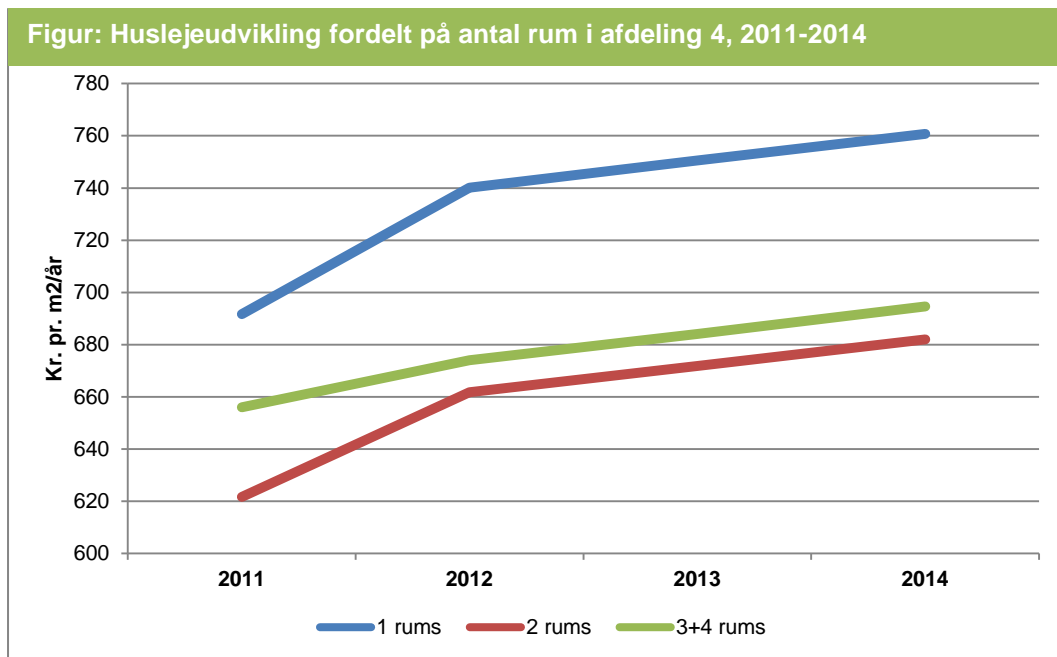
Huslejudvikling for afdeling 4

I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdeling 4. Figuren viser udviklingen i huslejen, ekskl. aconto varme og vand, pr. m²/år.



Huslejen steg fra kr. 644,- i 2011 til kr. 701,- i 2014, svarende til en stigning på 9 procent.

I nedenstående figur ses udviklingen i huslejeniveauet fordelt på boligstørrelse. I figuren ses det, at 2 rums boligernes husleje pr. m²/år er den laveste, og den højeste husleje pr. m²/år findes for 1 rums boligerne.



Tomgangsoversigt for afdeling 4

Der er ingen problemer med tomgang i afdeling 4. Der har kun været tomgang i en bolig i 2011 og ingen i 2012-2013.

Tabel: Tomgang i afdeling 4, 2011-2013

	Adresse	Rum	Periode
2011	<i>Rughaven 10</i>	2	60

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

Tabel: Venteliste i afdeling 4 pr. 05.02.14

	Personer på ventelisten	Procent interne
2 rums	28	4 %
3 rums	38	3 %
4 rums	25	4 %

Der er ingen på ventelisten til 1 rums boligerne, og ventelisten til 2 rums boliger er også forholdsvis kort. Derimod er der lidt større efterspørgsel efter 3 og 4 rums boligerne. Den interne efterspørgsel efter boligerne er forholdsvis lille. Der kan således komme nogle problemer med udlejning for særligt 1 rums boligerne i fremtiden, men der er ikke nogen på nuværende tidspunkt.

Fraflytningsoversigt for afdeling 4

I 2011 og 2012 var der 15 fraflytninger i afdeling 4, hvilket svarer til en fraflytningsprocent 29. I 2013 var fraflytningen på 17 procent.

Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 4¹

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
1 rums	3	25 %	3	25 %	5	42 %
2 rums	11	35 %	11	35 %	4	13 %
3 rums	1	14 %	0	0 %	0	0 %
4 rums	0	0 %	1	50 %	0	0 %
I alt	15	29 %	15	29 %	9	17 %

Der er forskel på, hvilke boliger der fraflyttes. Der er stor fraflytning fra 1 rums boliger, og ligeledes også fra 2 rums boligerne, særligt i 2011 og 2012. Fraflytningen fra 3 og 4 rums boligerne er meget lille.

Henlæggelser, mv

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 4.

Tabel: Henlæggelser i afd. 4	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2.298.330
Istandsættelse ved fraflytning	107.313
Tab ved fraflytning	84.651
Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlede)	2.490.294

Det fremgår af skemaet, at afdelingen har en fantastisk økonomi. Den har en god mængde henlæggelser til at klare nødvendige renoveringer, svarende til ca. 48.000 kr. pr. bolig. Benchmarking for henlæggelser for Almene boliger er at bygninger fra ca. 1980 og frem, skal have ca. 26.000 kr./bolig. Bygninger fra før 1980 bør henlægge ca. 30.000 kr./bolig.

Henlæggelserne vil umiddelbart kunne klare de udgifter, der forventeligt er forbundet med bygningernes problematikker.

¹ Andel i % dækker over forholdet mellem antal fraflyttede boliger med x rum og antal boliger med x rum i alt i afdeling 4



RUNDT OM AFDELING 4

Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 4 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 4 er beliggende. Der er kun medtaget enkelte afsnit af de forskellige planer. For yderligere information henvises til Kommuneplanen og Aalborg kommunes planrammer.

Anbefalinger/vurderinger

Her opsummeres i punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 4.

En god vurdering

- Der er et okay udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner samt sundhedstilbud i nærområdet.
- Eksisterende strategier for områdeudvikling kan med fordel inddrages i planlægningen.

En middel vurdering

- Der er en tendens til et lille fald i befolkningstallet i Ulsted, mens befolkningsudviklingen er stigende i postdistriktet Hals.
- Der er større fokus på væksten i andre byer end Ulsted.

En dårlig vurdering

- Afdelingens husleje kan ikke konkurrere med ejerboligmarkedet: den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 4 var i 2012 672 kr. pr. m²/år og den gennemsnitlige boligudgift for ejerboliger solgt mellem 1. januar 2013 til 19. maj 2014 er 596 kr. pr. m²/år.

Beliggenhed

Afdeling 4 er beliggende i Ulsted på følgende adresser: Rughaven 6-28, Præstehaven 1-19 og 2-16, Ulstedparken 1-11 og 15-25, Præstevænget 4-10, Møllergårdsvej 6-16.



