

GI Skansevej 1+3 og 2-8, Bøgevej 2-40, Lilleholm 13-55 og 58-84, Lille Dybet 2-14, Fjordparken 32-38 og 15-29,
Idrætsallé 1-27 og 31-45



360 GRADERS EFTERSYN

Sundby-Hvorup Boligselskab
Hals Afdeling 1

INDHOLD

Baggrund	3
Kuben Management	4
Formål	4
Opbygning	4
Vurderingskriterier	5
Boligens nøgletal – afsnittet ”Gennemgang af afdeling 1”	5
Områdets udviklingspotentiale – afsnittet ” Rundt om afdeling 1”	5
Beboertilfredshed – afsnittet ” Tilfredshedsundersøgelse afdeling 1”	6
Inddragelse af beboernes prioriteringer – afsnittet ”Workshop”	6
Byggetekniske forhold – afsnittet; ”De Fysiske forhold i afdeling 1”	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 1	11
Anbefalinger/vurderinger	12
Sundby-Hvorup Boligselskabs vision	13
Generel beskrivelse af bebyggelsen	13
Boligtyper og antal	14
Huslejudvikling for afdeling 1	15
Tomgangsoversigt for afdeling 1	16
Fraflytningsoversigt for afdeling 1	17
Henlæggelser mv.	17
Rundt om afdeling 1	19
Anbefalinger/vurderinger	20
Beliggenhed	21
Befolkningsudvikling	23
Områdeudvikling for afdeling 1	24
Byerne et godt sted at bo – Norddanmarks Vækstdynamo	24
Kommuneplan	24
Kommunerammeplaner for afdeling 7	25

Lokalplan.....	26
Områdeanalyse	27
Huslejeanalyse	29
Boligsocialt.....	30
Tilfredshedsundersøgelse	35
Anbefalinger/vurderinger	36
Fakta om beboere	37
Tilfredshed med boligen	37
Tilfredshed med boligområdet.....	39
Tilfredshed med boligselskabet.....	41
Boligudgifter.....	42
Oplevelser af tryghed og omdømme	43
Overvejelser om at flytte.....	44
Deltagelse i aktiviteter og beboerdemokrati	45
Kommentarfelter	47
Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?	47
Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?	48
Spørgsmål 30: Yderligere kommentar til Sundby-Hvorup Boligselskab.....	48
Workshop.....	49
Workshopresultater	50
Konklusion på workshopen.....	50
Supplerende til workshopen	50
De fysiske forhold i Hals afdeling 1	51
Anbefalinger/vurderinger	52
Boligindretning og -layout.....	53
Byggeteknisk	53
Drift	53
Besigtigelse	54
Generel beskrivelse	54
Stamoplysninger	54
Oversigtsplan	55
1. Bygningsdele – Afd. 1, Hals	56
Gl. Skansevej 1-8	57
Lille Dybet 2-14.....	67
Bøgevej 2-40	77
Lilleholm.....	87
Fjordparken 15-38	95
Idræts Alle 1-45	103



BAGGRUND

Denne del indeholder baggrundsmateriale om det 360 graders eftersyn, der foretages af afdeling 1. 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 1. 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 1 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 1. Rapporten vil give en vurdering af afdeling 1 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 1 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 Hals afdeling 1. 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 1, Rundt om afdeling 1, Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 1, Workshop* og *De Fysiske forhold i afdeling 1*.

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. 1 bør handle på i den nærmeste fremtid angående afdelingen. Herefter følger *Gennemgang af afdeling 1*, som er en beskrivelse af afdeling 1, 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 1* indeholder en gennemgang af udefrakommende faktorer, som har indflydelse på afdelingens fremtid. Afsnittet *Tilfredshedsundersøgelse i afdeling 1* er en gennemgang af beboernes tilfredshed med afdeling 1 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 1*.

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 1”

- 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 1”

- 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 1”

- 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 1”

- 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 1 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 1956, 1969, 1982, 1985, 1988, 1990, 1998, 2002 og 2012

Type Etageboliger, tæt-lav, familie- og ældreboliger

Antal Boliger 115



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.

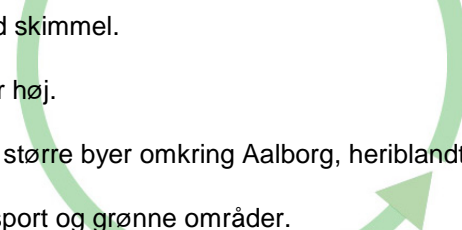
Vores bygningsgennemgang har vist at der er fygesneproblematikker som skal løses øjeblikkelig, hvis de ikke allerede er løst. Derudover skal man være opmærksom på at der er flere forhold omkring klimaskærmen (murværk, facadepartier, vinduer, døre, mv.) som kræver en stillingtagen og forventelig udbedring 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.

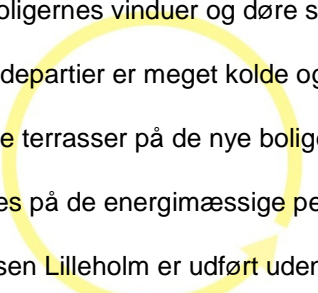
På næste side er en oversigt over hvilke ting som, generelt for hele afdelingen, vurderes henholdsvis gode, middel eller dårlige.

Opsamling på anbefalinger/vurderinger fra analysen

En god vurdering

- Flotte velholdte boliger uden større problemer med skimmel.
 - Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
 - Aalborg Kommune ser et potentiale i byvækst i de større byer omkring Aalborg, heriblandt Hals.
 - God beliggenhed i forhold til indkøb, offentlig transport og grønne områder.
- 

En middel vurdering

- 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.
 - Flere af boligernes vinduer og døre skal skiftes indenfor en overskuelig fremtid.
 - Lette facadepartier er meget kolde og uisolerede.
 - Manglende terrasser på de nye boliger ved havnen.
 - 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.
 - Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?
 - Der er flere steder revnedannelser i murværk – omfang/årsag bør undersøges især ved Lilledybet, Lilleholm, Fjordparken.
 - Murværk ved støttemure og murkroner er mange steder meget skadet på boliger på Bøgevej.
- 

En dårlig vurdering

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

Beboertilfredshed

Der er generelt tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. Beboerne er glade for at bo i afdelingen og er 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 1, 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 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 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 beboerne 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 1

Denne del af rapporten indeholder en kort gennemgang af afdeling 1 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 1.

En god vurdering

- Der er et varieret udbud af boliger med hensyn til størrelse og antal rum.
- Der er ikke problemer med lejeledighed/tomgang.
- Afdelingen har en god økonomi.

En middel vurdering

- Ventelisten til 1- og 2-rums boliger er kort. Ventelisten til 3- og 4-rums boliger er længere.
- Der er en stor fraflytning fra 1-rums boligerne og mindre fraflytningen fra de andre boligtyper.
- Huslejen er steget fra 2012 til 2014, fra 649 til 659 kr. pr. m²/år. I perioden 2011-2014 svarer huslejestigning til en stigning på knap 5 procent.

Der er et kun lille omfang af tomgang i afdeling 1 og der er en forholdsvis god lang venteliste til afdelingens større boliger. Men samtidig er der en kort venteliste til de mindre boliger (1 og 2-rums boliger) og der er en stor fraflytning fra 1-rums boligerne. Derfor er det vores anbefaling, at man ser på og overvejer, om udlejningen også kan sikres i fremtiden med det nuværende boligudbud – eller om fremtidens beboeres andre krav betyder, at boliguddet skal ændres.

Afdeling 1 har en sund og god økonomi. På trods heraf, vil der, ved større renoveringsopgaver, skulle findes yderligere finansiering andetsteds.

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 1 består af 38 bygninger. Bygningerne på Lille Dybet er opført i 1998 og består af 13 lejemål fordelt på et boligareal på 1.194 m². Bygningerne på Gl. Skansevej 1-8 er opført i 1957 og om-/tilbygning i 1987 og består af 6 bygninger/boliger fordelt på 516 m². Bygningerne på Fjordparken er opført i 1982 og om-/tilbygning i 1998 har 12 boliger fordelt på 780 m². Bygningerne på Idrætsalle 31-45 er opført i 2012 der er 8 bygninger/boliger fordelt på 614 m². Bygningerne på Idrætsalle 1-27 er opført i 2002 der er 14 bygninger/boliger fordelt på 1.880 m². Bygningerne på Bøgevej 14-24 er opført i 1969 og om-/tilbygning i henholdsvis 1987 og 1993 har 13 boliger fordelt på 1.356 m². Bygningerne på Bøgevej 2-12 er opført i 1968 og om-/tilbygning i 1987 har 12 boliger fordelt på 564 m².

