



 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

360

GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Hals Afdeling 1

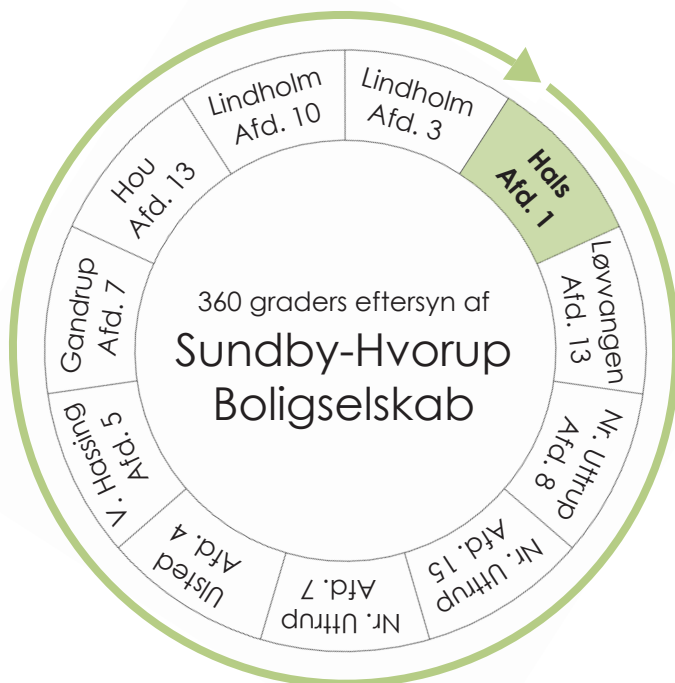
360 GRADERS EFTERSYNET

HVAD ER ET 360 GRADERS EFTERSYN? TILSTANDEN I AFDELING 1

Sundby-Hvorup Boligselskab har i løbet af de sidste måneder fået foretaget et 360 graders eftersyn af afdeling 1.

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

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



Denne folder indeholder de vigtigste konklusioner fra 360 graders eftersynet.

Her kan I få overblik over, hvordan det står til i afdeling 1, og hvilke tiltag vi er blevet anbefalet at igangsætte fremover.

ORDFORKLARING

Tilgængelighed

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

Helhedsplan

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

Boligudbud

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

Tomgang

Hvis der er ledige lejligheder, som ikke er udlejet.

Fremtidssikrede lejligheder

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

Befolkningsvækst

Om der bliver flere eller færre beboere i området.



HVORDAN SER AFD. 1 UD I DAG?

AFDELINGEN I TAL

BOLIGTYPER, FRAFLYTNING OG TOMGANG

Afdelingen er generelt forholdsvis sund idet, der ikke er nogen væsentlig lejeledighed.

Der henlægges en pæn mængde midler til den daglige vedligeholdelse, men ved større renoveringsopgaver vil der skulle findes yderligere finansiering.

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

Det anbefales, at man ser på, om boligudbuddet er det, man også fremover forventer at kunne sikre udlejning gennem.

Man bør være opmærksom på mulige problemer med at udleje 1-rums boligerne i fremtiden. Det er på nuværende tidspunkt ikke et problem, men der er en meget kort venteliste til dem.

Man bør være opmærksom på, at tendenserne peger i retning af, at fremtidens beboere stiller andre krav til lejlighedens størrelse end nutidens.




God vurdering



Middel vurdering



Dårlig vurdering



Der er et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum

Vente-
listen til 1-
og 2-rums bolig-
erne er kort. Vente-
listen til 3- og 4-rums
boligerne er
længere.

Der er
ingen leje-
ledighed af
betydning

Der
er stor
fraflytning fra
1-rums boligerne,
mens fraflytningen fra
de øvrige boligtyper
er lidt mindre.

Afdelingen
har en god øko-
nomi, men ved større
renoveringsopgaver vil
der skulle findes yder-
ligere finan-
siering



HVORDAN ER OMRÅDET?

RUNDT OM AFD. 1

BELIGGENHED OG BEFOLKNINGSUDVIKLING


I forbindelse med 360 graders eftersynet er der lavet en analyse af nærområdet omkring afdeling 1.

Der har været en vækst i antallet af beboere i området omkring afdeling 1. Dog kun en mindre stigning, men for et oplandsområde er dette en positiv udvikling.

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

Aalborg Kommune har en kommuneplan, hvori der er fokus på udviklingen i Hals. Heri ligger vigtige oplysninger i forhold til udviklingsmulighederne for afdeling 1.

Aalborg Kommune ønsker at bibeholde Hals som et attraktivt bosætningsområde, hvor byen, med sin unikke placering ved fjord og hav, fremstår som et levende og overskueligt lokalsamfund.



Aalborg
Kommune
ser et potentiale
i byvækst i de større
byer omkring
Aalborg, heri-
blandt Hals.

Der har
de seneste år
været en stigning
i befolkningstallet i
området.

Der er
en væsent-
lig større andel af
ældre i afd. 1 sammen-
lignet med befolkningen
i hele Aalborg
Kommune.