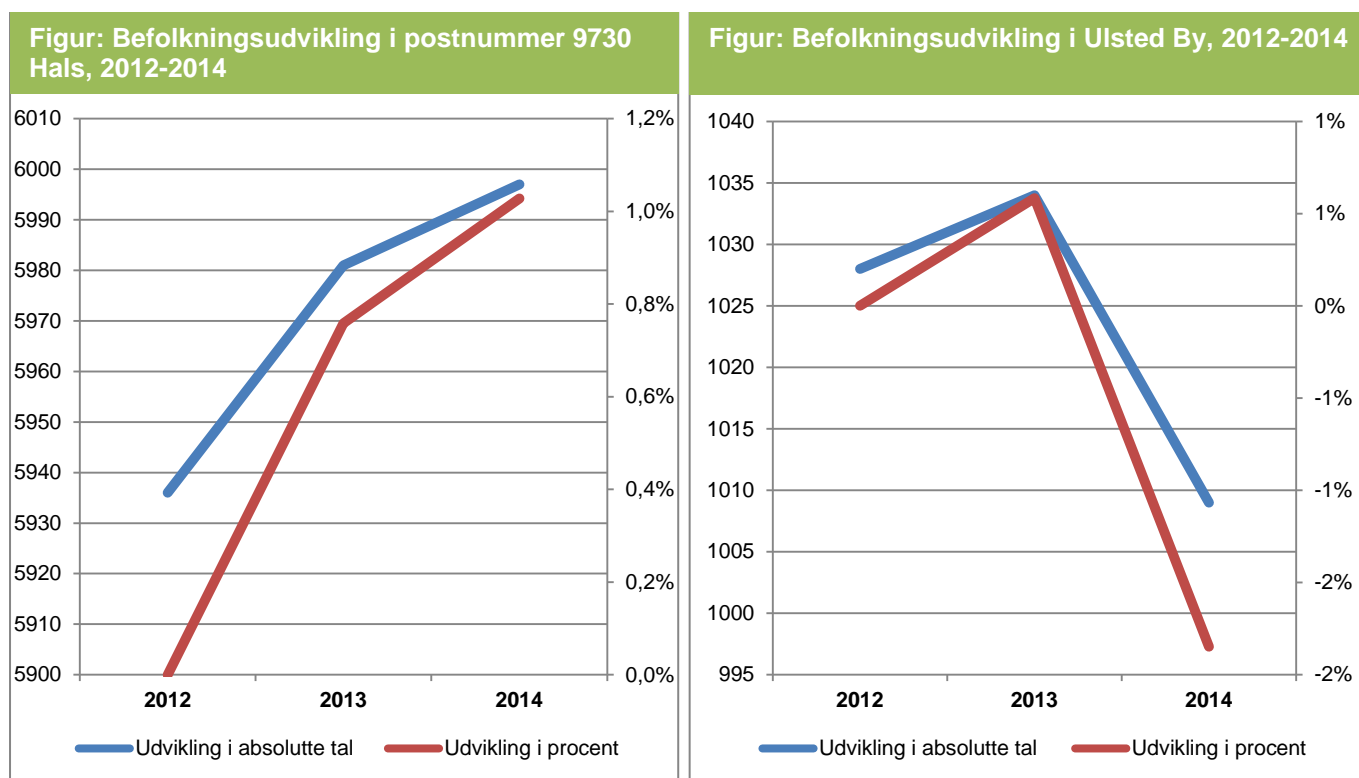
Kilde: NN Markedsdata, CVR-Register

Ovenstående kort viser de geografiske placeringer for afdelingen, og derudover er der indtegnet en radius på 1 km omkring afdelingens forskellige afsnit. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder Ulsted Skole, hvortil der er knyttet en SFO.

Derudover ligger der en børnehave i byen. Der er 1 lægehus/praktiserende læge i området, hvor der tidligere har været to, men den ene gik på pension pr. 1. januar 2014. Der er en dagligvarebutik og en købmand/døgnkiosk. Der ligger ingen ungdomsuddannelser eller andre uddannelsesinstitutioner indenfor den givne radius.

Befolkningsudvikling

Der bor 5.597 personer i postdistriktet Hals, 9730, mens der bor 1.009 personer i Ulsted by.



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2012-2014

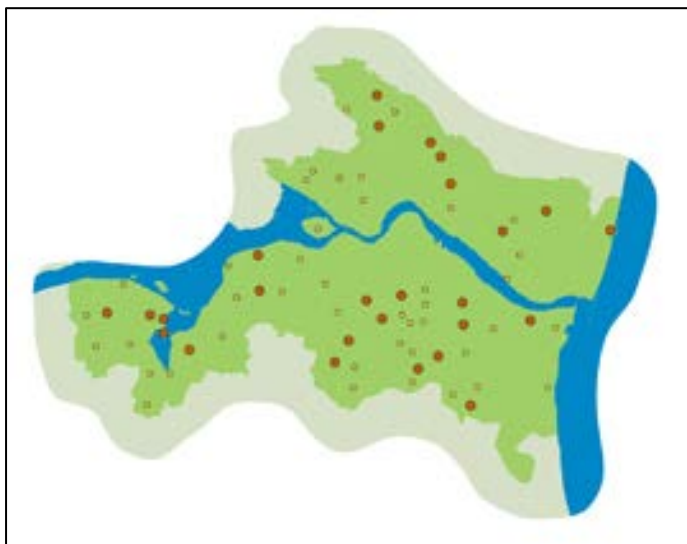
I ovenstående figurer ses befolkningsudviklingen i henholdsvis postdistriktet Hals og Ulsted by. Disse viser en stigning i befolkningstallet for begge områder over perioden 2012-2013.

For postdistriktet Hals steg befolkningstallet med 61 personer over perioden. I Ulsted by steg befolkningstallet mellem 2012 og 2013 med 6 personer, hvorefter det faldt igen med 25 personer mellem 2013 og 2014.

Der har således været en vækst i antallet af beboere i postdistriktet, men i selve Ulsted by er tallet faldende. Dette er en udvikling, som man skal være opmærksom på fremadrettet, da det kan give problemer med at tiltrække nye beboere.

Områdeudvikling for afdeling 4

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling ved afdeling 4. Disse muligheder er i høj grad fastlagt 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. I forhold til afdeling 4 er der flere forskellige udgivelser og strategier, der er relevante. Følgende er et uddrag fra disse, og hvordan de har betydning for områdeudviklingen omkring afdeling 4.



Oplandsbyer - Frihed og fleksibilitet

I forhold til oplandsbyer skriver Aalborg Kommune, at de "skal have frihed og fleksible rammer til at kunne rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse". I udviklingen af byerne skal der være fokus på at sikre kvalitet og en bedre udnyttelse af byernes særlige potentialer.

Aalborg Kommune skriver, at "lokalt forankrede projekter og initiativer i oplandsbyerne kan udmøntes i såvel tilpasset arealudlæg som omdannelse af centralt beliggende, nedslidte bygninger for at give plads for nye muligheder". Derudover vil prioriteringen i forhold til byudviklingen være på by fortætning frem for by spredning.