Tabel: BBR-oplysninger				
	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Udnyttet tagareal	Samlet boligareal
Bygning 1: Lille Dybet 2-4	110	110	68	178
Bygning 2: Lille Dybet 6-8	230	230	0	460
Bygning 3: Lille Dybet 10-12	110	110	68	178
Bygning 4: Lille Dybet 14	189	189	0	378
Bygning 5-10: Gl. Skansevej 1-3+2-8	516	516	0	516
Bygning 11: Fjordparken 15-21	260	260	0	260
Bygning 12: Fjordparken 23-29	260	260	0	260
Bygning 13: Fjordparken 32-38	260	260	0	260
Bygning 14: Idrætsalle 31-33	176	176	0	176
Bygning 15: Idrætsalle 35-37	190	190	0	190
Bygning 16: Idrætsalle 39-41	190	190	0	190
Bygning 17: Idrætsalle 43-45	158	158	0	158
Bygning 18-28: Idrætsalle 1-27	1880	1880	0	1880
Bygning 29-39: Lilleholm 13-31	600	600	0	600
Bygning 31-36: Lilleholm 33-84	2022	2022	80	1979
Bygning 37: Bøgevej 14-24	1508	1508	0	1356
Bygning 38: Bøgevej 2-12	282	564	0	564

Boligtyper og antal

Følgende oversigt viser de forskellige lejlighedsstørrelser i de forskellige bygninger i afdeling 1. Oversigten viser et varieret udbud af boliger i forhold til værelser og størrelse i antal kvadratmeter.

Der er 115 boliger i afdelingen, heraf er 7 procent 1 rums boliger. Hovedparten af boliger er dog 2 og 3 rums, som udgør henholdsvis 39 procent og 36 procent af boligerne i afdelingen. Derudover er 21 af boliger 4 rums, hvilket svarer til en andel på 18 procent. Hovedparten af boligerne er familieboliger, men 22 boliger er ældreboliger.

**Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder
Bøgevej 2-12**

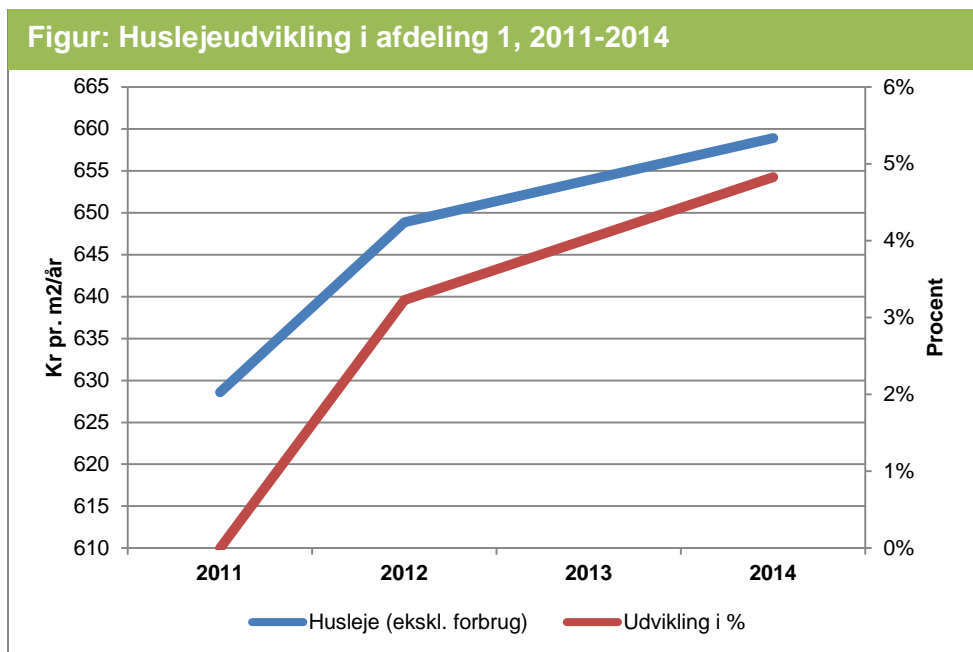
Antal	Værelser	Størrelse (m ²)
8	1	42
4	2	57

**Tabel: Fortegnelse over værelser/lejligheder
Øvrige bygninger i afd. 1, Hals**

Antal	Værelser	Størrelse (m ²)
33	2	60-66
8	2	72-89
29	3	79-88
11	3	94-95
1	3	102
6	4	86-95
15	4	100-104

Huslejudvikling for afdeling 1

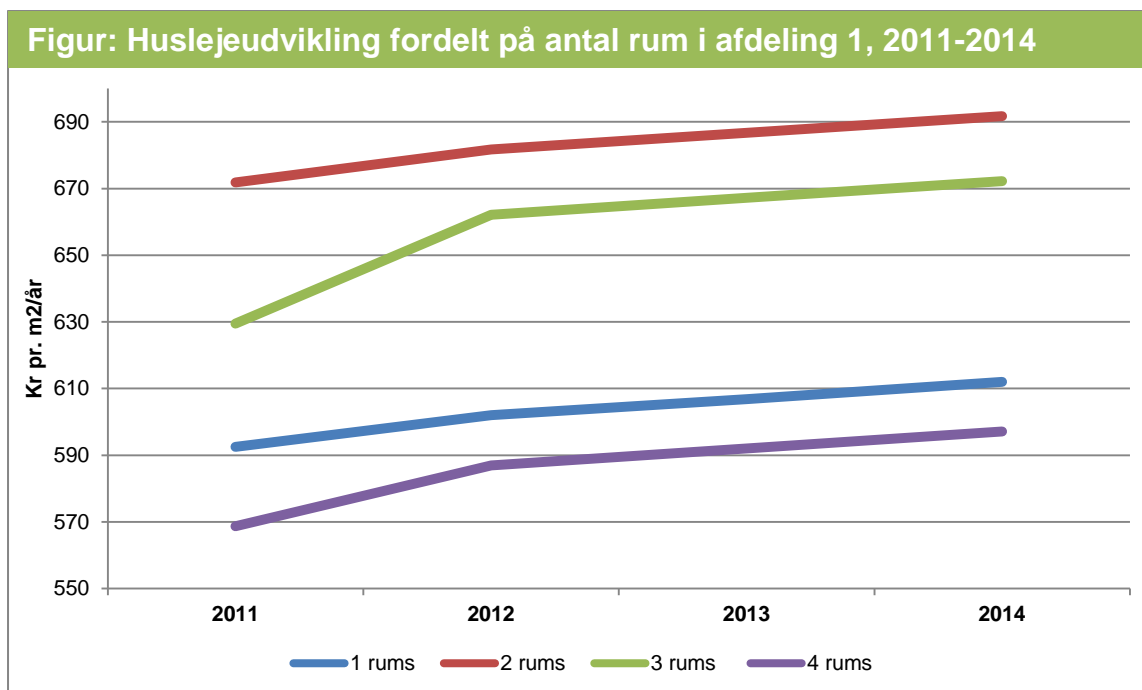
I det følgende beskrives huslejudviklingen i afdelingen 1. Figuren viser udviklingen i huslejen, ekskl. aconto varme og vand, pr. m²/år.



Boligerne på Idrætsalle 31-45 er først bygget i 2012 og er derfor ikke en del af huslejen i 2011, og dette bevirker en større stigning mellem år 2011-2012 på over 3 procent fra 629 til 649 kr. pr. m²/år.

Huslejen stiger dog også fra 2012 til 2014 fra 649 til 659 kr. pr. m²/år. Huslejeniveauet er dermed steget med knap 5 procent over hele perioden (2011-2014).

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 2 rums boligerne.



Tomgangsoversigt for afdeling 1

Der er ikke store problemer med tomgang i afdeling 1. I 2011 og 2012 var der ingen boliger i tomgang. I 2013 var der to boliger i tomgang i mellem 30-74 dage.

Tabel: Tomgang i afdeling 1, 2011-2013

	Adresse	Rum	Periode
2013	Lille Dybet 10	2	74
2013	Bøgevej 4, st.	1	30

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

Tabel: Venteliste i afdeling 1 pr. 05.02.14

	Personer på ventelisten	Procent interne
1 rums	11	0 %
2 rums	90	3 %
3 rums	206	3 %
4 rums	113	4 %

Ventelisten til 1 rums boligerne er meget kort 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 1

I 2011 og 2012 var der 18 fraflytninger i afdeling 1, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 16 procent ud af 115 boliger. I 2013 var fraflytningen på 17 procent.

