



360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Vester Hassing Afdeling 5

INDHOLD

Baggrund	3
Kuben Management	4
Formål	4
Opbygning	4
Vurderingskriterier	5
Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 5”	5
Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ” Rundt om afdeling 5”	5
Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 5”	6
Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop”	6
Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 5”	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 5	11
Anbefalinger/vurderinger	12
Sundby-Hvorup Boligselskabs vision	13
Generel beskrivelse af bebyggelsen	13
Boligtyper og antal	14
Huslejudvikling for afdeling 5	15
Tomgangsoversigt for afdeling 5	16
Fraflytningsoversigt for afdeling 5	17
Henlæggelser mv.	17
Rundt om afdeling 5	19
Anbefalinger/vurderinger	20
Beliggenhed	21
Befolkningsudvikling	22
Områdeudvikling for afdeling 5	23
Byerne et godt sted at bo – Norddanmarks Vækstdynamo	23
Kommuneplan	23
Kommunerammeplaner for afdeling 5	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 5-Vester Hassing.....	43
Anbefalinger/vurderinger	44
Bolingindretning, boligliv og -layout	45
Byggeteknisk	45
Drift	45
Besigtigelse.....	46
Generel beskrivelse	46
Stamoplysninger	46
Hvordan er det at bo i Vester Hassing?	48
Tranekær 2-44	49
Kildevej 2-10	55
Bag Hækken 1-18	59
Bag Hækken 13-34	63
Kildevej 20-34	67
Ved Jernbanen 2-12	73



BAGGRUND

Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 5. 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 5. 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 5 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 5. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 5 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 5 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 bolig-mæssige 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 Vester Hassing afdeling 5. 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 5, Rundt om afdeling 5, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 5, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 5*.

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. 5 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 5*, som er en beskrivelse af afdeling 5, 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 5* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 5* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 5 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 5*.

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 på delkonklusionerne *anbefalinger/vurderinger*, som starter hvert af de 6 hovedafsnit i rapporten.

Afdelingen bedømmes på følgende parametre:

Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 5”

- 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 5”

- 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 5”

- 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 5”

- 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 5 samt bestigelsen af samme. I hvert enkelt afsnit er der analyseret og konkluderet på de udvalgte forhold. Disse konklusioner samles her til en overordnet vurdering af indsatsområder.

Den overordnede vurdering tager udgangspunkt i den samme tilgang som de andre afsnit – dvs. en rød-, gul-, grøn-farveangivelse, som indikerer hvorvidt øjeblikkelig aktion er nødvendig.

Overordnet konklusion



Basisoplysninger

Opført	1980, 1982, 1989, 1992, 1999, 2000, 2007
Type	Tæt/lav familie-, ung- doms- og ældreboliger
Antal Boliger	74



Samlet vurdering

Her opsummeres den samlede konklusion på 360 graders eftersynet af afdeling 5.

Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdeling 5 er høj, og der er på nuværende tidspunkt ikke problemer med at leje boligerne ud. Dog er der en meget kort venteliste til mindre boliger, hvilket man bør være opmærksom på.

Beboerne er tilfredse med området omkring afdelingen, og Aalborg Kommune har også fokus på udviklingen i Vester Hassing, for at området skal styrkes som et attraktivt bosætnings område. Det er således tale om et område med stort udviklings potentiale.

To af de største kritikpunkter fra beboerne er badeværelsernes og køkkenernes standard.

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 fugtproblematikker visse steder og skader på murværket, som der bør laves en plan for, hvordan man vil håndtere.

På næste side er en oversigt over hvilke ting som, generelt for hele afdelingen, vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen

En god vurdering

- Aalborg Kommune ser et stort potentiale for by vækst i Vester Hassing, den er højt prioriteret af kommunen.
- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Ventelisten til 1- og 2-rums boliger er kort. Ventelisten til 3- og 4- rums boligerne er længere.
- Afdelingen har en god beliggenhed i forhold til indkøb, offentlig transport og grønne områder.
- Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.

En middel vurdering

- Flere beboere er utilfredse med badeværelsets og køkkenets standard.
- Flere af utilfredse med mulighederne for bilparkering.
- Hjælp til udbedring af problemer i boligen, er noget som flere beboere er utilfredse med.
- En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket.
- Store problemer med kriminalitet – der er mange som har været udsat for tyveri, hærværk og indbrud. Det bør overvejes, at sikre tryghed i afdelingen.

En dårlig vurdering

- Der er fygese problematikker som skal afklares og løses!
- Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, køkkenets standard samt indretningsmuligheder.

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 5, 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.

En eventuel større renovering bør, på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, involvere forbedrede badeværelser og køkkener.

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 de renoveringsforhold, som er fremhævet. En facadere-
novering er dog formodentlig ikke mulig uden udefrakommende tiltag, såsom førnævnte helhedsplan..

Potentielle alternative tiltag

Umiddelbart kunne man se på en løsning til at facadeisolere boligerne. 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.

Køkkener og bad vil kunne skiftes gradvist gennem en egenbetalingsløsning for beboere der ønsker dette.

Det bør ses på om man kan skabe mere tryghed for beboerne, måske gennem samarbejde med politi og/eller kriminalpræventiv råd.



GENNEMGANG AF AFDELING 5

Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 5 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, bør tages til efterretning med hensyn til befolkningsudvikling, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 5.

En god vurdering

- Der er et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum.
- Ventelisten er generelt lang, det gælder især til 2- og 3-rums boliger.
- Der er ingen lejeledighed af betydning.
- I 2011 og 2012 var der ikke en stor fraflytning fra boligerne (hhv. 5 og 7 procent).
- Afdelingen har en god økonomi, men ved en større renovering, vil der stadig skulle findes yderligere finansiering.
- Der er en særlig stor efterspørgsel på 4-rums boliger, når der tages i betragtning at der er relativt få boliger af denne størrelse.

En middel vurdering

- I perioden fra 2011 til 2014 er huslejen steget med knap 6 procent.

En dårlig vurdering

- Der er ingen venteliste til 1-rums boliger (ungdomsboliger).
- I 2013 var der en fraflytningsprocent på hele 22 procent.

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 samfundsgupper, hvilket bl.a. sikres gennem fornyelse af bestående byggerier.

Generel beskrivelse af bebyggelsen

Afdeling 5 består af 47 bygninger. Bygningerne på Tranekær 2-24 er opført i 1982 og består af 12 lejemål fordelt på et boligareal på 963 m². Bygningerne på Tranekær 13-23 er opført i 1980 og består af 10 bygninger/boliger fordelt på 793 m². Kildevej 2-10 er opført i 1989 og har 5 boliger fordelt på 354 m². Bygningerne på Kildevej 20-34 er opført i 1981 der er 8 bygninger/boliger fordelt på 488 m². Bygningerne på Bag Hækken 1-12 og 14-18 er opført i 1992 der er 15 bygninger/boliger fordelt på 1.171 m². Bygningerne på Bag Hækken 13-17 og 19-34 er opført i år 2000 har 18 boliger fordelt på 1.354 m². Bygningerne på Ved Jernbanen er opført i 2007 og har 6 boliger fordelt på 538 m².

Tabel: BBR-oplysninger

	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Udnyttet tagareal	Samlet boligareal
Bygning 1-12: Tranekær 2-24	963	963	0	963
Bygning 13-23: Tranekær 26-34	863	863	0	793
Bygning 24: Kildevej 2-6	228	228	0	214
Bygning 25: Kildevej 8-10	147	147	0	140
Bygning 26: Kildevej 20-26	262	262	0	244
Bygning 27: Kildevej 28-34	262	262	0	244
Bygning 28-35: Bag Hækken 1-12 og 14-18	1171	1171	0	1171
Bygning 36-44: Bag Hækken 13-17 og 19-34	1354	1354	0	1354
Bygning 45: Ved Jernbanen 2-4	180	180	0	180
Bygning 46: Ved Jernbanen 6-8	180	180	0	180
Bygning 47: Ved Jernbanen 10-12	178	178	0	178

Boligtyper og antal

Følgende oversigt viser de forskellige lejlighedsstørrelser i de forskellige bygninger i afdeling 5. Oversigten viser et varieret udbud af boliger i forhold til værelser og størrelse i antal kvadratmeter.

Der er 74 boliger i afdelingen, heraf er to 1 rums boliger. Hovedparten af boliger er dog 2 og 3 rums, som udgør henholdsvis 41 procent og 45 procent af boligerne i afdelingen. Derudover er 9 af boligerne 4 rums, hvilket svarer til en andel på 12 procent. Hovedparten af boligerne er familieboliger, men 8 boliger er ældreboliger og 2 er ungdomsboliger.

Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder

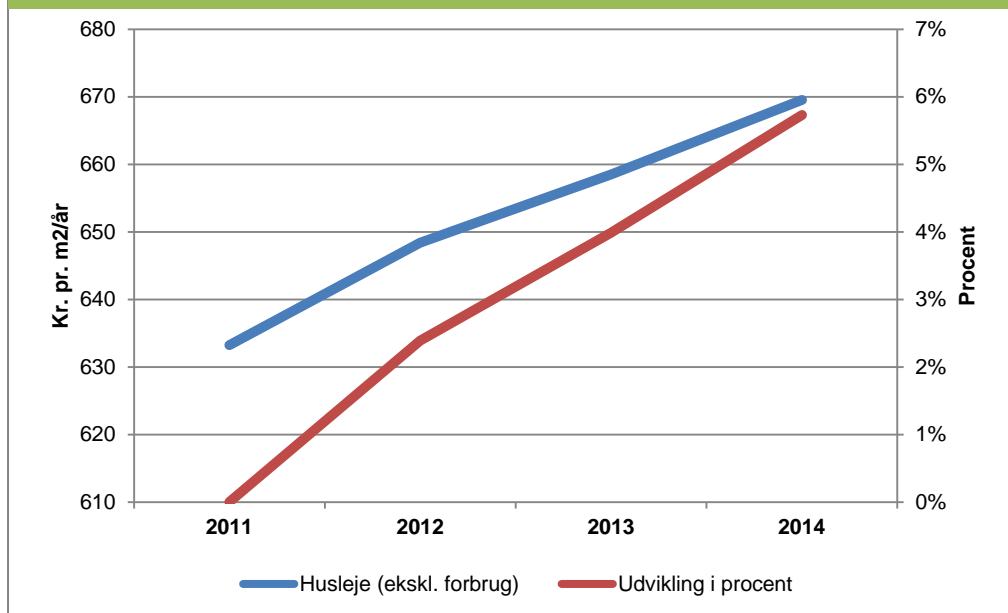
Afdeling 5 Vester Hassing

Antal	Værelser	Størrelse (m ²)
2	1	35
21	2	61-67
9	2	72-81
29	3	76-83
4	3	90
9	4	94-95

Huslejudvikling for afdeling 5

I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdeling 5. Figuren viser udviklingen i huslejen, ekskl. aconto varme og vand, pr. m²/år.

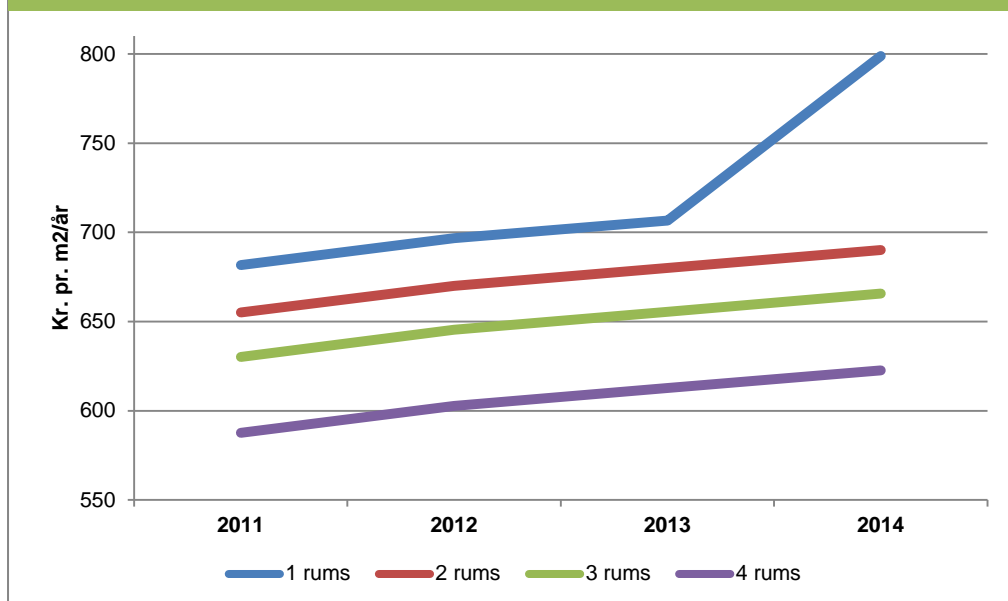
Figur: Huslejudvikling i afdeling 5, 2011-2014



Huslejen er steget fra 633 til 670 kr. pr. m²/år fra 2011 til 2014. Huslejeniveauet er dermed steget med knap 6 procent over hele perioden.

I nedenstående figur ses udviklingen i huslejeniveauet fordelt på boligstørrelse. I figuren ses det, at 4 rums boligernes husleje pr. m²/år er den laveste, og den højeste husleje pr. m²/år findes for 1 rums boligerne.

Figur: Huslejudvikling fordelt på antal rum i afdeling 5, 2011-2014



Tomgangsoversigt for afdeling 5

Der er ikke store problemer med tomgang i afdeling 5. I 2011 og 2012 var der ingen boliger i tomgang. I 2013 var der 3 boliger i tomgang i mellem 30-77 dage.

Tabel: Tomgang i afdeling 5, 2011-2013

	Adresse	Rum	Periode
2013	Tranekær 10,	2	30
2013	Tranekær 28	3	13
2013	Tranekær 36	3	77

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

Tabel: Venteliste i afdeling 5 pr. 05.02.14

	Personer på ventelisten	Procent interne
2 rums	79	1 %
3 rums	127	3 %
4 rums	98	4 %

Der er ingen venteliste til 1 rums boligerne, da disse er ungdomsboliger. Ventelisten til 2 rums boligerne er forholdsvis lang og ventelisten til 3 rums boliger er ligeledes lang. Der er også en større efterspørgsel 4 rums boligerne i betragtning af at der kun er 9 boliger. Den interne efterspørgsel efter boligerne er forholdsvis lille.

Der kan således ingen umiddelbare problemer med udlejning.

Fraflytningsoversigt for afdeling 5

I 2011 og 2012 var der 4 og 5 fraflytninger i afdeling 5, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på henholdsvis 5 og 7 procent. I 2013 var der 16 flytninger med en fraflytningsprocent på 22.

Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 5¹

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
1 rums	0	0 %	0	0 %	1	50 %
2 rums	2	7 %	4	13 %	5	17 %
3 rums	2	6 %	1	3 %	8	24 %
4 rums	0	0 %	0	0 %	2	22 %
I alt	4	5 %	5	7 %	16	22 %

Der er forskel på, hvilke boliger der fraflyttes. Det er primært 2 og 3 rums boligerne der fraflyttes, men dette skyldes primært, at hovedparten af boligerne er 2 og 3 rums boliger.

Henlæggelser mv.

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 5.

Tabel: Henlæggelser i afdeling 5	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.207.946
Istandsættelse ved fraflytning	485.298
Tab ved fraflytning	88.946
Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlende)	3.782.190

Det fremgår af skemaet, at afdelingen har en fantastisk økonomi. Den har en god mængde henlæggelser til at klare nødvendige renoveringer, svarende til ca. 51.000 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 henlægges 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 5



RUNDT OM AFDELING 5

Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 5 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 5 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 5.

En god vurdering

- Der er et okay udvalg af indkøbsmuligheder, skoler og institutioner i nærområdet.
- Der er en stabil befolkningsudvikling i området.
- Eksisterende strategier for områdeudvikling kan med fordel inddrages i planlægningen.
- Der er ingen konkurrence fra andre almene boligorganisationer i Vester Hassing.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 5 var i 2012 væsentligt lavere end gennemsnittet for ejerboliger i området. Afdelingen har altså på denne baggrund potentiale til stadig at være konkurrencedygtig, hvis man lader huslejen stige i forbindelse med renovering.

En middel vurdering

- Der er ingen alment praktiserende læge i området.

Beliggenhed

Afdeling 5 er beliggende i Vester Hassing på følgende adresser: Tranekær 2-44, Kildevej 2-10 og 20-34, Bag Hækken 2-34 og 1-31, Ved Jernbanen 2-12.