Kommunen ser ikke nødvendigvis en "vækst" i fremtiden i byerne, men udviklingen skal have fokus på at skabe kvalitet i byerne og det ved at udnytte de givne forudsætninger på nye kreative og fleksible måder. Der er potentialer i omdannelse af byernes mest nedslidte bygninger, by inventar og byrum, så by kvaliteten fastholdes og nye muligheder opstår.

Aalborg Kommune skriver, ligeledes at "lokalt forankrede projekter, hvor medborgerskabet opstår i koblingen mellem at få indflydelse og tage ansvar som borger, er en sikring af bæredygtige, langtidsholdbare løsninger".

Kommuneplan

Aalborg Kommune har også en kommuneplan, hvori der er fokus på udviklingen i Ulsted. Heri ligger ligeledes vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 4.

Aalborg Kommune ønsker at bibeholde Ulsted som et attraktivt bosætningsområde, hvor byen med en central beliggenhed i forhold til Aalborg, Limfjorden, Kattegat, Dronninglund, rekreative områder, fremstår som det lille levende lokalsamfund.

Aalborg Kommune beskriver Ulsteds styrker som "de nære livskvaliteter i form af fællesskab, tryghed, overskuelighed samt et meget aktivt foreningsliv. Der er åbenhed og variation i aktivitetstilbuddene, og alle aldersgrupper kan være med. Foreningslivet er sammen med de offentlige institutioner og butikkerne byens livsnerve".

Der er et ønske om at byen skal kunne rumme alle grupper, herunder børn, unge, børnefamilier, enlige, ældre m.fl. Derfor skal der arbejdes med at skabe mere variation i botilbuddene i fremtiden, fremfor nu, hvor det primært består af ejerboliger/parcelhuse.

Kommunerammeplaner for afdeling 4

9.3.4 Bo3 (Møllergårdsvej 6-16)

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af helårsbeboelse, med både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 35 procent for tæt/lav bebyggelser og 25 procent for åben-lav bebyggelser. Bebyggelser må max være 1½ etage og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter. Derudover skal minimum 10 procent af områder med boligbebyggelse, sikres anvendt til større samlede friarealer.

9.3.4 Off3 (Ulstedparken 1-11 og 15-25, Præstehaven 1-19 og 2-16 og Præstevænget 4-10)

Områdets anvendelse er fastlagt til offentlig formål, herunder beskyttede boliger, ældrecenter m.m. Den maksimale bebyggelsesprocent er 35 procent for området under et og max. 50 procent for den enkelte grund. Byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

9.3.4 Bo2 (Rughaven 6-28)

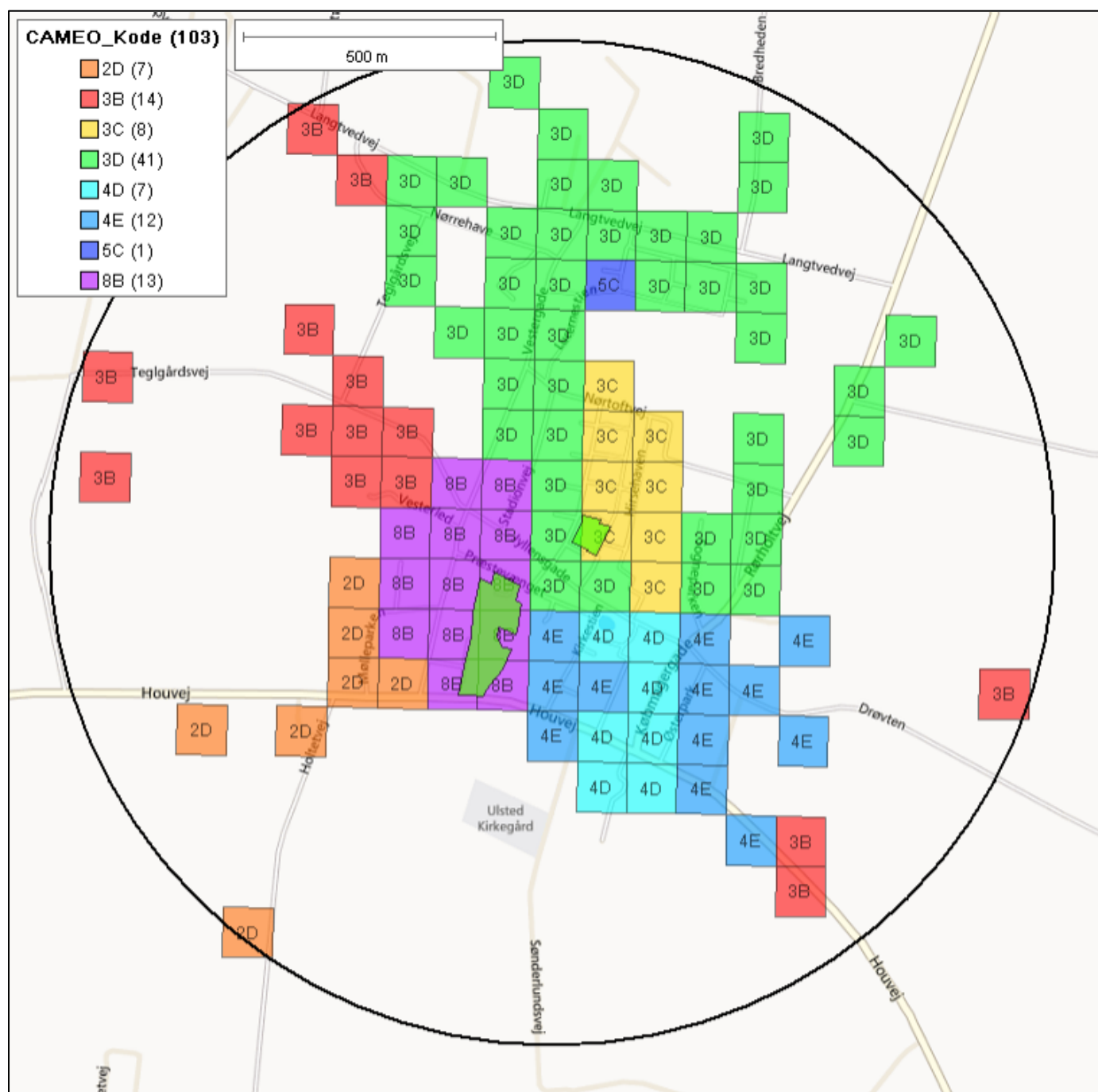
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af helårsbeboelse, med både tæt/lav og åben-lav bebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for åben-lav bebyggelser og 35 procent for tæt/lav bebyggelser. Bebyggelser må max være 1½ etage og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter. Derudover skal minimum 10 procent af områder med boligbebyggelse, sikres anvendt til større samlede friarealer.