Tabel: Fraflytningsoversigt fordelt på antal rum i afdeling 1¹

	2011		2012		2013	
	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
1 rums	4	50 %	1	13 %	3	38 %
2 rums	11	24 %	1	2 %	7	16 %
3 rums	0	0 %	10	24 %	6	15 %
4 rums	3	14 %	2	10 %	3	14 %
I alt	18	16 %	18	16 %	19	17 %

Der er forskel på, hvilke boliger der fraflyttes. Der er stor fraflytning fra de otte 1-rums boliger, mens fraflytningen fra de øvrige boligstørrelser er lidt mindre.

Henlæggelser mv.

Her ses et skema for henlæggelser i afdeling 1.

Henlæggelser i afdeling 1	Resultatopgørelse 2012
Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.675.012
Istandsættelse ved fraflytning	763.819
Tab ved fraflytning	194.806
Opsamlet resultat	176.544
Årlige henlæggelser i alt (inkl. opsamlede)	4.810.181

Det fremgår af skemaet, at afdelingen har en fantastisk økonomi. Den har en god mængde henlæggelser til at klare nødvendige reoveringer, svarende til ca. 41.500 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 1



RUNDT OM AFDELING 1

Dette afsnit indeholder analyserne af afdeling 1 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 1 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, der bør tages til efterretning med hensyn til befolkningsudviklingen, områdeudvikling og boligsociale forhold omkring afdeling 1.

En god vurdering

- Aalborg Kommune ser et potentiale i byvækst i de større byer omkring Aalborg, heriblandt Hals.
- Kommunen ønsker at bibeholde Hals som et attraktivt bosætningsområde – byen med sin unikke placering ved fjord og hav skal fremstå som et levende og overskueligt lokalsamfund.
- Der har i de seneste år været en stigning i befolkningstallet i området.
- Den årlige husleje ekskl. forbrug var i 2012 lavere end gennemsnittet i området. Det er kun Sundby-Hvorup, der har almene boliger i Hals. Derfor er der på det punkt ingen konkurrence på husleje. Den gennemsnitlige boligudgift for ejerboliger i nærområdet omkring afdeling 1 er højere end den tilsvarende husleje for en bolig i afdelingen. Altså er afdelingen også konkurrencedygtig her.
- Der er et godt udvalg af indkøbsmuligheder, skoler, institutioner og sundhedstilbud i nærområdet.

En middel vurdering

- Der er en væsentlig større andel af ældre i afdeling 1 sammenlignet med befolkningen i Aalborg Kommune generelt.
- Med hensyn til husstandssammensætningen er der i afdeling 1 en stor andel af enlige uden børn og samtidig en lille del af par med børn, når der sammenlignes med befolkningen i hele Aalborg Kommune.
- En større andel end i kommunen generelt har en grundskole uddannelse som højeste fuldførte uddannelse. Samtidig har en væsentlig større andel i afdelingen end i hele kommunen en indkomst på 150.000-199.999 kr. og en væsentlig lavere andel en indkomst på 300.000 kr. og derover.

Vi anbefaler, at man ved udvikling af afdeling 1 og de grønne udendørsområder omkring afdelingen medtænker byens unikke placering ved fjorden og havet. Dette er netop nogle af de faktorer Aalborg Kommune lægger vægt på i forbindelse med Hals som et attraktivt bosætningsområde i fremtiden.

Med afdeling 1's konkurrencedygtighed hvad angår husleje (herunder også konkurrencen med ejerboligerne), vurderer vi, at en mindre huslejestigning vil være en god og fornuftig investering i forsat at opretholde afdelingens attraktivitet. Med en samtidig indikation af en kommende positiv befolkningsvækst i området, vurderes afdelingen, ved en reovering af de mest trængende forhold, stadig at være konkurrencedygtig fremover. Samtidig har afdelingen en fornuftig økonomi. Som der er påpeget tidligere, skal der dog tages højde for, at afdelingen ikke vil kunne holde til selv at finansiere en større og omfattende reovering.

Beliggenhed

Afdeling 1 er beliggende i Hals på følgende adresser: Gl. Skansevej 1+3 og 2-8, Bøgevej 2-40, Lilleholm 13-55 og 58-84, Lille Dybet 2-14, Fjordparken 32-38 og 15-29, Idrætsallé 1-27 og 31-45.



Kilde: NN Markedsdata, CVR-Register

Kortet til venstre viser de geografiske placeringer for afdelingen, og derudover er der indtegnet en radius omkring afdelingens forskellige afsnit samt Hals by. I området omkring afdelingen ligger der forskellige butikker og institutioner, herunder Hals Skole, hvortil der er knyttet en SFO.

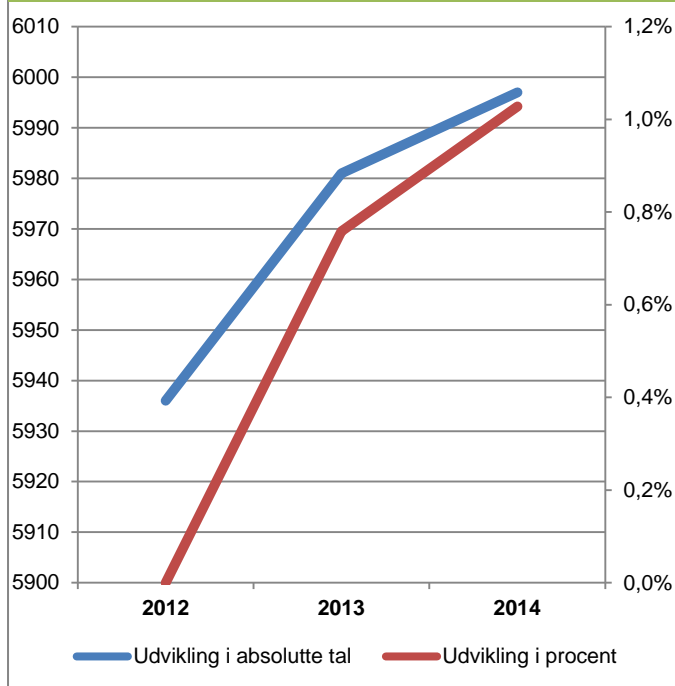
Derudover ligger der 2 børnehaver i byen, og der ligger en Efterskole. Der er 1 lægehus/praktiserende læge i området. Der er 4 dagligvarebutikker.

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

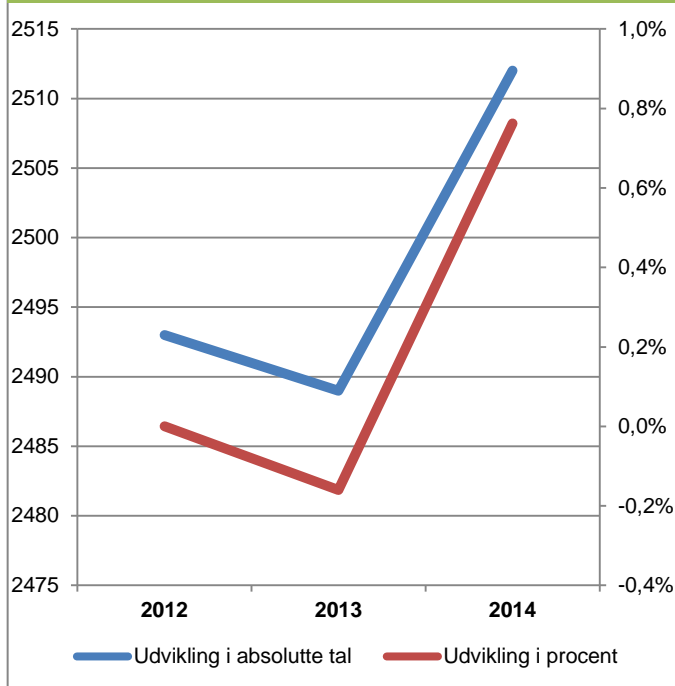
Befolkningsudvikling

Der bor 5.597 personer i postdistriktet Hals, 9730, mens der bor 2.512 personer i Hals by.