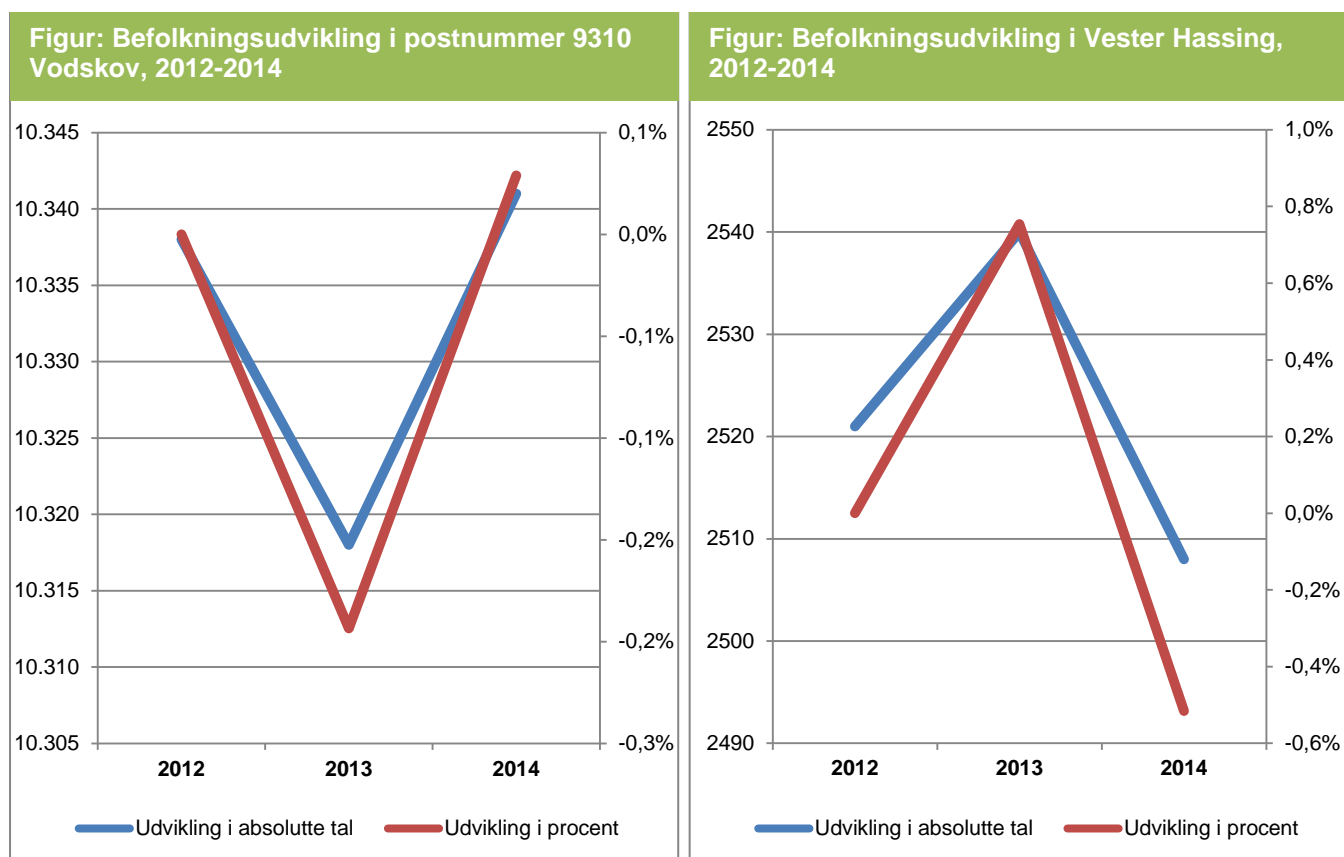
Kilde: NN Markedsdata, CVR-Register

Ovenstående kort viser de geografiske placeringer for afdelingen, og derudover er der indtegnet en radius omkring afdelingens forskellige afsnit samt Vester Hassing by. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder Vester Hassing Skole, hvortil der er knyttet en SFO. Derudover ligger der også en DUS for Vodskov skole i byen.

Der ligger også 4 børnehaver i byen og 2 dagligvarebutikker. Der er ingen lægehuse/praktiserende læger i området. Der ligger ingen ungdomsuddannelser eller andre uddannelsesinstitutioner indenfor den givne radius.

Befolkningsudvikling

Der bor 10.341 personer i postdistriktet Vodskov, 9310, mens der bor 2.508 personer i Vester Hassing.



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2012-2014

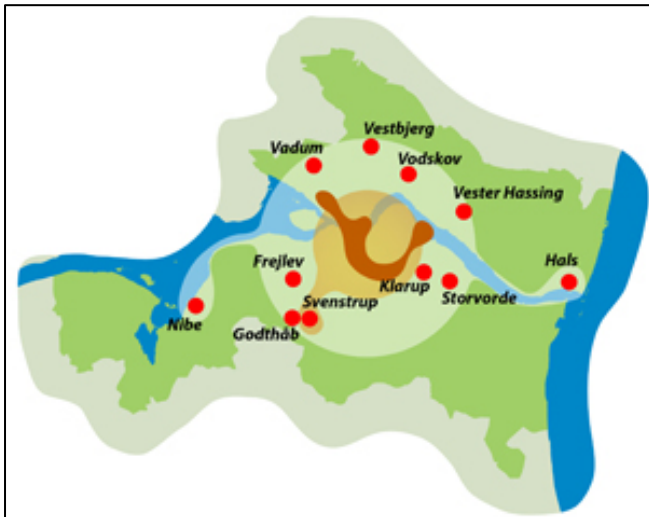
I ovenstående figurer ses befolkningsudviklingen i henholdsvis postdistriktet Vodskov og Vester Hassing by. For både postdistriktet og byen har der kun været minimale udsving.

For postdistriktet Vodskov steg befolkningstallet med 3 personer over perioden. I Vester Hassing faldt befolkningstallet med 13 personer over perioden 2012 og 2014.

Der er en stabil befolkningsudvikling af beboere i området omkring afdeling 5, og dette er en positiv udvikling.

Områdeudvikling for afdeling 5

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling ved afdeling 5. 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 5 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 5.



Byerne et godt sted at bo – Norddanmarks Vækstdynamo

I kraft af deres nærhed til Aalborg by samt en god infrastruktur, et varieret servicetilbud og et godt befolkningsgrundlag, ser Aalborg Kommune et særligt potentiale for byvækst i de større byer omkring Aalborg. Dette skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Der skal være særlig fokus på nye og kreative borformer i byerne, men disse skal også tage hensyn til klima-, demografiske udfordringer og bæredygtighed.

Byerne skal rumme levende formelle og uformelle mødesteder. Oplandsbyerne skal have defineret et centralt område i byen (bymidte, lokalcenter) med blandede byfunktioner, hvor ikke mindst dagligvarebutikker er en vigtig drivkraft for skabelsen af byliv.

Der er fokus på byfortætning frem for byspredning og samtidig på at fremtidssikre boligerne. Boligerne skal kunne imødekomme klimaændringer, såsom forhøjet vandstand og ekstreme vejsituationer.

Aalborg Kommune anser det traditionelle parcelhus til "kernefamilien", som under pres, da danskernes familiemønstre er i forandring. Der er stadig flere enlige og sammenbragte familier, og derfor er det vigtigt at "finde et kvalificeret bæredygtigt supplement til det traditionelle parcelhus".

Dette kunne være boligerne med større fleksibilitet, hvor der er mulighed for "samvær, fællesskab, fællesfaciliteter og måske udvalgte servicetilbud, men hvor man samtidig kan opleve parcelhusets kvaliteter i form af frihed og bekvemmelighed".

Kommuneplan

Aalborg Kommune har også en kommuneplan, hvori der er fokus på udviklingen i Vester Hassing. Heri ligger ligeledes vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 5.

Aalborg Kommune ser Vester Hassing, som byen, der står for aktivitet og udvikling. Vester Hassing er kommunens største bysamfund, i kraft af at boligudbygningen og erhvervsudviklingen er eksploderet de seneste år. I byens institutioner og foreningsliv finder man engagement og nytænkning.

Aalborg Kommune ønsker at "Bylivet i Vester Hassing er og skal fortsat være koncentreret omkring Halsvej, Springvandspladsen og Hækken".

I den fremtidige udbygning af såvel centerområderne som boligområderne bør der i den fremtidige administration og planlægning indarbejdes en vurdering af, om de enkelte projekter er velegnede for handicappede. Ligeledes bør der i fremtiden etableres handicap-parkering i centerområdet i Vester Hassing.

Aalborg Kommune har lavet en samlede strategi for boligstrukturen i Stae og Vester Hassing som er, "at byerne skal udvikle sig imod hinanden, så der bliver skabt en fysisk sammenhæng imellem de to lokalsamfund via "en grøn oase"". Følgende er en del af denne strategi:

Boligstrukturen i Vester Hassing er ændret radikalt. Boligområdet Nordmarken, der tidligere var fremtidens boligudviklingsområde, er indskrænket drastisk, dels fordi grundene mod erhvervsområdet på Industrivej ikke er så attraktive, og dels for at skabe mulighed for etablering af alternative byggegrunde mod vest på de attraktive arealer nær skolen og fritidsfaciliteterne. Baggrunden for dette er at skabe et varieret udbud af attraktive grunde.

Rammerne for Vester Hassing er derfor udvidet med et boligområde syd for skolen, hvor der er mulighed for etablering af almindelige og store parcelhusgrunde.

Endelig er området syd for det offentlige område ved kirken inddraget i rammerne. Området er beliggende i byzone, men der har ikke tidligere været angivet nogen anvendelsesbestemmelser for området. Dette areal ønskes anvendt som langsigtet udviklingsretning for den tæt-lave boligbebyggelse i byen, da det er beliggende i umiddelbar nærhed af centerområdet og området ved Hassinghave. Området indrettes, så det kan rumme en blanding af ejer og lejerboliger samt små og store boliger, så det henvender sig til såvel ældre og unge som øvrige borgere, der ikke ønsker den store have.

I den tidligere godkendte kommuneplan for Hals kommune fremgår det, at der tilstræbes et lejebyggeri på 10-15 % af det samlede byggeri. Dette mål fastholdes i nærværende kommuneplantillæg for Vester Hassing/Stae-området.

Såfremt det på et tidspunkt bliver aktuelt at samle fritidsaktiviteterne i Vester Hassing ved skoleområdet, kan området nord for Irisvej (boldbanerne) udlægges til boligområde med mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det eksisterende klubhus ved boldbanerne kan i en sådan situation være velegnet som aktivitetshus/beboerhus for dagplejere, pensionister, foreninger m.v.

Den langsigtede udviklingsretning for den åbne-lave boligudbygning i byen er mod Stae på arealerne umiddelbart vest for boligområderne ved Krogensvej, Fanøvej og Skrænten. Dette udbygningsområde kan blive relevant, når rummeligheden i de eksisterende boligområder er opbrugt.

Kommunerammeplaner for afdeling 5

9.1.2 Bo2 (Bag Hækken og Ved Jernbanen)

Området ligger i nærheden af byens centerområde, og kommunen skriver at området er velegnet til etablering af mindre lejligheder i tæt-lav bebyggelser, som ældreboliger og ungdomsboliger/kollegieværelser. For at fastlåse hele området Bag Hækken til tæt-lav boligbebyggelse og for at skabe en mere varieret boligbebyggelse bør der arbejdes på en lokalplan for den nordlige del af Bag Hækken. Det skal give mulighed for etablering af lidt højere klyngehuse/rækkehuse i to fulde etager, og der skal være mulighed for større bygningshøjder der kan være med til at skabe utraditionelle bebyggelser.

Bebyggelser må max være 2½ etager og byggehøjden må ikke overstige 10 meter.