Lokalplan

Der er ingen gældende lokalplaner for bebyggelser i afdeling 4.

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 4's forskellige afsnit, og derudover ses (indtegnet indenfor en radius af 1 km) de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



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

Der er to boligområder, der er domineret af typen **3D**. Det gælder for denne type, at de primært bor i ejerboliger. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet, og de er typisk mellem 120-200 kvadratmeter. Sammenlignet med landsgennemsnittet er deres uddannelsesniveau lavt. Af alle uddannelser har den største andel en erhvervsuddannelse. Der er også mange, som har en høj længerevarende uddannelse, men det er en mindre andel end for gennemsnitsdanskeren. Ydermere ligger deres husstandsindkomst over landsgennemsnittet. Størstedelen af personerne er mellem 30-59 år. Sammenlignet med landsgennemsnittet er der færre mellem 18-29 år. Flest personer har ikke børn, men det er færre end på landsplan.

Typen **3B** karakteriseres ved at personerne hovedsagligt bor i ejerboliger. De bor samtidig primært i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse, og sammenholdt med landsgennemsnittet er mange bosiddende på gårde. Deres boliger er meget store i forhold til landsgennemsnittet, og de er typisk mellem 120-200 kvadratmeter, men mange er ligeledes over 200 kvadratmeter.

Uddannelsesniveaulet ligger i typen lidt under landsgennemsnittet. Derimod er deres husstandsindkomst højere end landsgennemsnittet. Størstedelen har mellem 400.000 til 800.000 kr. Personer mellem 40-74 år udgør størsteparten i typen. Desuden er der en mere markant underrepræsentation af personer mellem 18-34 år samt 75 år og derover. Flest i typen har ikke børn, men flere end landsgennemsnittet har, hvoraf den største del har et barn.

Der er et kvarter, 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 uddannelsesniveaulet 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.

Huslejeanalyse

Huslejen er en vigtig konkurrenceparameter for en boligafdeling. Dette afsnit er en sammenligning af boligudgifter for ejerboliger i Ulsted. Herved vurderes det, om afdelingen stadig vil kunne være konkurrencedygtig, hvis man laver en huslestigning i forbindelse med renovering.

Der er ikke andre boligorganisationer end Sundby-Hvorup, som har almene boliger i Ulsted, som kun har en afdeling. Derfor er der heller ingen konkurrence på husleje fra andre boligselskaber.

Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 4, var på 672 kr. pr. m²/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger i Ulsted

Alle boliger solgt fra 1. januar 2012 til 19. maj 2014

Der er i området omkring afdeling 4 i en radius af 1 km solgt 33 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 19. maj 2014. Den gennemsnitlige boligudgift² er på 596 kr. pr. m²/år, hvilket er et lavere niveau end for afdeling 4.

² Salgspriser og øvrige oplysninger om salget er indhentet fra Boliga.dk den 19. maj 2014 for perioden 1. januar 2012 til 19. maj 2014. Efter søgning er salg, hvor der ikke er tilknyttet m² for boligen frasorteret. Dette skyldes at der ikke er tale om beboede boliger, men ejendomme til erhverv mm. Herefter er der på baggrund af oplysningerne omkring salgspris og boligens m² udregnet en boligudgift pr. m²/år. Boligudgiften dækker over ejendomsværdiskat, grundskyld, en brandforsikring, en gennemsnitlig vedligeholdelse pr. m² af boligen. Derudover regnes med en kalkulationsrente på 6 procent, som skal dække over renteudgifter til boliglån og banklån og eventuel afdrag på boligen. Det er en kalkulationsrente, så den kan sagtens være lavere for nogen eller højere for andre. Der regnes med en grundskyld på 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. m² 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 4.

En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Der er en generel tilfredshed med de grønne områder og udearealerne ved afdelingen.
- Beboerne er tilfredse med kontakten og den hjælp de får fra ejendomsmesteren.
- Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- Tilfredshed med de ældrevenlige forhold.
- Tilfredshed med den personlige tryghed i Ulsted.

En middel vurdering

- Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder, badeværelsets standard, køkkenets standard samt boligens materialer.
- Flere er utilfredse med adgang til den kollektive trafik.
- Enkelte er utilfredse med udbedring af mangler af problemer i boligen.
- Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse, selvom flere gerne vil tage del i beboerdemokratiet.

Fakta om beboere

Der er 25 respondenter der har deltaget i undersøgelsen af afdeling 4. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdelingens beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 40 procent er 80 år eller ældre og 40 procent er mellem 60-79 år.
- 58 procent har en grundskole som deres højest fuldførte uddannelse og 37 procent har en erhvervsuddannelse.
- Ingen har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- 60 procent har en husstandsindkomst under 299.999 kr. (30 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 25 procent er gift og 42 procent er enke/enkemand.
- Ingen har 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	50 %
Tilfreds	42 %
Utilfreds	4 %
Meget utilfreds	0 %
Ved ikke	4 %

Det fremgår, at en stor andel er tilfreds med deres nuværende boligsituation. Halvdelen er meget tilfreds med, hvor de bor, og 42 procent er tilfredse. Der er kun 4 procent, der er utilfredse og 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
Selve boligen <u>alt i alt</u>	47 %	47 %	5 %	0 %	0 %
Boligens størrelse	43 %	48 %	9 %	0 %	0 %
Lysindfald	29 %	67 %	0 %	0 %	5 %
Boligens materialer	29 %	52 %	14 %	0 %	5 %
Handicap-/ældrevenlige forhold	27 %	59 %	9 %	0 %	5 %
Indretning og møbleringsmuligheder	26 %	61 %	9 %	0 %	5 %
Køkkenets standard	26 %	61 %	9 %	4 %	0 %
Badeværelsets standard	26 %	61 %	13 %	0 %	0 %
Udearealer	23 %	73 %	0 %	0 %	4 %
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger	23 %	68 %	5 %	0 %	5 %
Husets arkitektur og udseende	19 %	67 %	9 %	0 %	5 %

Tabellen viser, at der er nogle forhold som beboerne er særlig tilfredse med, men samtidigt også nogle forhold de er utilfredse med.

Næsten halvdelen af beboerne er meget tilfredse med boligen alt i alt, mens samme andel (47 procent) af beboerne er tilfredse med boligen alt i alt. Alle er tilfreds med lysindfaldet og udearealerne. Knap hver fjerde er meget tilfredse med renholdelse/vedligeholdelse af bygningerne, mens 68 procent er tilfredse med dette.

Derimod er boligens materialer, badeværelses standard og køkkenets standard de forhold, som er mest utilfredsstillende for beboerne. I forhold til køkkenets standard er 4 procent meget utilfredse og 9 procent er utilfredse. Der er 13 procent der er utilfredse med badeværelset. Der er der 14 procent af beboerne, som er utilfredse med boligens materialer.