Figur: Befolkningsudvikling i postnummer 9730 Hals, 2012-2014



Figur: Befolkningsudvikling i Hals By, 2012-2014



Kilde: Aalborg Kommune, Folketal 2012-2014

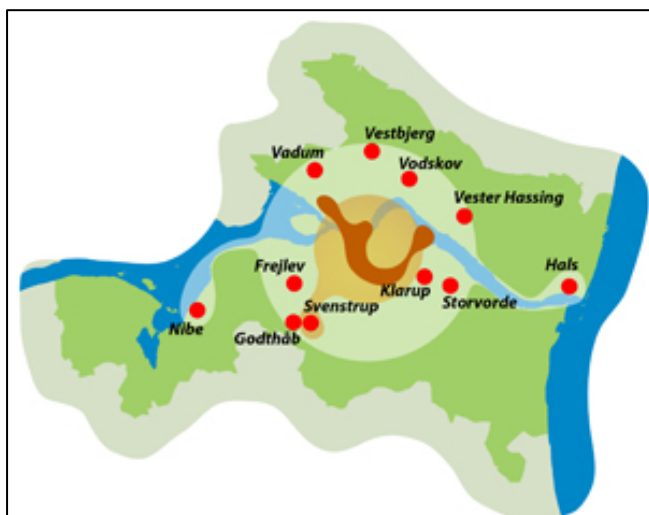
I ovenstående figurer ses befolkningsudviklingen i henholdsvis postdistriktet Hals og Hals by. Disse viser en stigning i befolkningstallet for begge områder over perioden 2012-2013.

For postdistriktet Hals steg befolkningstallet med 61 personer over perioden. I Hals by faldt befolkningstallet mellem 2012 og 2013 med 4 personer, hvorefter det steg igen med 23 personer mellem 2013 og 2014.

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

Områdeudvikling for afdeling 1

I det følgende afsnit redegøres for mulighederne for områdeudvikling ved afdeling 1. 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 1 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 1.



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 Hals. Heri ligger ligeledes 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.

Hals beskrives således: *Hals er, og skal fortsat være, det lille nære lokalsamfund med en række funktioner i bykernen, der gør, at byen lever hele dagen og alle dage i året til gavn og glæde for såvel byens borgere som for borgere fra det øvrige opland.*

Aalborg Kommune ønsker også at bevare de gamle bygninger, de gamle gadeforløb og de gamle bymiljøer, da de anser dem som en stor værdi for byen. Det er derfor også vigtigt at indpasse nybygning i det eksisterende byggeri. Den fremtidige boligudbygning i Hals by vil ligge i den nordlige del af byen.

Kommunerammeplaner for afdeling 7

9.4.5 Bo1 (Idrætsallé 1-27)

Et af afdeling 1s afsnit ligger på Idrætsallé og området beskrives som et blandet boligområde. Der er i området flere besludte bevaringsinteresser tilknyttet til gadeforløb og bygningernes placering. Derfor skal dette ved til- og ombygning bevares.

Den maksimale 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 boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

9.4.5 Bo4 (Lilleholm 13-55 og 58-84)

Området udgøres af en almennyttig boligbebyggelse og omfattes af lokalplan nr. 5.05.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 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 boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

9.4.5 Bo6 (Gl Skansevej 1+3 og 2-8 og Bøgevej 2-40)

Dette store område udgøres fortrinsvis af ældre parcelhuse i udstykninger med lige villaveje. Der er dog stor forskel på grund størrelserne.

Den maksimale 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 boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

9.4.5 Bo11 (Idrætsallé 31-45)

Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for åben/lav bebyggelser og 40 procent for tæt/lav bebyggelser. Bebyggelser må max være 2 etager og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Derudover skal der være minimum 10 procent af områder med boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

9.4.5 Hv1 (Lille Dybet 2-14)

Området udgøres af havnearealet vest for havnebassinet. Anvendelsen af området er fastlagt til boliger, fritids- og centerformål og ligeledes havne boliger og fritidsboliger. Derudover er området fastlagt til hoteller, restauranter og mindre butikker med tilknytning til en fritidshavn samt serviceboliger til sejlere og klubhuse for sejlkubber mv.

Bebyggelsesprocenten i området reguleres ved angivelse af byggefelter. Bebyggelser må max være 2 etager og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Ingen grund må udstykkes med mindre grundstørrelse end 100 m².

9.4.5 Off2 (Fjordparken 32-38 og 15-29)

Området er udlagt til boligformål for ældre og for personer med særligt behov for pleje og omsorg samt til offentlige formål.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 35 procent for området under et. Bebyggelser må max være 1½ etager og byggehøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Lokalplan

Der er en lokalplan for Lille Dybet:

Lokalplan 9-4-102

Der er en lokalplan for Fjordparken:

Lokalplan 5.04

Der er en lokalplan for Lilleholm:

Lokalplan 5.05

Der er en lokalplan for Idrætsallé 1-27:

Lokalplan 5.21

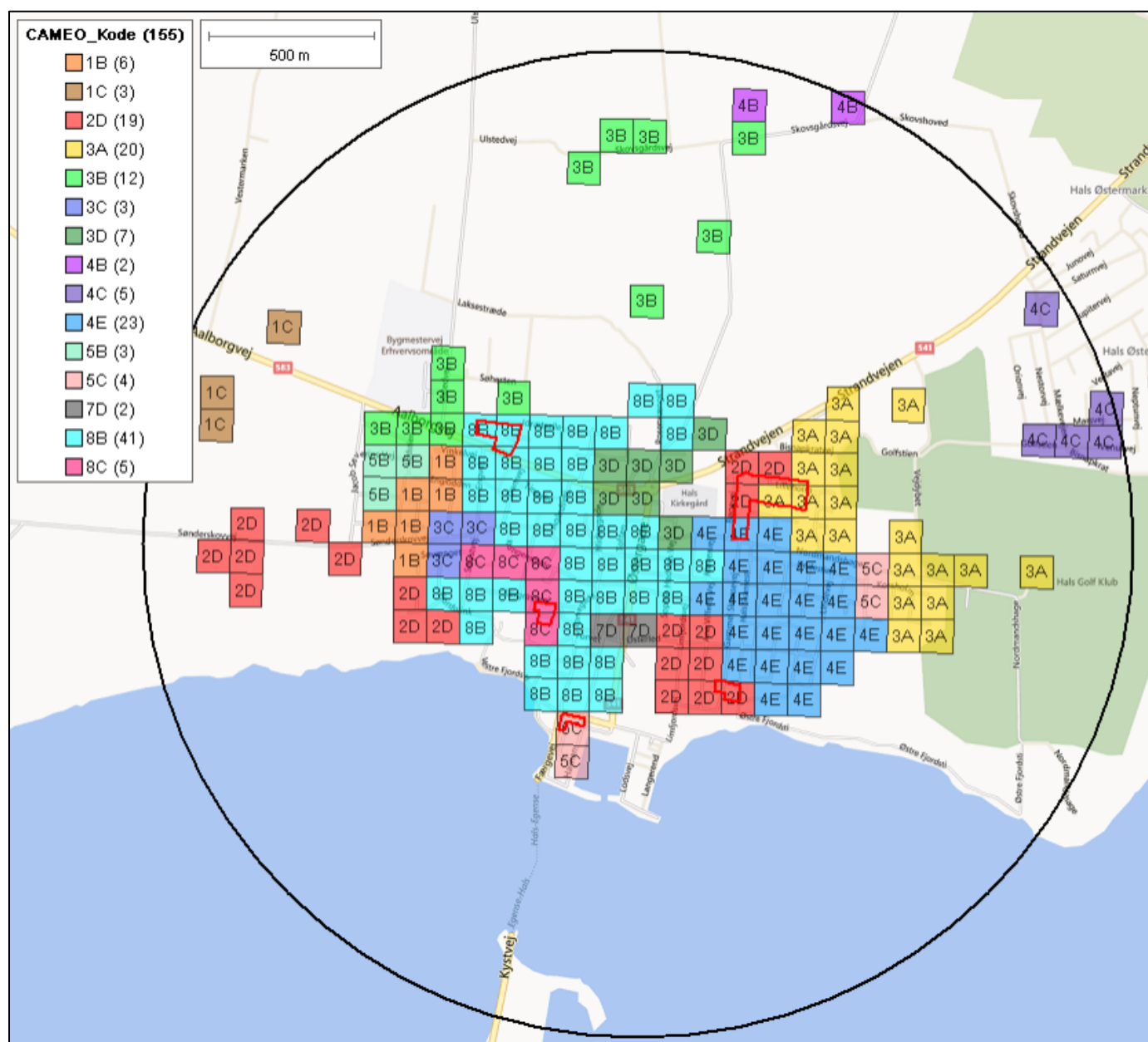
Der er en lokalplan for Idrætsallé 31-45:

Lokalplan 5.40

Der er ingen gældende lokalplaner for de øvrige bebyggelser i afdeling 1.

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 1's forskellige afsnit, og derudover ses (indtegnet indenfor en radius af 1,5 km) de forskellige cameo-typer, som er overrepræsenteret.



I det følgende beskrives de fem mest dominerende/overrepræsenterede typer i området omkring afdeling 1. Der er tale om typerne 8B, 4E, 3A og 2D.

Der er et stort 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 uddannelsesniveaet 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.