9.1.2 Off3 (Kildevej)

Området anvendelse er fastlagt til offentlige formål i form af ældreboliger, ældrecenter mv.

Den maximale bebyggelsesprocent er 40 procent. Bebyggelser må max være 2 etager og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

9.1.2 Bo4 (Tranekær)

Her er langt størstedelen af byens boligområder og området næsten fuldt udbygget. Der er dog et mindre område syd for Tranekær, hvor det er muligt at bygge nyt boligbyggeri.

Den maximale bebyggelsesprocent er 25 for åben/lav bebyggelser og 35 procent for tæt/lav bebyggelser. Bebyggelser må max være 1½ etager og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Derudover skal der være minimum 10 procent af områder med tæt-lav bebyggelser, som skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

Lokalplan

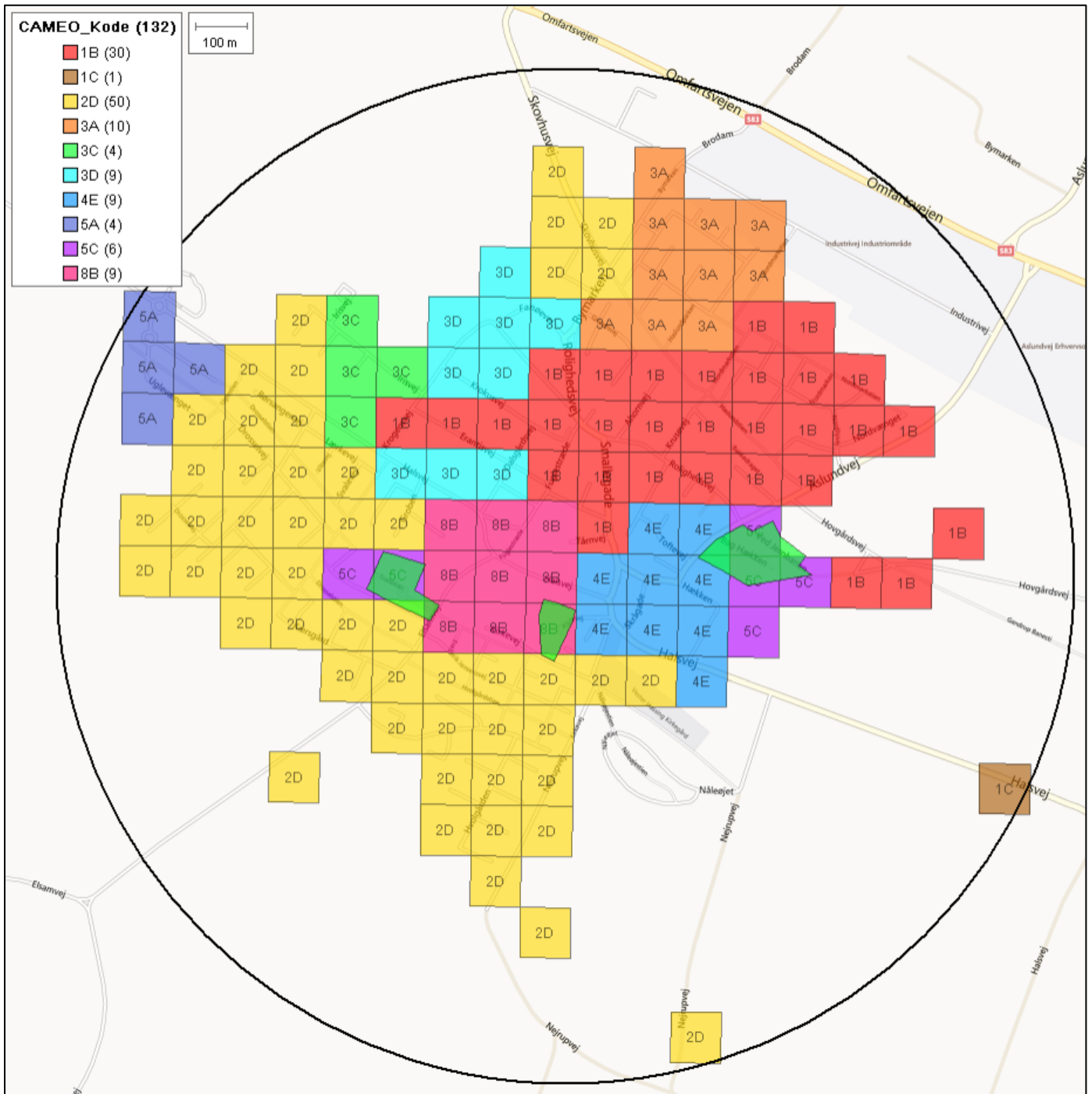
Der er en lokalplan for Bag Hækken og Ved Jernbanen:

Lokalplan 02.10

Der er ingen gældende lokalplaner for de øvrige bebyggelser i afdeling 5.

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 5s 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 5. Der er tale om typerne 2D, 1B, og 3A.

I typen **2D** bor næsten alle i en ejerbolig. Personer bor samtidig hovedsagligt i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet og ligger typisk mellem 120-200 kvadratmeter. Deres uddannelsesniveau er på samme niveau som for hele landet. De har samtidig en højere husstandsindkomst end den gennemsnitlige dansker. Hovedparten har en husstandsindkomst mellem 500.000-800.000 kr. Hovedparten af personerne er mellem 40-64 år. Der er samtidig færre mellem 18-34 år samt på 65 år og ældre sammenholdt med aldersfordelingen på landsplan. Størstedelen har ikke børn, dog lidt færre end landsgennemsnittet.

For typen **1B** ses det, at de primært bor i ejerboliger. Hovedparten bor i enkelthuse som villaer og parcelhuse. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet. Sammenlignet med landet generelt har de et uddannelsesniveau over landsgennemsnittet. Ydermere har de en høj husstandsindkomst i forhold til det gældende gennemsnit for hele landet, som for hovedpartens vedkommende er over en halv million kr. Personer mellem 30-59 år udgør den største part af alle personer over 12 år, og i forhold til landsgennemsnittet er der færre over 65 år i denne type. Hovedparten har ikke børn, hvilket er i overensstemmelse med, hvad der ses for hele landet. Der er dog væsentligt flere husstande med to eller flere børn sammenholdt med på landsplan.

Der er et kvarter, hvor typen **3A** forekommer, og det gælder for typen at de primært bor i ejerboliger, og sammenholdt med landsgennemsnittet bor færre i lejeboliger. De bor samtidig hovedsagligt i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Væsentligt færre end på landsplan bor i etageboliger. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet, og de er typisk mellem 120-200 kvadratmeter.

Personernes uddannelsesniveau svarer til landsgennemsnittet. Ydermere er deres husstandsindkomst højere end den gennemsnitlige danskers.

Størstedelen af personerne er mellem 35-59 år. Flere end landsgennemsnittet har børn, og væsentligt flere end landsgennemsnittet har tre eller flere børn

Huslejeanalyse

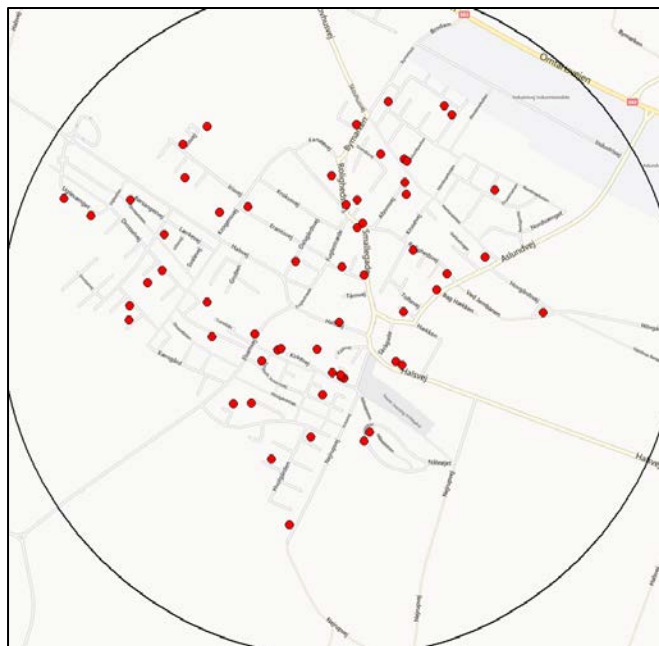
Huslejen er en vigtig konkurrenceparameter for en boligafdeling. Dette afsnit er en sammenligning af boligudgifter for ejerboliger i Vester Hassing. Herved vurderes det, om afdelingen stadig vil kunne være konkurrencedygtig, hvis man laver en huslejestigning i forbindelse med renovering.

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

Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 5, var på 643 kr. pr. m²/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger i Vester Hassing



Alle boliger solgt fra 1. januar 2012 til 22. maj 2014

Der er i området omkring afdeling 5 i en radius af 1 km solgt 60 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 22. maj 2014. Den gennemsnitlige boligudgift² er på 827 kr. pr. m²/år, hvilket er et højere niveau end for afdeling 5.

² Salgspriser og øvrige oplysninger om salget er indhentet fra Boliga.dk den 22. maj 2014 for perioden 1. januar 2012 til 22. 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 (lovpligtig, 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 5.

En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Der er en generel tilfredshed med støjniveauet og naboskabet.
- Beboerne er tilfredse med kontakten og den hjælp de får fra ejendomsmesteren.
- Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- God beliggenhed ift. indkøbsmuligheder, grønne områder og den personlige tryghed i Vester Hassing.