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
Naboskab og fællesskab med andre	32 %	58 %	5 %	0 %	5 %
Bilparkering	27 %	59 %	0 %	0 %	14 %
Cykelparkering	22 %	55 %	0 %	0 %	28 %
Ældrevenlige forhold	21 %	79 %	0 %	0 %	0 %
De grønne områder	19 %	67 %	0 %	0 %	14 %
Tryghed ved at færdes i området	17 %	79 %	0 %	0 %	4 %
Beboersammensætning	14 %	73 %	0 %	0 %	14 %
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.	5 %	81 %	0 %	5 %	9 %
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	5 %	30 %	5 %	5 %	55 %
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet	0 %	55 %	0 %	0 %	45 %
Børn og unges bo- og opholdsvilkår	0 %	29 %	0 %	0 %	71 %
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	0 %	28 %	11 %	0 %	61 %

I tabellen ses det, at beboerne generelt er tilfredse med forholdene i deres boligområde eller også kan de ikke tage stilling til forholdet.

Der er enkelte der er utilfredse med naboskabet med andre, fælleshuse/legeplads/fællesfaciliteter samt mængden af fællesaktiviteterne for beboerne. I forhold til de sidste to forhold, så er disse nogle som beboerne generelt ikke har taget stilling til og svaret "ved ikke". Det samme gælder i forhold til tilfredsheden med cykelparkering, forebyggelse af sociale problemer samt børn og unges opholdsvilkår.

Beboerne er tilfredse med de øvrige forhold.

Nedenstående tabel viser beboernes tilfredshed med forskellige forhold i Ulsted.

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

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke
Personlig tryghed	33 %	67 %	0 %	0 %	0 %
Ældres vilkår	19 %	76 %	0 %	0 %	5 %
Indkøbsmuligheder	17 %	75 %	8 %	0 %	0 %
Naturmiljø og grønne områder	16 %	74 %	10 %	0 %	0 %
Trafikforhold for bilister	5 %	74 %	0 %	0 %	21 %
Adgang til den kollektive trafik	5 %	57 %	24 %	5 %	9 %
Renholdelse og vedligeholdelse	0 %	95 %	5 %	0 %	0 %
Forhold for cyklister og fodgængere	0 %	90 %	0 %	0 %	10 %
Offentlige servicetilbud	0 %	72 %	0 %	11 %	17 %
Børn og unges vilkår	0 %	44 %	6 %	0 %	50 %

Der er en generel tilfredshed med forholdene i Ulsted, hvor 33 procent er meget tilfredse og 67 procent er tilfredse med den personlige tryghed. Derudover er 19 procent er meget tilfredse og 76 procent tilfredse med de ældres vilkår. Derudover er alle tilfredse eller meget tilfredse med forholdene for bilister, cyklister og fodgængere.

Der er dog en utilfredshed med adgangen til den kollektive trafik, hvor 5 procent er meget utilfredse og 24 procent er utilfredse med dette. Der er ligeledes flere, som er meget utilfredse med den offentlige service.

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.

Tabel: 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 ejendomsme- steren	18 %	82 %	0 %	0 %	0 %
Kontakt og samarbejde med ejendomsme- steren	17 %	74 %	0 %	0 %	9 %
Udbedring af mangler og små reparationer	17 %	61 %	13 %	0 %	9 %
Den daglige drift og betjening	14 %	81 %	0 %	0 %	5 %
Rådgivning og hjælp i forbindelse med proble- mer i boligen	13 %	78 %	0 %	0 %	9 %
De breve og beboermateriale som du modtager fra afdelingen	13 %	70 %	4 %	0 %	13 %
Kontorets åbningstider og telefontid	9 %	77 %	5 %	0 %	9 %
Kontakten til administrationen, herunder udlej- ning	9 %	50 %	0 %	0 %	41 %
Den information du kan finde på boligselskabets hjemmeside	9 %	19 %	9 %	0 %	62 %
Kontakt og samarbejde med afdelingsbestyrel- sen	5 %	57 %	0 %	0 %	38 %

Beboerne er generelt tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab. Det er særligt kontakten til ejendomsme-
steren, som beboerne er tilfredse med. Der er dog en mindre andel, som er utilfredse med boligselskabets udbedringer af mangler
samt rådgivning i forbindelse med problemer i deres bolig.

Der er også flere forhold, som beboerne ikke kan tage stilling til, såsom afdelingsbestyrelsen og informationer på bo-
ligselskabets 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.	0 %
2.000-2.999 kr.	4 %
3.000-3.999 kr.	32 %
4.000-4.999 kr.	32 %
5.000-5.999 kr.	4 %
6.000-6.999 kr.	9 %
7.000-7.999 kr.	0 %
8.000 kr. eller derover	4 %
Ved ikke	14 %

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

	Frekvens
En meget tung byrde	0 %
En tung byrde	9 %
En mindre byrde	61 %
Ikke nogen byrde	26 %
Ved ikke	4 %

Tabellen viser beboernes månedlige boligudgifter, hvor det ses at over halvdelen har en boligudgift på mellem 3.000-4.999 kr. om måneden, mens 13 procent har en boligudgift på mellem 5.000-6.999 kr.

I tabellen til højre ses, i hvilken grad beboerne oplever deres boligudgifter som en byrde for deres private økonomi. For omkring hver fjerde (26 procent) af beboerne udgør deres boligudgifter ikke nogen byrde. Der er kun få for hvem det er en tung byrde og ingen oplever det som en direkte byrde.

Oplevelser af tryghed og omdømme

I tabellen ses det, at 74 procent i høj grad føler sig hjemme i sit boligområde, mens 17 procent i nogen grad føler sig hjemme i boligområdet.

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

	Frekvens
I høj grad	74 %
I nogen grad	17 %
I mindre grad	0 %
I ringe grad	4 %
Jeg føler mig ikke hjemme i mit boligområde	0 %
Ved ikke	4 %

Beboerne oplever, at deres boligområde har et positivt ry, og 22 procent oplever det som meget positivt og 48 procent som positivt blandt andre personer udenfor deres afdeling.

Tabel: Hvordan oplever du din boligafdelings ry udenfor afdelingen?

	Frekvens
Meget positivt	22 %
Positivt	48 %
Negativt	0 %
Meget negativt	0 %
Ved ikke	30 %

Der er enkelte af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet. Dette er tydeligt i følgende tabel. Der er 4 procent af beboerne, som har oplevet hærværk på deres ejendele eller på bygningen, mens ingen har fået stjålet enten deres cykel, bil eller en anden genstand, som er placeret udenfor bopælen. Derudover har 13 procent haft indbrud i deres bolig, garage eller lignende. 4 procent har oplevet anden form for kriminalitet eller trusler. Det skal dog bemærkes, at det ikke er klart hvor længe siden beboerne har oplevet problemerne med kriminalitet. Der er ikke nogen høj oplevelse af kriminalitet i området.