I området er der et kvarter, hvor typen **4E** optræder. For typen gælder det, at de primært bor i ejerboliger, og sammenholdt med landsgennemsnittet bor kun lidt færre i lejeboliger. Samtidig er der primært tale om enkelthuse, men i blandede områder. Der bor også flere i etageboliger. Deres boliger er ofte mellem 100-200 kvadratmeter. Uddannelsesniveaet ligger typisk under landsgennemsnittet. Husstandsindkomsten ligger også under landsgennemsnittet. Størsteparten er over 40 år, og samtidig er der færre end på landsplan, der er under 35 år. Flest har ikke børn, hvilket svarer til gennemsnittet i hele landet. Samtidig er der flere, sammenholdt med landsgennemsnittet, som har tre eller flere børn.

Der er to kvarterer ved siden af hinanden, 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

Der er flere mindre kvarterer, hvor typen **2A** optræder, og det gælder for typen, at de primært bor i en ejerbolig. Personer i typen 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 af personerne i typen er mellem 40-64 år. Størstedelen har ikke børn, dog lidt færre end landsgennemsnittet. Der er flere end på landsplan, som har et eller flere børn.

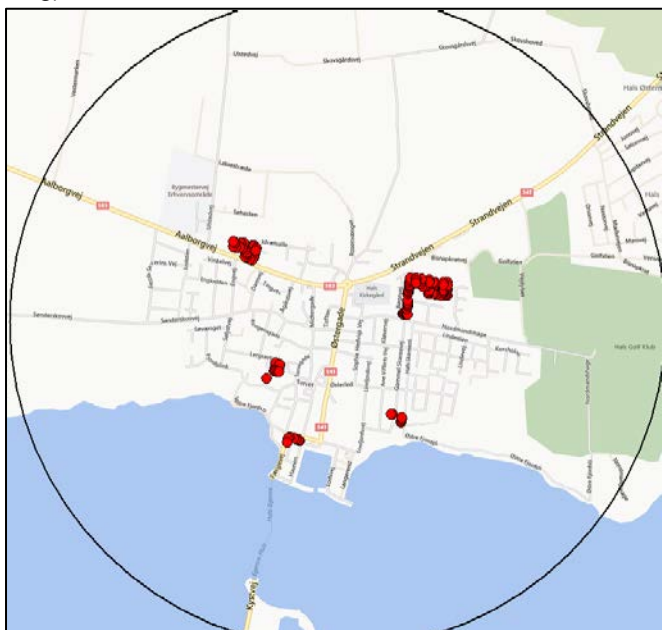
Der er flere mindre kvarterer, hvor typen **2D** forekommer og det gælder for typen, de primært bor i en ejerbolig. Personer i typen bor samtidig hovedsagligt i enkelthuse såsom villaer og parcelhuse. Deres boliger er store i forhold til landsgennemsnittet og ligger typisk mellem 120-200 kvadratmeter. Deres uddannelsesniveau er på samme niveau som for hele landet. De har samtidig en højere husstandsindkomst end den gennemsnitlige dansker. Hovedparten af personerne i denne type har en husstandsindkomst mellem 500.000-800.000 kr. Hovedparten af personerne i typen 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. Der er flere end på landsplan, som har et eller flere børn.

Huslejeanalyse

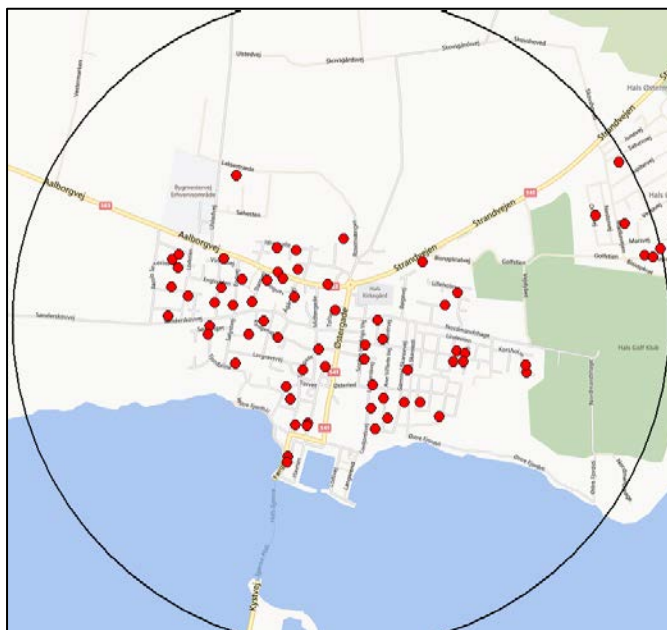
Huslejen er en vigtig konkurrenceparameter for en boligafdeling. Dette afsnit er en sammenligning af boligudgifter for ejerboliger i Hals. Herved vurderes det, om afdelingen stadig vil kunne være konkurrencedygtig, hvis man laver en huslestigning i forbindelse med renovering.

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

Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 1, var på 637 kr. pr. m²/år i 2012 (indberettet til LBF regnskabsindberetning).



Almene boliger i Hals



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

Sundby-Hvorup har to afdelinger i Hals, hvor afdeling 1 har både familie og ældreboliger, da har afdeling 21 udelukkende ældreboliger/dispositionsboliger. Der er i alt 125 almene lejeboliger i Hals. Den gennemsnitlige husleje de to afdelinger er på 665 kr. pr. m²/år.

Der er i området omkring afdeling 1 i en radius af 1,5 km solgt 70 boliger indenfor perioden 1. januar 2012 til 19. maj 2014. Den gennemsnitlige boligudgift² er på 911 kr. pr. m²/år, hvilket er et højere niveau end for afdeling 1.

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.

Boligsocialt

Følgende er en analyse af de boligsociale forhold i afdeling 1, både i forhold til udfordringer og muligheder. Analysen er udarbejdet på baggrund af udvalgte kvantitative data (Danmarks Statistik: statistiske nøgletal på boligområder) og aktualiseret gennem sammenligninger med nøgletal fra Aalborg Kommune.

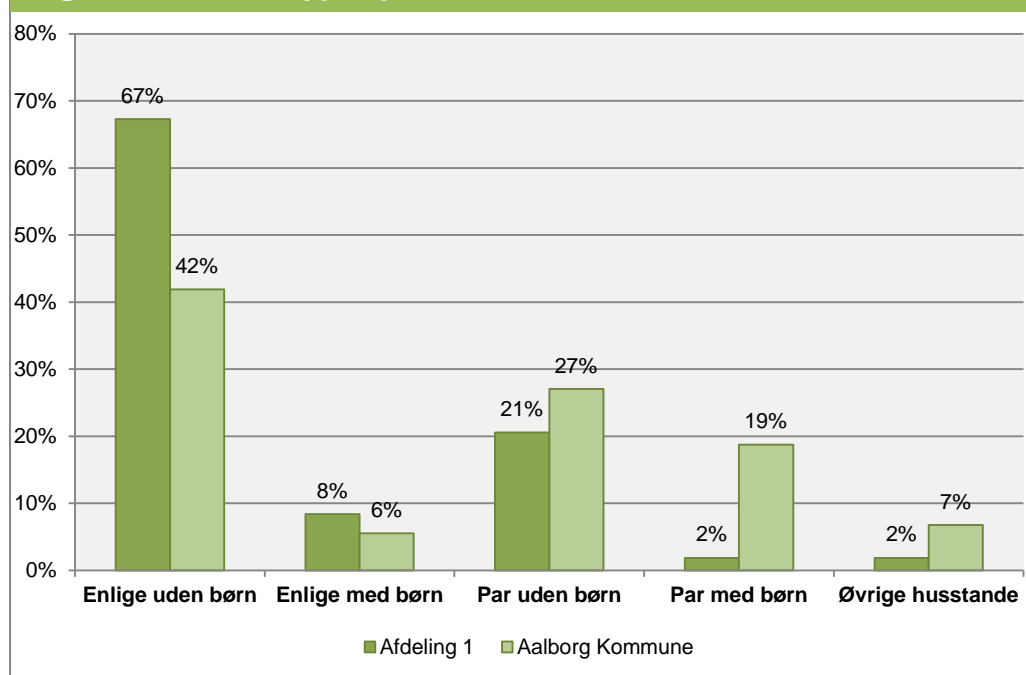
Tabel: Befolkningen pr. 1/1/2013 fordelt på aldersgrupper

	Afdeling 1		Aalborg Kommune	
	I alt	Pct.	I alt	Pct.
Hele befolkningen	149	100 %	203.448	100 %
0-6 år	1	1 %	15.358	7 %
7-17 år	11	7 %	23.862	12 %
18-24 år	7	5 %	26.191	13 %
25-34 år	4	3 %	28.301	14 %
35-49 år	14	9 %	39.658	19 %
50-64 år	48	32 %	35.796	18 %
65 år og ældre	64	43 %	34.282	17 %

Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Tabellen viser aldersfordelingen i afdeling 1 og ligeledes i Aalborg Kommune, og der er synlige forskelle. I afdeling 1 er der næsten ingen børn eller unge under 18 år. Gruppen udgør kun 8 % af beboerne i afdelingen, derimod udgør de henholdsvis 7 % (0-6 år) og 12 % (7-17 år) i Aalborg Kommune. Derimod er der en meget stor andel af personer på 50-64 år samt på 65 år og ældre, som udgør henholdsvis 32 procent og 43 procent af beboerne i afdeling 1. I Aalborg Kommune er 18 procent mellem 50-64 år, mens 17 procent er 65 år og ældre.