En middel vurdering

- Flere er utilfredse med mulighederne for bilparkering.
- Flere er utilfredse med udbedring af mangler af problemer i boligen.
- Flere er utilfredse med breve og beboermateriale som modtages fra afdelingen.
- Flere oplever deres boligudgifter som en byrde.
- Problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud.
- Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse, selvom flere gerne vil tage del i beboerdemokratiet.

En dårlig vurdering

- Flere er utilfredse med de indvendige forhold, herunder badeværelsets standard, køkkenets standard, indretningsmuligheder samt boligens materialer.

Fakta om beboere

Der er 43 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i af afdeling 5. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdelingens beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 38 procent er mellem 60-79 år og 20 procent er 80 år eller ældre.
- 18 procent er mellem 20-39 år.
- 41 procent har en grundskole som deres højest fuldførte uddannelse og 27 procent har en erhvervsuddannelse.
- 15 procent har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- 56 procent har en husstandsindkomst mellem 100.000-299.999 kr. og 10 procent har en husstandsindkomst på 400.000 kr. og derover (15 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 26 procent er gift/samboende og 42 procent er enke/enkemand.
- 82 procent har ingen hjemmeboende børn, mens 8 procent har et barn.

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	33 %
Tilfreds	63 %
Utilfreds	2 %
Meget utilfreds	2 %
Ved ikke	0 %

Det fremgår, at en stor andel er tilfreds med deres nuværende boligsituation. Over halvdelen (63 procent) er tilfredse med, hvor de bor, og 33 procent er meget tilfredse. Der er kun 2 procent, der er utilfredse og 2 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
Boligens størrelse	30 %	65 %	5 %	0 %	0 %
Lysindfald	30 %	45 %	13 %	10 %	2 %
Handicap-/ældrevenlige forhold	27 %	38 %	10 %	8 %	17 %
Udearealer	24 %	55 %	7 %	9 %	5 %
Husets arkitektur og udseende	22 %	58 %	8 %	5 %	7 %
Selve boligen <u>alt i alt</u>	21 %	74 %	5 %	0 %	0 %
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger	21 %	48 %	9 %	9 %	12 %
Badeværelsets standard	19 %	57 %	17 %	7 %	0 %
Indretning og møbleringsmuligheder	17 %	66 %	10 %	5 %	2 %
Køkkenets standard	17 %	51 %	22 %	5 %	5 %
Boligens materialer	10 %	62 %	15 %	3 %	10 %

Tabellen viser, at der er nogle forhold som beboerne er særlig tilfredse med, men samtidigt også nogle forhold de er utilfredse med. Næsten alle er tilfredse med boligen alt i alt samt med boligens størrelse. Der er også en tilfredshed med udearealer, samt husets arkitektur og udseende.

Derimod er boligens materialer, indretning og møbleringsmuligheder, badeværelses standard og køkkenets standard de forhold samt lysindfaldet, som er mest utilfredsstillende for beboerne.

I forhold til køkkenets standard er 5 procent meget utilfredse og 22 procent er utilfredse. Det er særligt beboerne på Bag Hækken og Ved Jernbanen som er utilfredse med køkkenets standard.

Der er 7 procent der er meget utilfredse med badeværelset og 17 procent er utilfredse med dette. Det er særligt beboerne ved Tranekær og Kildevej, som er utilfredse med badeværelset.

Der er der 18 procent af beboerne, som er enten utilfredse eller meget utilfredse med boligens materialer. Samtidig er 15 procent af beboerne enten utilfredse eller meget utilfredse med indretning og møbleringsmuligheder. Der udover er 10 procent meget utilfreds og 13 procent utilfredse med lysindfaldet.

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
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.	39 %	58 %	0 %	0 %	3 %
Tryghed ved at færdes i området	29 %	67 %	0 %	0 %	5 %
Naboskab og fællesskab med andre	27 %	63 %	5 %	0 %	5 %
De grønne områder	23 %	65 %	5 %	0 %	7 %
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet	20 %	34 %	0 %	0 %	46 %
Beboersammensætning	17 %	61 %	7 %	2 %	12 %
Bilparkering	15 %	59 %	15 %	5 %	5 %
Ældrevenlige forhold	10 %	58 %	8 %	3 %	21 %
Cykelparkering	7 %	43 %	7 %	0 %	43 %
Børn og unges bo- og opholdsvilkår	0 %	33 %	7 %	0 %	60 %
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	0 %	33 %	12 %	3 %	52 %
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	0 %	18 %	21 %	9 %	52 %

I tabellen ses det, at næsten alle beboere er meget tilfreds eller tilfredse med støjniveauet, trygheden ved at færdes i området samt forebyggelse af sociale problemer og problemer med kriminalitet. Samtidig er en stor andel meget tilfreds eller tilfreds med naboskabet samt de grønne områder.

Derimod er 20 procent utilfredse eller meget utilfredse med mulighederne for parkering af bilen. Det er særligt beboerne på Tranekær der er utilfredse med bilparkering. Derudover er 15 procent er utilfredse eller meget utilfredse med mængden af fællesaktiviteter for beboerne. Ligeledes er 30 procent utilfredse eller meget utilfredse med fælleshus/legeplads/fællesfaciliteter. For de sidste to forhold har halvdelen er beboerne svaret "ved ikke" og dermed ikke taget stilling til forholdene.

Nedenstående tabel viser beboernes tilfredshed med forskellige forhold i Vester Hassing.

Tabel: Hvor tilfreds er du med følgende forhold i Vester Hassing?

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke
Personlig tryghed	36 %	61 %	3 %	0 %	0 %
Indkøbsmuligheder	31 %	62 %	5 %	3 %	0 %
Naturmiljø og grønne områder	19 %	67 %	11 %	0 %	3 %
Børn og unges vilkår	16 %	37 %	6 %	0 %	41 %
Adgang til den kollektive trafik	15 %	69 %	5 %	3 %	8 %
Renholdelse og vedligeholdelse	14 %	69 %	14 %	0 %	3 %
Forhold for cyklister og fodgængere	11 %	78 %	8 %	0 %	3 %
Ældres vilkår	10 %	55 %	6 %	3 %	29 %
Trafikforhold for bilister	9 %	69 %	11 %	3 %	9 %
Offentlige servicetilbud	7 %	50 %	20 %	0 %	23 %

Der er en generelt tilfredshed med den personlige tryghed i Vester Hassing og samtidig er 16 procent meget tilfredse og 37 procent er tilfredse med børn og unges vilkår.

Derudover er en stor andel tilfreds eller meget tilfreds med forholdene for cyklister og fodgængere.

Der er dog en større utilfredshed med offentlige servicetilbud i byen, hvor 20 procent er utilfredse med dette. Ligeledes er 14 procent utilfredse med renholdelse og/eller vedligeholdelsen i byen.

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	45 %	43 %	5 %	0 %	7 %
Kontakt og samarbejde med ejendomsme- steren	34 %	51 %	7 %	0 %	7 %
Den daglige drift og betjening	29 %	54 %	2 %	0 %	15 %
Rådgivning og hjælp i forbindelse med proble- mer i boligen	27 %	46 %	12 %	0 %	15 %
Kontorets åbningstider og telefontid	26 %	49 %	5 %	0 %	20 %
Udbedring af mangler og små reparationer	25 %	55 %	10 %	5 %	5 %
De breve og beboermateriale som du modtager fra afdelingen	24 %	54 %	2 %	10 %	10 %
Kontakten til administrationen, herunder udlej- ning	23 %	44 %	3 %	0 %	31 %
Kontakt og samarbejde med afdelingsbestyrel- sen	23 %	36 %	13 %	3 %	26 %
Den information du kan finde på boligselskabets hjemmeside	19 %	49 %	3 %	0 %	30 %

Beboerne er generelt tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab. Det er særligt kontakten til ejendomsme-
steren, som beboerne er tilfredse med. Derudover er 75 procent enten meget tilfredse eller tilfredse med kontorets åbnings- og telefontider.

Der er dog 5 procent der er utilfredse og 10 procent der er meget utilfredse med udbedringer af mangler og der er ligeledes 12 procent der er utilfredse med den rådgivning de får i forbindelse med problemer i deres bolig. Flere er også utilfredse med de breve og beboermaterialer som de modtager fra afdelingen.

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

Boligudgifter

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

Tabel: Hvad er dine månedlige boligudgifter?

	Frekvens
0-1.999 kr.	0 %
2.000-2.999 kr.	5 %
3.000-3.999 kr.	12 %
4.000-4.999 kr.	32 %
5.000-5.999 kr.	17 %
6.000-6.999 kr.	20 %
7.000-7.999 kr.	5 %
Ved ikke	10 %

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

	Frekvens
En meget tung byrde	2 %
En tung byrde	28 %
En mindre byrde	33 %
Ikke nogen byrde	30 %
Ved ikke	7 %

Tabellen viser beboernes månedlige boligudgifter, hvor det ses at halvdelen har en boligudgift på mellem 4.000-5.999 kr. om måneden, mens 20 procent har en boligudgift på 6.000-6.999 kr. og 5 procent har en på 7.000-7.999 kr. I tabellen til højre ses, i hvilken grad beboerne oplever deres boligudgifter som en byrde for deres private økonomi. For knap hver tredje (30 procent) af beboerne udgør deres boligudgifter ikke nogen byrde. Der er dog flere, som oplever det som en direkte byrde. Henholdsvis 28 procent og 2 procent oplever det som en tung byrde og en meget tung byrde.