Den
årlige husleje
ekskl. forbrug for
afdeling 1 var i
2012 lavere end
gennemsnittet i
området.

Der
er et fint ud-
valg af indkøbs-
muligheder, skoler
og institutioner samt
sundhedstilbud i
nærområdet.



HVAD SYNES I OM AT BO I AFDELINGEN?

TILFREDSHEDSANALYSE

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE I AFD. 1

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

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

Der er generelt tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen.

Der er en vis utilfredshed med nogle af de fysiske forhold i afdeling 1, specielt de indvendige forhold i form af badeværelsets og køkkenets standard.

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

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.

Flere er utilfredse med badeværelsets og køkkenets standard

Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse

God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder

Nogle problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne

Beboerne er tilfredse med kontakten til og hjælpen fra ejendomsmesteren

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj

Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry, også blandt folk som ikke bor i afdelingen.

Flere er utilfredse med mulighederne for bilparkering



HVORDAN ER BOLIGERNES STAND?

DE FYSISKE FORHOLD

INDRETNINGEN, BYGNINGERNE OG DRIFTEN

Byggeriet er undersøgt ved en besigtigelse, og der er lavet en anbefaling for, hvor man først og fremmest bør prioritere renoivering på baggrund af de fysiske forhold.

Overordnet set er det en afdeling med gode forhold. Bygningerne fremstår generelt velholdte.

Der er dog begyndende aldersrelaterede forhold som gør sig gældende.

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

Der er 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 især undersøges nærmere ved Lilledybet, Lilleholm og Fjordparken.

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

Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?

Murværk ved støttemure og murkroner er mange steder meget skadet på boliger på Bøgevej

Flotte, velholdte boliger

Fleere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid

En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket

Ingen større problemer med skimmel

Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede

Bebyggelsen Lilleholm er udført uden fodblik ved tagfoden, dette forhold bør udbedres

Manglende terrasser på de nye boliger ved havnen

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

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



BEBOERMØDE / WORKSHOP

HVAD KUNNE VÆRE BEDRE I AFDELING 1? BEBOERNES EGEN MENING

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

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

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

 Lav prioritet
Ønsket af enkelte

 Middel prioritet
Ønsket af en del

 Høj prioritet
Ønsket af mange

På tværs af de tre grupper synes det særligt at prioritere i forhold udeområderne og bygningerne, der går igen. Den første prioritet omhandler dog renovering af badeværelse, hvilket størstedelen af grupperne har angivet som værende vigtigt. Herefter følger et ønske om overdækket udendørs opholdsrum og på en tredje plads forbedring af indeklima og i den forbindelse varmeisolering, hvorunder også loftisolering er. På fjerdepladsen findes køkkenrenovering og derefter opretning/renovering, herunder også isolering, af gulve. Som sjette prioritet findes et ønske om bedre udevedligehold og generelt bare pænere udeområder.

På en delt syvende plads findes ønske om festlokale/fælleshus samt ønske om et skur til parkering og opladning af el-scootere samt opbevaring af havemøbler. Og på en delt ottende plads findes såvel en højere sikkerhed, herunder dørtelefon og tyverisikring, som forberedelse til vaskemaskine og skabe.

**Renovering af
badeværelser**

**Køkken
renovering**

**Overdækket
udendørs opholds-
rum
(grillpladser,
bænke og borde)**

**Indeklima -
varme isolering
incl. lofts isolering**

**Opretning/reno-
vering og isolering
af gulve**

**Bedre og pænere
ude områder**

**Festlokale og
fælleshus**

**Skur til el-scooter (incl.
opladning) og op-
bevaring af havemøbler**



HVAD ER ANBEFALINGERNE?

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

SAMLET VURDERING



Her opsummeres den samlede konklusion på 360 graders eftersynet af afdeling 1.

Beboernes generelle tilfredshed med at bo i afdeling 1 er høj, og der er på nuværende tidspunkt ikke problemer med at leje boligerne ud. Dog er der en meget kort venteliste til 1-rums boligerne, hvilket man bør være opmærksom på.

Beboerne er tilfredse med området omkring afdelingen, og Aalborg Kommune har også fokus på udviklingen i Hals, for at området skal styrkes som et attraktivt bosætningsområde. Det er således tale om et område med stort udviklingspotentiale.

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

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

Skur til el-scooter (incl. opladning) og opbevaring af havemøbler

Flere er utilfredse med badeværelsets og køkkenets standard

Vente-listen til 1- og 2-rums bolig-erne er kort. Vente-listen til 3- og 4-rums boligerne er længere.

God beliggenhed ift. indkøb, offentlig transport og grønne områder

Nogle problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud

Aalborg Kommune ser et potentiale i byvækst i de større byer omkring Aalborg, heriblandt Hals.

En del bebyggelser har opfugtet murværk og revnedannelser i murværket

Der har de seneste år været en stigning i befolkningstallet i området.

Indeklima - varme isolering incl. lofts isolering

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

Flere er utilfredse med mulighederne for bilparkering

Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj

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

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