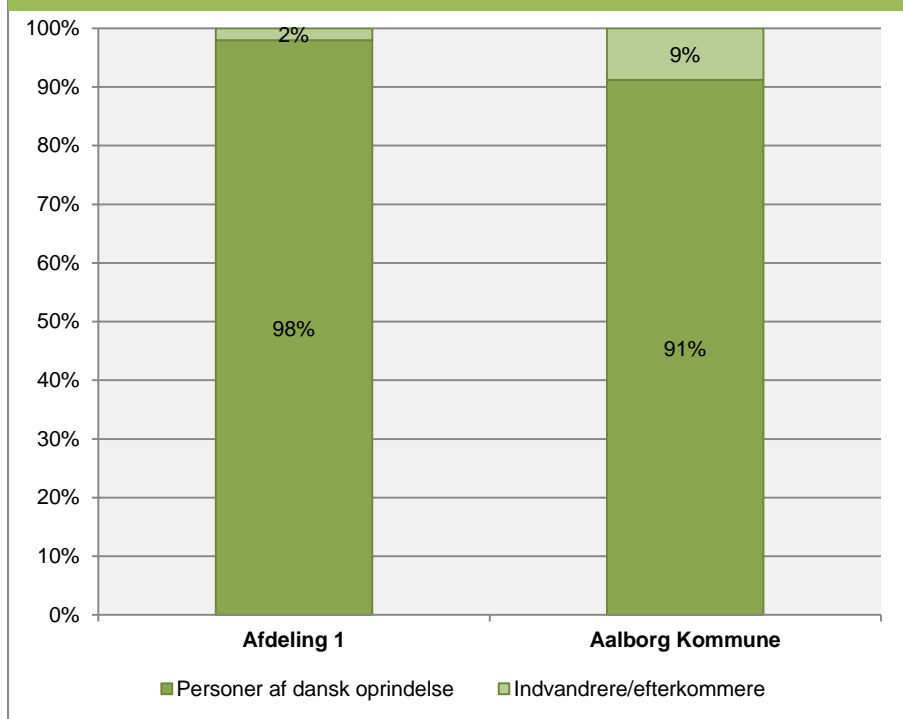
Figur: Husstandstyper pr. 1/1 2013



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

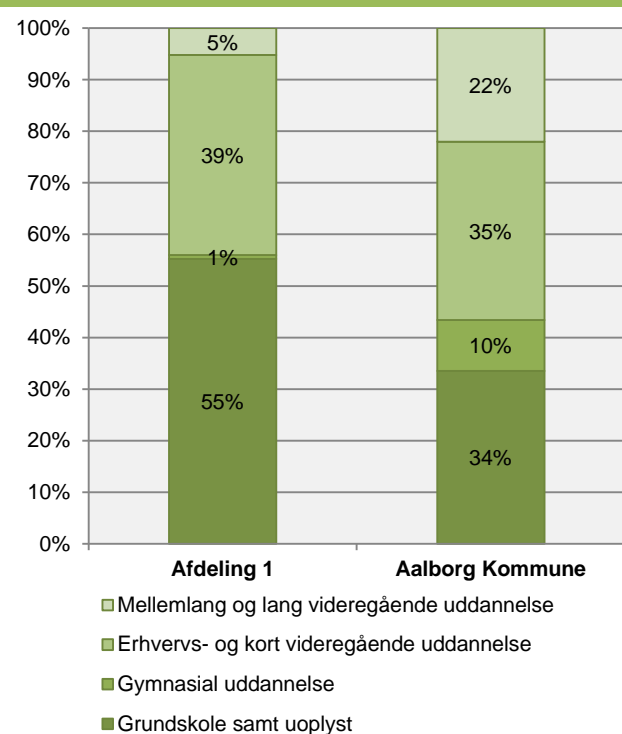
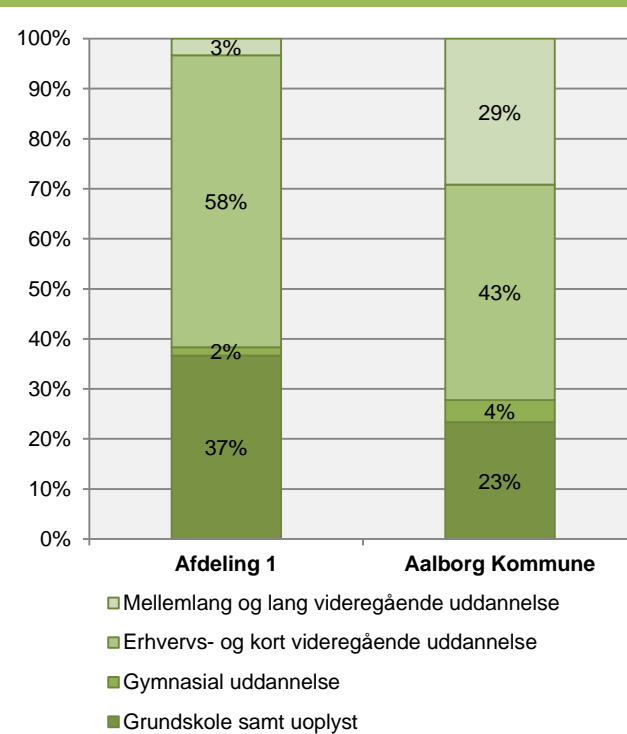
Hovedparten af husstandene i afdeling 1 består af enlige uden børn, hvilket også er husstandstypen, som udgør den største andel i Aalborg Kommune, men her udgør de kun 42 % af husstandene mod 67 % i afdeling 1. I Aalborg Kommune er 27 % af husstandene par uden børn, som udgør 21 % af husstandene i afdeling 1.

Figur: Andel af personer der er indvandrere/ efterkommere, 2013



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

Af ovenstående fremgår det, at 2 % af beboerne i afdeling 1 er indvandrere/efterkommere, mens andelen i Aalborg Kommune er 9 %.

Figur: Personer over 15 år fordelt på uddannelsesniveau, 2012

Figur: Personer mellem 30-64 år fordelt på uddannelsesniveau, 2012


Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

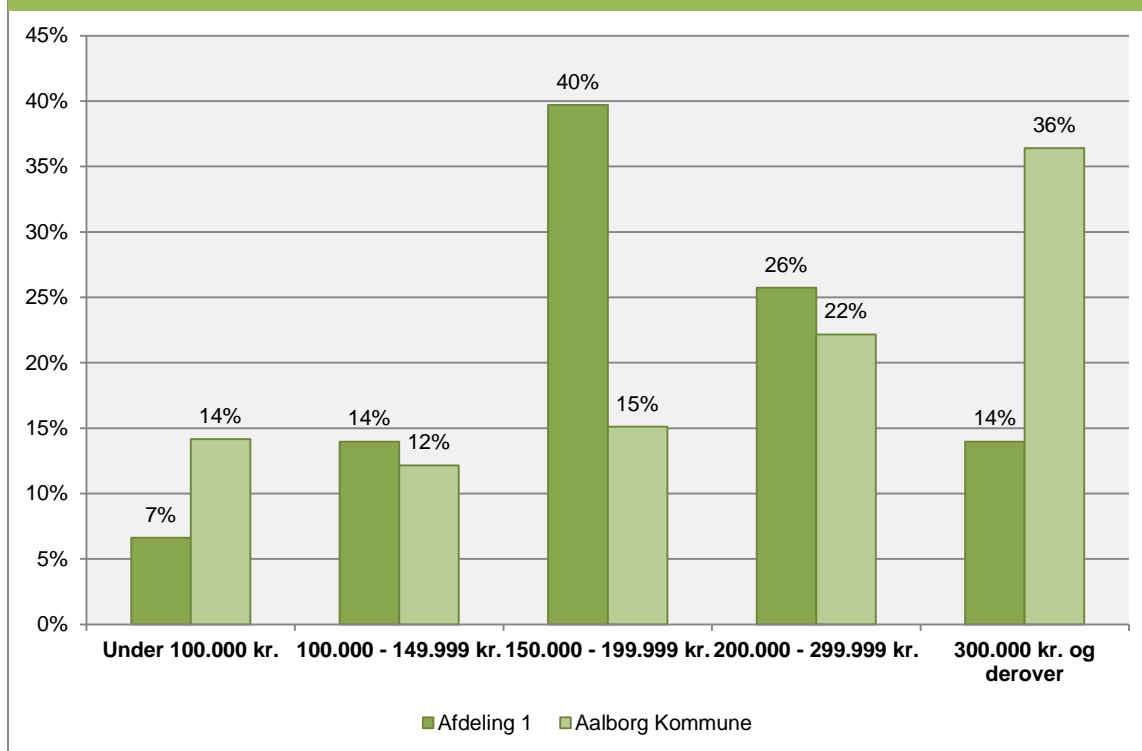
Der er 55 %, af beboerne over 15 år, som har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse og få har en mellemlang eller lang videregående uddannelse (5 %). I Aalborg Kommune er fordelingen således, at 34 % af borgerne over 15 år, har grundskole (eller uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse, og 22 % har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.