Oplevelser af tryghed og omdømme

I tabellen ses det, at 71 procent i høj grad føler sig hjemme i sit boligområde og 22 procent føler sig i nogen grad hjemme i deres boligområde.

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

	Frekvens
I høj grad	71 %
I nogen grad	22 %
I mindre grad	2 %
I ringe grad	0 %
Jeg føler mig ikke hjemme i mit boligområde	5 %
Ved ikke	0 %

Hovedparten af beboerne oplever, at deres boligområde har et positivt ry, og 32 procent oplever det som meget positivt og 39 procent som positivt blandt andre personer udenfor deres afdeling.

Tabel: Hvordan oplever du din boligafdelings ry udenfor afdelingen?

	Frekvens
Meget positivt	32 %
Positivt	39 %
Negativt	2 %
Meget negativt	0 %
Ved ikke	27 %

Selvom mange oplever det som et trygt område, så er der nogle af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet. Dette er tydeligt i følgende tabel. Der er 13 procent af beboerne, som har oplevet hærværk på deres ejendele eller på bygningen, mens 11 procent har fået stjålet enten deres cykel, bil eller en anden genstand, som er placeret udenfor bopælen. Derudover har 14 procent haft indbrud i deres bolig, garage eller lignende. 3 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.

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	13 %	11 %	14 %	3 %
Nej	87 %	89 %	83 %	88 %
Ved ikke	0 %	0 %	3 %	9 %

Overvejelser om at flytte

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

Der er 7 procent af beboerne, som overvejer at flytte fra afdelingen, mens 12 procent måske ville overveje at flytte. Dermed ønsker hovedparten at blive boende i deres nuværende bolig og i afdeling 5.

Tabel: Overvejer du at flytte fra afdelingen?

	Frekvens
Ja	7 %
Nej	79 %
Måske	12 %
Ved ikke	2 %

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 bedre indrettet end den jeg bor i	23 %	64 %	13 %
En bolig, der er større	20 %	57 %	23 %
En bolig, der er billigere	17 %	51 %	31 %
En bolig, der er nærmere min arbejdsplads/uddannelsessted	13 %	68 %	19 %
En bolig, der er nærmere ved min familie og/eller mine venner	12 %	66 %	22 %
Større/bedre udearealer	9 %	78 %	13 %

Det er i særlig grad en billigere eller 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. Derudover ønsker flere større/bedre udearealer bolig, hvis de skulle flytte.

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

Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati

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

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

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

	Ja	Nej	Nej, ikke muligt i afd.	Ved ikke
Afdelingsmøde	63 %	37 %	0 %	0 %
Beboermøde/fællesmøde	61 %	30 %	6 %	3 %
Fælles aktiviteter for voksne	29 %	61 %	11 %	0 %
Fester i afdelingslokaler (også private)	21 %	62 %	14 %	3 %
Fælles aktiviteter for ældre	12 %	72 %	16 %	0 %
Andre aktiviteter i afdelingen	10 %	80 %	5 %	5 %
Fælles aktiviteter for børn	8 %	80 %	12 %	0 %
Fælles aktiviteter for unge	8 %	72 %	20 %	0 %
Fælles madlavning/spisning	6 %	68 %	26 %	0 %
Fælles have- eller vedligeholdelsesarbejde	0 %	80 %	20 %	0 %

61 procent af de adspurgte har deltaget i et beboermøde eller 63 procent i et afdelingsmøde. Derudover har 29 procent deltaget i fælles aktiviteter for voksne og 21 procent gjort brug af afdelingens festlokale.

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

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

	I høj grad	I nogen grad	I mindre grad	I ringe grad	Ved ikke
Tager del i afdelingens beboerdemokrati	9 %	25 %	19 %	22 %	25 %
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	7 %	36 %	7 %	21 %	29 %
Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen	3 %	21 %	7 %	38 %	31 %

Kun 9 procent føler, at de i høj grad tager del i beboerdemokratiet. Der er altså 19 procent som kun i mindre og 22 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 7 procent som i høj grad og 36 procent som i nogen grad ønsker at deltage i beboerdemokratiet.

Dette bliver også tydeligt i beboernes opfattelse af deres egen medbestemmelse og indflydelse på beslutningerne taget i afdelingen. Kun 3 procent føler i høj grad, at de har indflydelse på beslutningerne i afdeling 5, mens 21 procent i nogen grad føler, at de har indflydelse. Der er således 45 procent, som kun i ringe eller mindre grad føler, at de har medbestemmelse på de beslutninger, som tages i afdelingen. De sidste 31 procent har svaret ved ikke, hvorved de indikerer, at beboerdemokratiet ikke er noget de har overvejet.

Kommentarfelter

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

Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?

1. Udluftningskanaler i alle rum. 2. Flere p-pladser, minimum en pr. husstand. 3. Skifte flisebelægningen i hele området, alt! 4. stille to mål op på den store græsplæne. 5. udskiftning og vedligehold af alt tømmer.
1. Være mere imødekommende. 2. Være hurtigere til at rette fejl/mangler. 3. Sætte en postkasse op i Tranekær (Vester Hassing) til sedler til viceværter. 4. Lytte til beboerne, f.eks. hvorfor SKAL hegn være samme farve? 5. Måske begynde at sende meddelelser ud pr. mail. 6. Donere en bænke eller to - det kan fremme socialt samvær, en bænke er for lidt. 7. Apropos rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen: Det kan godt føles lidt langt væk at komme helt igennem 6 år og stadig samme dårlige fodliste. Andre ting er hurtigere. Brevet vedr. fremtidig betaling af tv var ikke i overensstemmelse med sandheden i henhold til antenneforeningen.
Badeværelset er ikke handikapvenligt. Toilettet står alt for tæt på væggen. Er fem lejligheder her er de eneste, der har så små lejligheder. Varmerummet kan eventuelt lægges til.
Det ville være dejligt med lidt større stuer. Mange flytter i lejlighed fordi de ikke kan klare et stort hus mere, men derfor kan man godt have brug for en stue, der rummer familien til spisning uden at man skal tage sofabordet i brug! Evt. på bekostning af lidt mindre soveværelse.
Finde løsning i forhold til fygesne på loftet. Mugdannelse ved loftet og vægge.
Flere aktivitetsmuligheder for børn.
Flere p-pladser. Renovering af bolig - specielt køkken.
Gulve er meget slidte.
Har en utæt dør.
Lys i boliger. Beslutninger bliver fulgt op! Referater af møder sendes ud! Hvorfor er der forskel på, hvor energien bruges?
Meget dårligt køkken. For høj bordhøjde at arbejde i plus andre ting.
Mere selvbestemmelse fx ang. højde på hæk, valg af udestue, valg af køkken. Tillade husdyrhold som hund og kat.
Større skuer. Bedre isolering af loftet/taget. Container til haveaffald.
Være bedre til at se ting ældes og skal fornyes.

Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

Der mangler carporte.
Et fælleshus?



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 seks grupper, der repræsenterer afdeling 5 i Vester Hassing på workshoppen. De seks grupper har forskellige ønsker og prioriteter i forhold til, hvilke indsatser, der skal være i deres boligafdeling. Fælles for grupperne gælder, at de ikke har så mange ønsker. Ingen af grupperne udnytter hele spillepladen, men bruger kun mellem 1-11 af felterne. Beboerne har meget blandet ønsker, der er relateret til såvel udendørsarealerne som til forholdene inde i boligerne.

Workshopresultater afdeling 5 Vester Hassing	
1	Renovering/bedre vedligehold af udearealer.
2	Køkkenrenovering.
2	Bedre udendørs opholdsrum (borde, bænke, overdækket grillpladser og ugenerte opholdsrum).
3	Renovering af badeværelse.
4	Skur (bl.a. til el-scooter incl. opladning).
5	Pænere udearealer (blomster, stakit, ens hæk).
6	Dørklokke/-spion.
7	Forbedret lys/lysindfald i gang.
8	Legeaktivitet til børn (Tranekær, V. Hassing).
8	Tagrenovering (Tranekær, V. Hassing).
9	Indeklima – varme.
10	Carport (hvis der ikke trækkes i boligsikring) (Bag Hækken).
11	Fælleshus på vores areal (Tranekær).
12	Fygesne (Bag Hækken).
13	Flere parkeringspladser.
14	TV-stik, internet, el i alle rum.

Ses der på tværs af grupperne, er den første prioritet relateret til renovering eller blot bedre vedligehold af udearealerne. På en delt andenplads er renovering af køkken samt igen udearealerne, mere præcist etablering af bedre udendørs opholdsrum, herunder blandt andet borde og bænke samt overdækket grillpladser og ugenerte opholdsrum. Herefter følger et ønske om skur med mulighed for parkering og opladning af el-scootere og derpå pænere udearealer, blandt andet omfattende blomster, stakit og ens hæk.

På sjettepladsen følger dørklokke/-spion og derefter forbedret lys eller lysindfald i gangen. Som ottende prioritet findes legeaktiviteter for børn samt tagrenovering, begge dele på Tranekær i Vester Hassing. Det niende ønske omhandler bedre indeklima samt varme.

De sidste fem ønsker er, i prioriteret rækkefølge: Carporte, fælleshus på arealet ved Tranekær, foranstaltninger mod fygesne på Bag Hækken, flere parkeringspladser samt sidst, men ikke mindst TV-stik, internet samt el i alle rum.



DE FYSISKE FORHOLD I AFDELING 5-VESTER HASSING

Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 5. 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 5:

- Flotte velholdte boliger uden større problemer med skimmel.
- Ingen større problemer med skimmel.