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	4 %	0 %	13 %	4 %
Nej	91 %	96 %	83 %	92 %
Ved ikke	4 %	4 %	4 %	4 %

Overvejelser om at flytte

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

Der er 4 procent af beboerne, som overvejer at flytte fra afdelingen, mens 8 procent måske ville overveje at flytte. Dermed ønsker hovedparten at blive boende i deres nuværende bolig og i afdeling 4.

Tabel: Overvejer du at flytte fra afdelingen?

	Frekvens
Ja	4 %
Nej	88 %
Måske	8 %
Ved ikke	0 %

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	17 %	72 %	11 %
En bolig, der er bedre indrettet end den jeg bor i	11 %	78 %	11 %
Større/bedre udearealer	11 %	78 %	11 %
En bolig, der er nærmere ved min familie og/eller mine venner	11 %	83 %	6 %
En bolig, der er billigere	10 %	70 %	20 %
En bolig, der er nærmere min arbejdsplads/uddannelsessted	6 %	76 %	18 %

Det er i særlig grad en større bolig eller en bolig der er bedre indrettet, som beboerne fremhæver som et forhold, der ville kunne få dem til at skifte deres nuværende bolig ud.

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
Beboermøde/fællesmøde	65 %	29 %	0 %	6 %
Afdelingsmøde	50 %	38 %	6 %	6 %
Fælles aktiviteter for ældre	18 %	47 %	29 %	6 %
Fester i afdelingslokaler (også private)	16 %	42 %	32 %	12 %
Fælles aktiviteter for voksne	13 %	50 %	31 %	6 %
Fælles madlavning/spisning	10 %	55 %	30 %	5 %
Andre aktiviteter i afdelingen	7 %	57 %	14 %	21 %
Fælles have- eller vedligeholdelsesarbejde	0 %	61 %	28 %	11 %
Fælles aktiviteter for børn	0 %	67 %	27 %	7 %
Fælles aktiviteter for unge	0 %	67 %	27 %	7 %

65 procent af de adspurgte har deltaget i et beboermøde og 50 procent i et afdelingsmøde. Derudover har flere gjort brug af afdelingens festlokale samt deltaget i aktiviteter for voksne eller ældre.

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 %	32 %	16 %	26 %	16 %
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	5 %	21 %	26 %	16 %	32 %
Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen	6 %	22 %	11 %	33 %	28 %

Kun 10 procent føler, at de i høj grad tager del i beboerdemokratiet. Der er altså 16 procent som kun i mindre og 26 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 5 procent som i høj grad og 21 procent som i nogen grad ønsker at deltage i beboerdemokratiet. Derimod vil 26 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 6 procent føler i høj grad, at de har indflydelse på beslutningerne i afdeling 4, mens 22 procent i nogen grad føler, at de har indflydelse. Der er således 54 procent, som kun i ringe eller mindre grad føler, at de har medbestemmelse på de beslutninger, som tages i afdelingen.

Kommentarfelter

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

Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?

De kan komme at reparere gulve ved altandøren.
Evt. at modernisere forhold kvalitet-pris.
Holde aftaler om reparationer.
Ingen lappeløsninger. Holde aftaler om reparationer og aftaler. Når lovet nyt repareres kun tingene. Virker som pengene er brugt i andre afdelinger.
Jeg vil foretrække fliser i stedet for brolægning udenfor vinduerne.

Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

Fælleshus.
Evt. at modernisere.



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 4 på workshoppen. De fire grupper har forskellige ønsker til, hvilke indsatser, der skal være i deres boligafdeling. Samtidig synes der er at være en overensstemmelse mellem, hvilke forhold grupperne prioriterer højt. Fælles for grupperne gælder videre, at de ikke har en stor mængde ønsker. Ingen af grupperne har under workshoppen udnyttet hele spillepladen, men har kun brugt mellem tre og syv felter.

Workshopresultater afdeling 4 Ulsted

1	Badeværelsesrenovering, incl. flere skabe, vandsparende toiletter og ny vandhane.
2	Mere attraktive udearealer, incl. bænke og borde, flagstang, grillplads.
3	Køkkenrenovering.
4	Mere skurplads, bl.a. til el-scooter-parkering og -opladning, cykelparkering og havemøbler.
5	Tag på skure.
6	Markiser mod skarp sol (stue/køkken).
7	Væggen - ned mellem stuerne (Mellergårdsvej).
8	Naboen (privat) har nogle høje birketræer, der skygger for solen efter kl. 14 og som hælder ca. 2 m. ind over plæne (Mellergård).
9	Vandhane udendørs.
10	Sætte skilte op: Gangstier, ikke cykelstier.

Ses der på tværs af de fire grupper, er det forhold, der prioriteres højest, renovering af badeværelser, herunder bl.a. flere skabe, vandbesparende toilet samt ny vandhane. Som anden prioritet følger mere attraktive udearealer, det dækker bl.a. opholdsarealer med bænke og borde samt grillpladser og derudover flagstang. På en tredje plads kommer køkkenrenovering og derefter på fjerdepladsen et ønske om mere skurplads til parkering og opladning af el-scootere, parkering af cykler samt opbevaring af havemøbler. Femte prioriteten omhandler nyt tag på skurerne og sjette pladsen, at der opsættes markiser mod skarp sol i stuer og køkkener.

De sidste forhold på den fælles prioriteringsliste drejer sig om nogle mere konkrete forhold. På en syvende plads er det, at væggen mellem stuerne nedlægges på en given adresse, og på ottende pladsen er det, at en bestemt nabos birketræ ønskes fældet, da det skygger for solen og hælder ind over grunden. Som den prioritet ønskes udendørs vandhane og som tiende, at der sættes skilte op, der tydeliggør, at stierne omkring er gangstier og ikke cykelstier.



DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 4

Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 4. Herefter følger en oversigt over de vigtigste konklusioner for tre delområder af undersøgelsen; boligindretning, byggeteknisk og drift.

Indledning

Anbefalinger/vurderinger

Overordnet set er vurderingen for hele afdeling 4:

- Flotte velholdte boliger uden større problemer med skimmel.

En middel vurdering

- En del bebyggelser har opfugtet murværk, som skal undersøges nærmere. Er fugtophobningen ikke et resultat af byggeskader, skal problemet alligevel løses og der bør derfor findes en gangbar og holdbar løsning, såvel bygningsfysisk som økonomisk.
- Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid.
- En del skader ved hjørner og samlinger med forskellige mursten.
- Der har været skader på murværk pga. stormen som fik fat i taget.
- Der bør ses på de energimæssige perspektiver – da flere af boligerne er dårligt isoleret.
- Der er flere steder revnedannelser i murværk – omfang/årsag bør undersøges.

En dårlig vurdering

- Problemer med tagkonstruktionen på plejehjemmet.