Forskellen mellem afdeling 1 og Aalborg Kommune, i forhold til personer med kun en grundskole (eller uoplyst), er lidt mindre, når man kigger på personer mellem 30-64 år, i forhold til personer over 15 år. Her er andelen af personer mellem 30-64 år, med kun en grundskole (eller uoplyst) i afdeling 1 på 37 %, mens den i Aalborg Kommune er på 23 %.

Forskellen mellem afdeling 1 og Aalborg Kommune, i forhold til personer med en mellemlang og lang videregående uddannelse, er markant større, når man kigger på personer mellem 30-64 år, i forhold til personer over 15 år.

Her er andelen af personer mellem 30-64 år, i afdeling 1, med en mellemlang og lang videregående uddannelse på 3 %, mens den i Aalborg Kommune er på 29 %.

Figur: Fuldt skattepligtige personer over 14 år fordelt på bruttoindkomstniveau, 2011



Kilde: Danmarks statistik: Statistiske nøgletal på boligområder

I figuren ses bruttoindkomstniveauet i 2011 for henholdsvis afdeling 1 og Aalborg Kommune. Det ses, at andelen af personer med det laveste indkomstniveau er mindre i afdeling 1 (7 procent) end i Aalborg Kommune (14 procent). Derimod er andelen af personer med det højeste indkomstniveau markant højere i Aalborg Kommune (36 procent) i forhold til afdeling 1 (14 procent). En stor andel af beboerne i afdeling 1 har et bruttoindkomstniveau på 150.000-199.999 kr., som udgør 40 procent af de skattepligtige personer over 14 år i afdelingen, mens gruppen udgør 15 procent i Aalborg Kommune.



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 på punktform de anbefalinger/vurderinger, vi mener, bør tages til efterretning i forhold til tilfredsheden blandt beboerne i afdeling 1.

En god vurdering

- Den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen er høj.
- Der er høj grad af tilhørsforhold til boligområdet.
- Beboerne oplever at afdelingen har et godt ry udenfor afdelingen.
- Beboerne er tilfredse for kontakten og hjælpen fra ejendomsmesteren.
- God beliggenhed ift. indkøbsmuligheder, adgang til kollektiv transport, grønne områder og den personlige tryghed i Hals.

En middel vurdering

- Flere er utilfredse med badeværelsets og køkkenets standard.
- Flere er utilfredse med mulighederne for bilparkering.
- Der er en utilfredshed med mængden af fællesaktiviteter for beboerne.
- Der er en lav oplevelse af medindflydelse i beboerdemokratiet og beboerdeltagelse.
- Nogle problemer med kriminalitet: Der er mange, som har været udsat for tyveri, hærværk eller indbrud.

Der er generelt tilfredshed med forholdene i området omkring afdelingen. Beboerne er glade for at bo i 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. 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.

Fakta om beboere

Der er 67 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i afdeling 1. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdeling 1s beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 40 procent er mellem 60-79 år og 29 procent er 80 år eller ældre.
- 19 procent er mellem 50-59 år.
- 33 procent har en grundskole som deres højest fuldførte uddannelse og 33 procent har en erhvervsuddannelse.
- 18 procent har en mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- 41 procent har en husstandsindkomst mellem 100.000-199.999 kr. og 26 procent har en husstandsindkomst mellem 200.000-399.999 kr. (24 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 27 procent er gift/samboende.
- 83 procent har ingen 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	56 %
Tilfreds	41 %
Utilfreds	3 %
Meget utilfreds	0 %

Det fremgår, at en stor andel er tilfreds med deres nuværende boligsituation. Over halvdelen (56 procent) er meget tilfredse med, hvor de bor, og 41 procent er tilfredse. Der er kun 3 procent, der er utilfredse, mens 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>	41 %	54 %	2 %	3 %	0 %
Lysindfald	38 %	58 %	3 %	0 %	0 %
Boligens størrelse	32 %	61 %	5 %	2 %	0 %
Køkkenets standard	28 %	51 %	18 %	2 %	2 %
Indretning og møbleringsmuligheder	27 %	61 %	8 %	2 %	2 %
Husets arkitektur og udseende	27 %	59 %	5 %	3 %	5 %
Udearealer	24 %	67 %	5 %	2 %	2 %
Badeværelsets standard	24 %	58 %	16 %	0 %	2 %
Renholdelse/vedligeholdelse af bygninger	23 %	59 %	13 %	0 %	5 %
Boligens materialer	23 %	54 %	9 %	4 %	10 %
Handicap-/ældrevenlige forhold	22 %	53 %	5 %	7 %	13 %

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

Der er 41 procent af beboerne der er meget tilfredse med selve boligen alt i alt, mens 28 procent er meget tilfredse med lysindfaldet. Derudover er 32 procent meget tilfredse og 61 procent tilfredse med boligens størrelse.

Derimod er boligens materialer, badeværelses og køkkenets standard, handicap- og ældrevenlige forhold og renholdelse/vedligeholdelse af bygningerne, som er mest utilfredsstillende for beboerne.

I forhold til badeværelsets standard er 13 procent utilfredse, mens 18 procent er utilfredse og 2 procent meget utilfredse med køkkenets standard. Der er der 13 procent af beboerne, som er utilfredse med renholdelse/vedligeholdelse af bygningerne.

Derudover er 13 procent af beboerne enten utilfredse eller meget utilfredse med boligens materialer. Samtidig er 12 procent enten utilfredse eller meget utilfredse handicap- og ældrevenlige forhold.

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
Tryghed ved at færdes i området	34 %	66 %	0 %	0 %	0 %
Naboskab og fællesskab med andre	32 %	56 %	2 %	0 %	11 %
Støjen fra trafik, erhverv, børns leg mm.	28 %	64 %	3 %	2 %	3 %
Forebyggelse af sociale problemer og kriminalitet	24 %	34 %	2 %	0 %	40 %
Beboersammensætning	21 %	61 %	7 %	2 %	10 %
Ældrevenlige forhold	21 %	58 %	5 %	2 %	14 %
Bilparkering	21 %	57 %	10 %	5 %	7 %
Cykelparkering	19 %	60 %	7 %	2 %	12 %
De grønne områder	18 %	67 %	7 %	3 %	5 %
Fælleshus, legepladser og andre fællesfaciliteter	14 %	46 %	9 %	4 %	27 %
Børn og unges bo- og opholdsvilkår	12 %	41 %	4 %	0 %	43 %
Mængden af fællesaktiviteter for beboere	10 %	38 %	12 %	6 %	35 %

I tabellen ses det, at hver tredje af beboerne er meget tilfreds og 66 procent er tilfredse med trygheden ved at færdes i området.

Samtidig er en stor andel meget tilfreds eller tilfreds naboskabet og fællesskabet samt med støjniveauet fra trafik, erhverv og børns leg mm.

Derimod er 15 procent utilfredse eller meget utilfredse med bilparkeringen. Derudover er 18 procent enten meget utilfredse eller utilfredse med mængden af fællesaktiviteter for beboerne.

Nedenstående tabel viser beboernes tilfredshed med forskellige forhold i byen Hals.