En middel vurdering

- En del af 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.
- Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede – hvor de ikke er skiftet.
- Der bør ses på de energimæssige perspektiver – da flere af boligerne er dårligt isoleret.
- Visse bebyggelser er udført uden fodblik ved tagfoden, dette forhold bør udbedres.
- Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?

En dårlig vurdering

- Problemer med bl.a. fygesne ved flere bebyggelser. Forholdet er løst visse steder, men problemets omfang/årsag bør belyses.

Overordnet set er det en afdeling med gode forhold. Bygningerne fremstår generelt velholdte. Der er dog begyndende aldersrelaterede forhold som gør sig gældende.

Der er flere mindre alvorlige anmærkninger angående de fysiske forhold i afdelingen, som bør holdes øje med. Det drejer sig bl.a. om opfugtet murværk, kolde facadepartier, dårlige vinduer/døre og skader på murværket. Omfang af, og årsag til revnedannelser i murværk bør undersøges.

Som et problem af mere alvorlig karakter, er der problemer medfygesne ved flere bebyggelser. Forholdet er løst visse steder, men problemets omfang/årsag bør klarlægges.

Boligindretning, boligliv og -layout

- Boligerne er eftertragtede og beboerne udtrykker generel tilfredshed med dem.
- Mange boliger har tilgængelighed.
- Flotte og velholdte uden skimmelproblematikker
- Der bør ses på de energimæssige perspektiver – da flere af boligerne er dårligt isoleret.
- Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?

Byggeteknisk

- En del af 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.
- Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede.
- Der bør ses på de energimæssige perspektiver – da flere af boligerne er dårligt isoleret.
- Bebyggelsen Lilleholm er udført uden fodblik ved tagfoden, dette forhold bør udbedres.
- Der er visse steder revnedannelser i murværk – omfang/årsag bør undersøges
- Problemer med bl.a. fygesne ved flere bebyggelser. Forholdet er løst visse steder, men problemets omfang/årsag bør belyses.

Drift

Sundby-Hvorup Boligselskab har en meget velfungerende driftspraksis over for afdeling 5, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

Besigtigelse

Den 24. marts 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdeling 5, Vester Hassing.

Baggrund for bestigelse

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

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

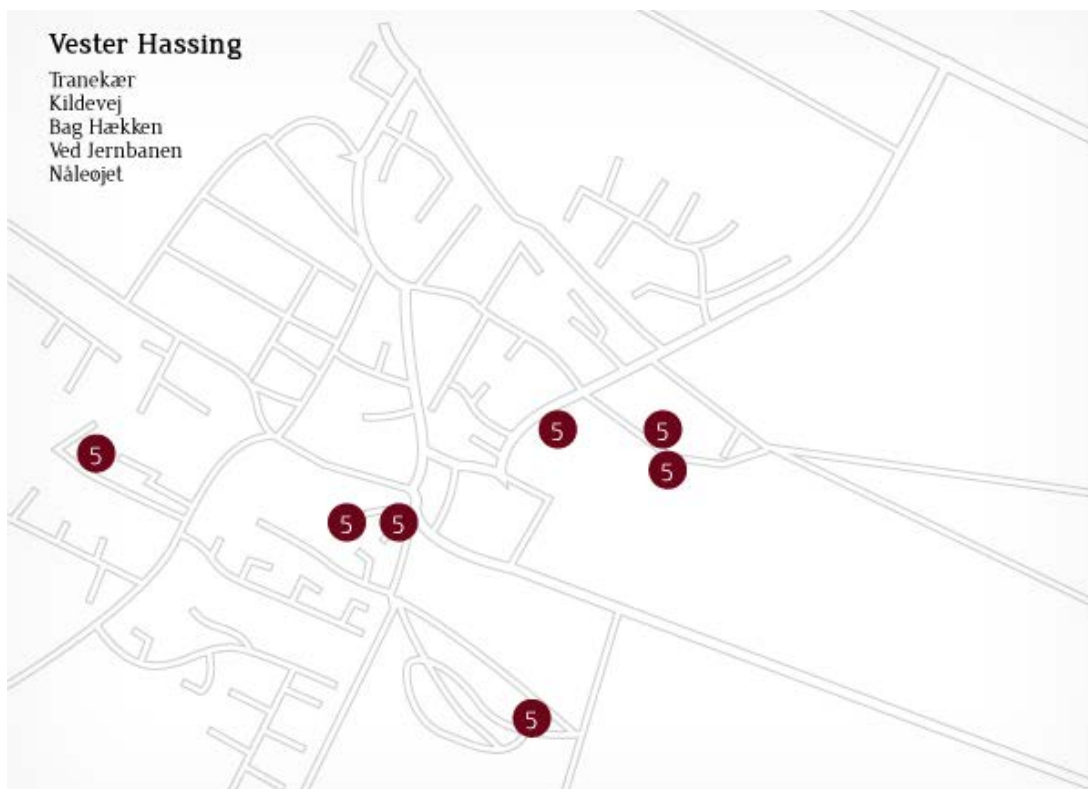
Bygherre

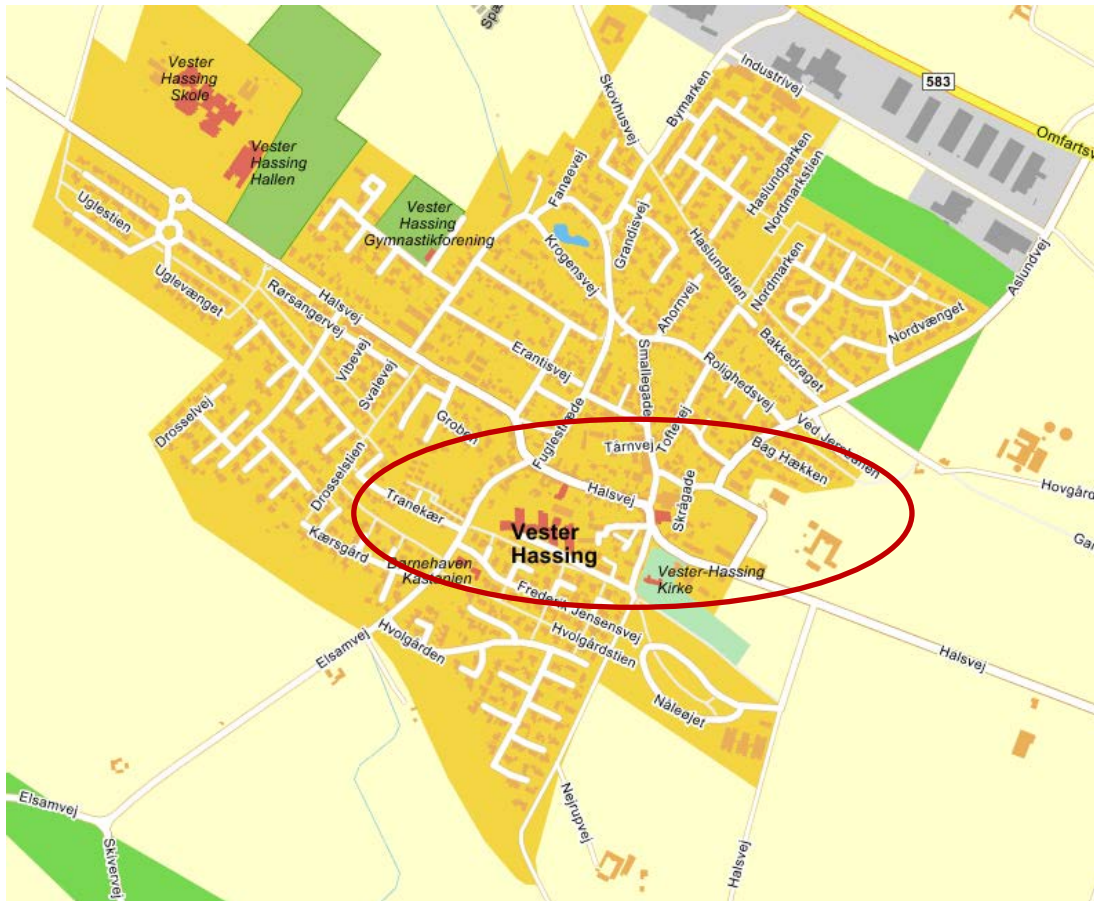
Sundby-Hvorup Boligselskab
Afdeling 5,
9361 Vester Hassing

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

Stamoplysninger

Tranekær 2-44, Kildevej 2-10 (ældreboliger), Bag Hækken 1-18, Bag Hækken 13-34, Kildevej 20-34 (ældreboliger), Ved Jernbanen 2-12. Alle i 9361, Vester Hassing





Boligafdelingen er beliggende på flere adresser i Vester Hassing og består udelukkende af rækkehuse. Afdelingen er bygget over flere omgange og fremstår derfor med forskellige stilarter og udseender. Det betyder også at afdelingen både rummer nyere og ældre huse og at huslejen varierer fra hus til hus. 5 ½ år gammel ejendomsfunktionær bygning.

Hvordan er det at bo i Vester Hassing?

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

Byen har ikke en læge, men ellers er det en velfungerende lille by. Butikker lider under den korte afstand til Aalborg og Nr. Sundby.


Sommerfesten bliver arrangeret af afdelingen. Der er god tilslutning til beboermøder og der er god kemi i afdelingsbestyrelsen.


Bestyrelsen tænker på at købe et telt eller bygge en pavillon. Man møder de øvrige beboere i afdelingen ved borde og bænke. Det er hovedsageligt ældre beboere i afdelingen, de fleste pensionister, men der er godt nok unge mennesker få steder. Afdelingen er blandet mellem ældreboliger og almindelige boliger.