En del bebyggelser har opfugtet murværk, som skal undersøges nærmere. Er fugtophobningen 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 ved flere af bebyggelserne aldersrelaterede forhold der skal tages hensyn til. Her tænkes bl.a. på vinduer, facadepartier og døre. Disse anbefales løst snarligt.

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

Boligindretning og -layout

- Boligerne er eftertragtede og beboerne udtrykker generel tilfredshed med dem.
- Mange boliger har tilgængelighed da det er ældreboliger.
- Der bør ses på de energimæssige perspektiver – da flere af boligerne er dårligt isoleret.

Byggeteknisk

- En del bebyggelser har opfugtet murværk, som skal undersøges nærmere. 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.
- Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid.
- Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede.
- En del skader ved hjørner og samlinger med forskellige mursten.
- Der har været skader på murværk pga. stormen som fik fat i taget.
- Der bør ses på de energimæssige perspektiver – da flere af boligerne er dårligt isoleret.
- Der er flere steder revnedannelser i murværk – omfang/årsag bør undersøges.
- Problemer med tagkonstruktionen på plejehjemmet.

Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 4, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

Besigtigelse

Den 20. marts 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdeling 4,

Til stede ved besigtigelsen:

Rasmus Bech Frandsen, Kuben Management

Maria Grønne, Kuben Management

Viggo Dalager, Kuben Management

Repræsentanter fra Sundby-Hvorup Boligselskab og fra Afdelingsbestyrelsen

Generel beskrivelse

Bygherre

Sundby-Hvorup Boligselskab

Afdeling 4, Ulsted

<http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk/boligomraader/ulsted.aspx>

Baggrund for bestigelse

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

Stamoplysninger

Beliggenhed

Adresse:

Rughaven 6-28 (ældreboliger)

Præstehaven 1-19 (ældreboliger)

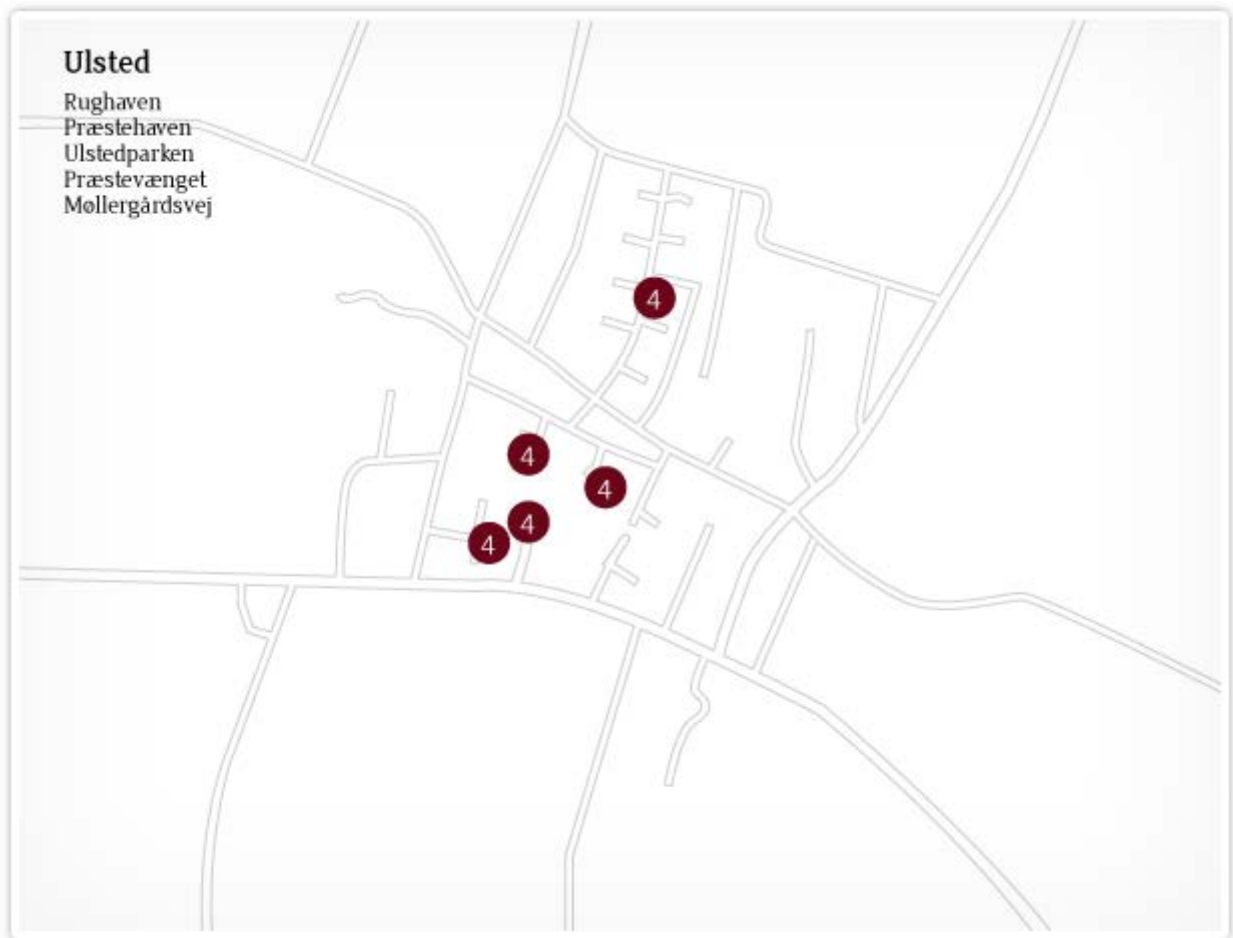
Ulstedparken 1-25 (ældreboliger)

Præstevænget 4-10 (ældreboliger)

Møllergårdsvej 6-16

Rækkehuse med adresser rundt i Ulsted. Opført af flere omgange, så her er både nye og ældre boliger, og dermed også boliger i forskellig stil og til forskellige huslejer.

Oversigtsplan



Bygningsdele – Afd. 4, Ulsted



Rughaven 6-28 (ældreboliger), Præstehaven 1-19 (ældreboliger), Ulstedparken 1-25 (ældreboliger), Præstevænget 4-10 (ældreboliger), Mellergårdsvej 6-16.

Rækkehuse med adresser rundt i Ulsted. Opført af flere omgange, så her er både nye og ældre boliger, og dermed også boliger i forskellig stil og til forskellige huslejer.

En del af boligerne er dispositionsboliger.

Byen, der ligger 8-10 kilometer fra østkysten er beriget med et godt idræts- og foreningsliv. Og der er gode indkøbsmuligheder tæt ved.

Som beboer i afdelingen har man adgang til gæsteværelser og selskabslokaler i boligselskabet.