Tranekær 2-44





Opført	1980 og 1982
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	22
Adresse	Tranekær 2-44

Linjefundamenter/sokkel	
<p>Tilstand: Der er en del revnedannelser.</p> <p>Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.</p> <p>Flere steder er soklen opfugtet. Dette bør undersøges.</p>	


<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i rød mursten.</p> <p>Tilstand: Fin stand, men med generelle reparationer af murværk/fuger. Gavle er skiftet ved de lette partier.</p>	
--	---

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i forholdsvis god stand.</p> <p>Begyndende nedbrydelse og revne dannelser. Mange steder ses fugt under.</p>	
--	--

Vinduer/døre og fuger og mursten omkring vinduer	
<p>Tilstand: Vinduerne og dørene er af hvid PVC.</p> <p>Generelt er fuger omkring vinduer nedbrudte og der er mursten der er revnede.</p> <p>Skadesbillede: Oprindelige vinduer, med en efter alderen forventelig nedbrydning</p> <p>Vinduerne er partielt utætte og vinduesrammerne er svære at åbne.</p>	
Tag, overflade	
<p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Det er dog essentielt at få undersøgt taget, da der er stærk mistanke om at taget er isoleret for lidt i forhold til dagens standarder.</p> <p>Taget kan forventes at skulle skiftes indenfor en overskuelig årrække.</p>	

<p>Redskabsskur</p> <p>Skadesbillede: Skurene har en fin stand, dog med forventelig slitage.</p> <p>Skurene er i træ og er malet i flere farver.</p>	
--	--

<p>Boliger</p> <p>Ikke besigtiget – de er ikke gennemlyste. De er indrettet med fordelingsgang som støder ud til værelser, stue og køkken.</p> <p>Hund er tilladt i afdelingen når man flytter ind, men ønsker beboere uden husdyr at få en hund, skal der søges om dette.</p>	
---	--

<p>Haver</p> <p>Tilstand: "private" haver som beboerne selv står for at holde.</p> <p>Der arbejdes på en ensretning af farvevalg til skure, stakitter, mv.</p>	
--	--

Kildevej 2-10



Opført	1989
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	5
Adresse	Kildevej 2-10

<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.</p> <p>Flere steder er soklen opfugtet. Dette bør undersøges.</p>	
<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i gul mursten.</p> <p>Murværk er i ok stand, med en del revner, men ikke graverende.</p> <p>Murværket ser lidt nusset ud visse steder, men dette skyldes tilsyneladende at der tidligere har groet efeu op af muren.</p>	
<p>Vinduer/døre - fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Vinduerne er af hvid PVC.</p> <p>Ok stand.</p>	

Tag, overflade

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

Taget er forholdsvis nyt.

**Lette facadepartier****Tilstand:**

Indgangspartierne er i god stand, mange er skiftet.

Ingen tilgængelighed.

**Haver****Tilstand:**

Belægningen vurderes i god stand.


"Private" haver som beboerne selv holder. I det omfang det kan lade sig gøre.



Bag Hækken 1-18



Opført	1992
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	15
Adresse	Bag Hækken 1-18

<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Fundamentet og sokkelen har lidt fugt og minimale revner, uden betydning.</p>	
<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i rød mursten, med gul tværgående markering.</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>Gavl mod syd er stærk opfugtet, grænsende til permanent våd.</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. Stor fugtpåvirkning af murværk både ved gavl og tag.</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>Det anbefales at udføre destruktive undersøgelser af problematikken ang. fugt og trængning af murværket, især i gavl.</p>	
<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er god stand.</p>	

Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer

Tilstand:

Vinduerne er af hvid PVC.

Vinduerne er i god stand, med en efter alderen normal slitage og ældning.



Tag, overflade

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

Rødt tegl.




<p>Redskabsskur</p> <p>Skadesbillede: Fine store redskabsskure i malet trælink beklædning med rødt tegtag.</p>	
--	---


<p>Haver</p> <p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p> <p>"Private" haver som beboerne selv holder. I det omfang det kan lade sig gøre.</p>	
--	--

Bag Hækken 13-34






Opført	2000
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	18
Adresse	Bag Hækken 13-34

<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand:</p> <p>Flere steder er soklen opfugtet. Dette bør undersøges.</p>	
---	--

<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i røde mursten.</p> <p>Tilstand: Murværket er i god tilstand.</p> <p>Der er lidt fugtskader og revner hvor de valmede tage møder murstenene.</p>	
--	---

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

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p><i>Tilstand:</i> Vinduerne er af hvid PVC.</p> <p>Generelt er de i god stand uden nævneværdige problematikker.</p>	 
---	--

<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Der har været visse fygesneproblematikker med "skagens husene" andre steder i SHB, men disse er tilsyneladende under kontrol.</p>	
--	--

<p>Redskabsskur</p> <p>Fine store skure i mørkt malede trælink beklædning.</p>	
---	---

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


<p>Haver</p> <p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p> <p>Haver er pæne "private" haver, som selvfølgelig er i varierende vedligeholdelsesniveau.</p>	
--	--

Kildevej 20-34



Opført	1981
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	8
Adresse	Kildevej 20-34


<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.</p> <p>Flere steder er soklen opfugtet og revner. Dette bør undersøges.</p>	
--	--

<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i gul mursten.</p> <p>Murværk er i ok stand, med en del mindre revner, men ikke graverende.</p>	
--	---

<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i forholdsvis god stand.</p> <p>Skadesbillede: Der er mistanke om manglende kuldebrosafbrydelse som kan betyde kolde indervægge i boligen, og træk fra vinduer.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Evt. problemer bør undersøges.</p>	
--	--

<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Vinduerne er af træ.</p> <p>Generelt er fuger omkring vinduer begyndende nedbrudte – dette er dog ikke uventet efter boligens alder.</p> <p>Skadesbillede: Oprindelige vinduer.</p> <p>Vinduerne er partielt utætte og vinduesrammerne er visse steder svære at åbne.</p> <p>Fugerne omkring de oprindelige vinduer og facadepartierne indeholder forventeligt PCB.</p>	
--	---

<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Er delvist skiftet i området.</p>	
--	--

<p>Redskabsskur</p> <p>Skadesbillede: Fine redskabsskure.</p>	
---	---

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

Haver

Tilstand:

Mange steder er haver/mindre græsarealer mod huset skiftet til belægning. Dette er primært gjort fordi det er ældreboliger.

Belægningen vurderes i god stand.

Ellers er området domineret af store græsarealer.



Ved Jernbanen 2-12



Opført	2007
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	6
Adresse	Ved Jernbanen 2-12

Linjefundamenter/sokkel	
Tilstand: Ingen problemer.	

Ydervægge af murværk	
Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i gule mursten.	
Tilstand: Murværket er i god stand, men dog var der meget fugt på murene, da de blev besigtiget. Det havde været regnvejr, men det bør sikres at det ikke er et problem Ellers står murværk som nyt, hvilket det også er.	

<p>Sålbænke</p> <p><i>Tilstand:</i> God stand.</p>	
---	--

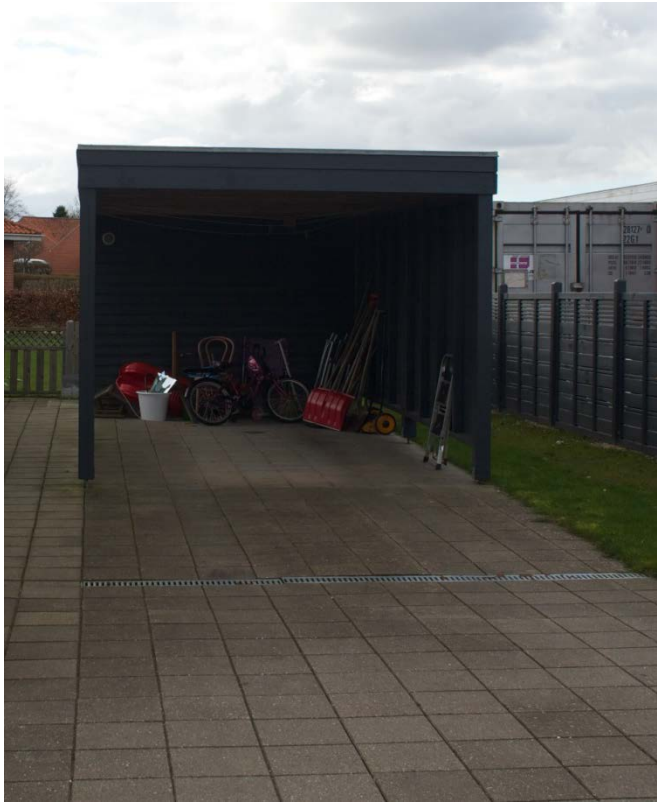
<p>Vinduer og fuger og mursten omkring vinduer</p> <p><i>Tilstand:</i> Vinduerne er som resten af bebyggelsen helt nye og i god stand.</p>	
---	---

Tag, overflade

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

Taget har ingen synlige problematiske områder.



<p>Garage/carport</p> <p><i>Skadesbillede:</i> Meget fin stand.</p>	
--	---

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

Haver	
<p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p>	 A photograph showing a residential street with a paved asphalt road. On the left side, there are several yellow houses with red-tiled roofs. A white door is visible on one of the houses. The sky is overcast with grey clouds. The road has a double line in the center and a manhole cover is visible in the foreground.