Rughaven 6-28



Opført	1975
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	12
Adresse	Rughaven 6-28

<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.</p>	
--	--

<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i gule mursten.</p> <p>Tidligere lette partier nu udført med betontræ.</p> <p>Tilstand: Murværket er i dårlig stand, overalt er der gennemgående murværk uden kuldebrosafbrydelse, dette ses bl.a. ved vinduer og døre. Murværket er opfugtet flere steder.</p> <p>Skadesbillede: Den forventede manglende kuldebrosafbrydelse betyder kolde indervægge i boligen, hvilket kan være en medvirkende årsag til en potentiel partiel skimmelvækst bag møbler mv., der står op ad de kolde ydervægge.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Som led i at eliminere kuldebroer i murværket og for at øge temperaturen på de indvendige overflader, og dermed modvirke dannelsen af skimmelvækst samt mindske energiforbruget, kan murværket isoleres udvendigt.</p> <p>Murværk bør omfuges.</p>	
---	---

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i god stand. Uden yderligere anmærkninger.</p>	
---	--

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Vinduerne er af hvid PVC.</p> <p>Skadesbillede: Nyere vinduer.</p>	 
---	---

Tag, overflade

Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.

Eternit bølgeplader (Asbest?).



Indgangspartier

Tilstand:

Indgangspartierne er i god stand.

Ingen tilgængelighed.




Haver

Tilstand:

Haver er beboernes eget ansvar og de fremstår i forskellige kvaliteter, men generelt set står de meget flot.




Indvendig bygning	
<p>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.</p> <p>3 – 4 værelses boliger.</p> <p>Meget garderobeplads.</p> <p>Mindre toilet med ok udnyttet.</p>	  

Præstehaven 1-19



Opført	1990-1991
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	18
Adresse	Præstehaven 1-19

<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Bygningerne fremstår i generel god stand.</p> <p>Der er lidt fugtigt murværk/sokler visse steder på besigtigelsesdagen.</p>	 A close-up photograph showing the base of a red brick wall where it meets a cobblestone path. The bricks are laid in a standard pattern, and the mortar is visible. The cobblestones are grey and rounded, with some small green weeds growing between them. The wall appears to be in good condition, though there's a slight shadow or dampness at the base.
<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i røde mursten.</p> <p>Tilstand: Bygningerne fremstår i generel god stand. Enkelte steder frostsprængninger på skillemure.</p> <p>Der er lidt fugtigt murværk/sokler visse steder på besigtigelsesdagen.</p>	  Two photographs of a red brick building. The top photograph shows a side view of the building with a gabled roof, a bay window with a grey roof, and a white door. The bottom photograph is a close-up of a corner of the building, showing the red brickwork and a white-framed bay window. The ground in front of the window is paved with grey bricks.

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i god stand. Uden yderligere anmærkninger.</p>	
---	--

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Vinduerne er af træ, hvidmalede.</p> <p>Skadesbillede: Oprindelige vinduer.</p> <p>Fugerne omkring de oprindelige vinduer og facadepartierne indeholder forventeligt PCB.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: De eksisterende vinduer bør udskiftes.</p> <p>De elastiske fuger skal udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduer, yderdøre og facadepartier.</p>	 
---	---

Tag, overflade	
<p>Tag er ikke undersøgt nærmere, da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p>	

Indgangspartier	
<p>Tilstand: Indgangspartierne er i god stand. Ingen tilgængelighed.</p>	

<p>Redskabsskur</p> <p>Skure fremstår i en god stand, dog er træværk flere steder meget opfugtet.</p>	
--	---

<p>Affaldshåndtering</p> <p><i>Tilstand:</i> Almindelig parcelhuskoncept</p>	
---	--

Haver

Haver er beboernes eget ansvar og de fremstår i forskellige kvaliteter, men generelt set står de meget flot.



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.




Ulstedparken 1-25





Opført	1993
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	12
Adresse	Ulstedparken 1-25


<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Bygningerne fremstår i generel god stand.</p> <p>Der er lidt fugtigt murværk/sokler visse steder på besigtigelsesdagen.</p>	
---	---

<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i røde mursten.</p> <p>Tilstand: Bygningerne fremstår i generel god stand.</p>	
--	--

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i god stand. Uden yderligere anmærkninger.</p>	
---	--

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Oprindelige vinduer.</p>	
--	---

<p>Tag, overflade</p> <p>Der er oplyst at hele taget skal skiftes inkl. Plader ved udhæng.</p>	 
---	--

<p>Indgangspartier</p> <p>Tilstand: Indgangspartierne er i god stand.</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.

Fælleslokaler:




Boliger:



Præstevænget 4-10



Opført	1999
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	4
Adresse	Præstevænget 4-10


Linjefundamenter/sokkel	
<p>Tilstand: Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.</p> <p>Flere steder er soklen opfugtet. Dette bør undersøges i forbindelse med afhjælpningen af opfugtningen i bygning og murværk generelt.</p>	

Ydervægge af murværk	
<p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i røde mursten.</p> <p>Tilstand: Murværket er i ok stand. Det er konstateret at fuger er porøse og løse.</p>	

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i ok stand.</p>	
--	--

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Vinduerne er oprindelige trævinduer.</p> <p>Generelt er fuger omkring vinduer nedbrudte og mursten revnende.</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 bør udskiftes.</p> <p>De elastiske fuger skal udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduer, yderdøre og facadepartier.</p>	
--	---

<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Eternit bølgeplader (Asbest?)</p>	 A photograph showing the exterior of a building. The roof is made of dark green corrugated metal. The wall is made of red brick. There is a white mailbox on the wall. The ground is paved with grey tiles.
--	--

<p>Indgangspartier</p> <p>Tilstand: Indgangspartierne er i god stand.</p> <p>Ingen tilgængelighed.</p>	 A photograph showing the entrance of a building. The wall is made of red brick. There is a wooden door with a glass panel. A white mailbox is on the wall. The ground is paved with grey tiles.
--	--

Redskabsskur

Intet at bemærke.



Affaldshåndtering

Tilstand:
Almindelig parcelhuskoncept.



Mellergårdsvej 6-16



Opført	2003
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	6
Adresse	Mellergårdsvej 6-16

Linjefundamenter/sokkel

Tilstand:

Flere steder er soklen opfugtet.



Ydervægge af murværk


Beskrivelse af bygningsdel:


Ydermurværket er udført i røde mursten.

Tilstand:

Enkelte fuger er repareret.



<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i god stand.</p>	
---	--

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Vinduerne er af træ/alu. Intet at bemærke.</p>	
---	---

Tag, overflade

Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.




Indgangspartier

Tilstand:

Indgangspartierne er i god stand.

Ingen tilgængelighed.



Redskabsskur Intet at bemærke.	
--	---

Affaldshåndtering <i>Tilstand:</i> Almindelig parcelhuskoncept.	
--	--

Haver <i>Tilstand:</i> Belægningen vurderes i god stand.	
---	--

Indvendig bygning

Tilstand:

Det umiddelbare indtryk, man får af boligernes helhedstilstand, er at de er velvedligeholdte.

Meget flotte nyere boliger.