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

	Meget tilfreds	Tilfreds	Utilfreds	Meget utilfreds	Ved ikke
Indkøbsmuligheder	42 %	51 %	4 %	0 %	4 %
Naturmiljø og grønne områder	36 %	51 %	10 %	0 %	4 %
Adgang til den kollektive trafik	35 %	57 %	4 %	0 %	4 %
Personlig tryghed	30 %	61 %	2 %	2 %	5 %
Forhold for cyklister og fodgængere	21 %	62 %	13 %	0 %	4 %
Renholdelse og vedligeholdelse	18 %	58 %	17 %	2 %	4 %
Offentlige servicetilbud	15 %	37 %	13 %	0 %	35 %
Ældres vilkår	13 %	64 %	4 %	0 %	19 %
Børn og unges vilkår	13 %	40 %	2 %	0 %	44 %
Trafikforhold for bilister	12 %	71 %	4 %	0 %	12 %

Der er en generelt tilfredshed med forholdene i Hals, hvor 42 procent er meget tilfredse og 51 procent er tilfredse med indkøbsmulighederne. Derudover er 36 procent meget tilfredse og 51 procent tilfredse med adgangen til kollektiv trafik i området. Derudover er 30 procent meget tilfredse og 61 procent tilfredse med den personlige tryghed.

En af de største utilfredsheder er med renholdelse og vedligeholdelse af bydelen og forholdene for cyklister og fodgængere. Det kan således konkluderes, at beboerne er tilfredse med forholdene i Hals.

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.

Table: 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 ejendomsmesteren	40 %	53 %	3 %	2 %	2 %
Kontakt og samarbejde med ejendomsmesteren	34 %	53 %	8 %	2 %	3 %
Udbedring af mangler og små reparationer	30 %	56 %	6 %	3 %	5 %
Den daglige drift og betjening	29 %	57 %	8 %	2 %	5 %
Rådgivning og hjælp i forbindelse med problemer i boligen	28 %	53 %	3 %	3 %	13 %
Kontakten til administrationen, herunder udlejning	27 %	50 %	2 %	2 %	20 %
De breve og beboermateriale som du modtager fra afdelingen	23 %	68 %	3 %	0 %	6 %
Den information du kan finde på boligselskabets hjemmeside	20 %	42 %	2 %	0 %	36 %
Kontakt og samarbejde med afdelingsbestyrelsen	20 %	42 %	7 %	2 %	29 %
Kontorets åbningstider og telefontid	17 %	68 %	7 %	0 %	8 %

Beboerne er generelt tilfredse med Sundby-Hvorup Boligselskab. Det er særligt kontakten til ejendomsmesteren, som beboerne er tilfredse med.

Der er dog også flere der er utilfredse med boligselskabets udbedringer af mangler samt rådgivning i forbindelse med problemer i deres bolig.

Der er et forhold, som flere er utilfredse med, hvilket er den daglige drift og betjening, hvor 10 procent er utilfredse eller meget utilfredse med dette.

Der er også flere forhold, som beboerne ikke kan tage stilling til, såsom kontakt til udlejning, afdelingsbestyrelsen og informationer på boligselskabets 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.

Tablet: Hvad er dine månedlige boligudgifter?

	Frekvens
0-1.999 kr.	0 %
2.000-2.999 kr.	8 %
3.000-3.999 kr.	18 %
4.000-4.999 kr.	19 %
5.000-5.999 kr.	30 %
6.000-6.999 kr.	14 %
7.000-7.999 kr.	5 %
Ved ikke	6 %

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

	Frekvens
En meget tung byrde	3 %
En tung byrde	16 %
En mindre byrde	36 %
Ikke nogen byrde	40 %
Ved ikke	5 %

Tabellen viser beboernes månedlige boligudgifter, hvor det ses at omkring halvdelen har en boligudgift på mellem 4.000-5.999 kr. om måneden, mens 5 procent har en boligudgift 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 en stor andel (40 procent) af beboerne udgør deres boligudgifter ikke nogen byrde. Der er dog flere, som oplever det som en direkte byrde. Henholdsvis 16 procent og 3 procent oplever det som en tung byrde og en meget tung byrde.

Der er dog ikke umiddelbart en sammenhæng mellem personernes boligudgifter og i hvilken grad, de oplever disse som en byrde for deres private økonomi.

Oplevelser af tryghed og omdømme

I tabellen ses det, at 76 procent i høj grad føler sig hjemme i sit boligområde, mens 23 procent i nogen grad føler sig hjemme.

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

	Frekvens
I høj grad	76 %
I nogen grad	23 %
I mindre grad	0 %
I ringe grad	1 %
Jeg føler mig ikke hjemme i mit boligområde	0 %
Ved ikke	0 %

Hovedparten af beboerne oplever, at deres boligområde har et positivt ry, mens 28 procent oplever det som meget positivt blandt andre personer udenfor deres afdeling.

Tabel: Hvordan oplever du din boligafdelings ry udenfor afdelingen?

	Frekvens
Meget positivt	28 %
Positivt	48 %
Negativt	8 %
Meget negativt	0 %
Ved ikke	16 %

Selvom mange oplever det som et trygt område, så er der flere af beboerne, der har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud og anden kriminalitet. Dette er tydeligt i følgende tabel. Der er 10 procent af beboerne, som har oplevet hærværk på deres ejendele eller på bygningen, mens 20 procent har fået stjålet enten deres cykel, bil eller en anden genstand, som er placeret udenfor bopælen. Derudover har 10 procent haft indbrud i deres bolig, garage eller lignende. 5 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	10 %	20 %	10 %	5 %
Nej	88 %	78 %	87 %	91 %
Ved ikke	2 %	2 %	3 %	4 %

Overvejelser om at flytte

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

Der er 3 procent af beboerne, som overvejer at flytte fra afdelingen, mens 9 procent måske ville overveje at flytte. Dermed ønsker hovedparten at blive boende i deres nuværende bolig og i afdeling 1.

Tabel: Overvejer du at flytte fra afdelingen?

	Frekvens
Ja	3 %
Nej	86 %
Måske	9 %
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	25 %	69 %	6 %
En bolig, der er nærmere ved min familie og/eller mine venner	25 %	71 %	4 %
En bolig, der er billigere	20 %	66 %	14 %
En bolig, der er større	17 %	75 %	8 %
En bolig, der er nærmere min arbejdsplads/uddannelsessted	9 %	86 %	5 %
Større/bedre udearealer	8 %	83 %	8 %

Det er i særlig grad en bolig der er billigere, en bolig der er bedre indrettet samt en bolig nærmere ens familie og/eller venner, som beboerne fremhæver som et forhold, der ville kunne få dem til at skifte deres nuværende bolig ud. Tabellen viser, at beliggenhed i forhold til arbejdsplads/uddannelsessted 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
Beboermøde/fællesmøde	51 %	45 %	2 %	2 %
Afdelingsmøde	50 %	44 %	4 %	2 %
Fester i afdelingslokaler (også private)	49 %	40 %	9 %	2 %
Andre aktiviteter i afdelingen	10 %	67 %	13 %	10 %
Fælles aktiviteter for voksne	8 %	79 %	8 %	4 %
Fælles aktiviteter for ældre	8 %	80 %	8 %	4 %
Fælles madlavning/spisning	7 %	63 %	30 %	0 %
Fælles have- eller vedligeholdelsesarbejde	6 %	78 %	12 %	4 %
Fælles aktiviteter for børn	4 %	77 %	15 %	4 %
Fælles aktiviteter for unge	0 %	80 %	15 %	4 %

Halvdelen af de adspurgte har deltaget i et beboermøde eller et afdelingsmøde. Derudover har næsten halvdelen af beboerne 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	7 %	24 %	17 %	28 %	24 %
Gerne vil tage del i afdelingens beboerdemokrati	13 %	24 %	18 %	13 %	31 %
Har indflydelse på beslutningerne i afdelingen	10 %	35 %	10 %	19 %	25 %

Kun 7 procent føler, at de i høj grad tager del i beboerdemokratiet. Der er 17 procent som kun i mindre og 28 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 13 procent som i høj grad og 24 procent som i nogen grad ønsker at deltage i beboerdemokratiet. Derimod vil 18 procent af beboerne i mindre grad og 13 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 10 procent føler i høj grad, at de har indflydelse på beslutningerne i afdeling 1, mens 35 procent i nogen grad føler, at de har indflydelse. Der er således 29 procent, som kun i ringe eller mindre grad føler, at de har medbestemmelse på de beslutninger, som tages i afdelingen. De sidste 26 procent har svaret ved ikke, hvorved de indikerer, at beboerdemokratiet ikke er noget de har overvejet.

Kommentarfelter

Der figurerer 3 kommentarfelter i skemaet. Her nedenfor er alle kommentarer anført.

Spørgsmål 16: Hvad kan dit boligselskab gøre bedre?

5 værelses lejligheder i Hals.
Alt er godt.
Bedre istandsættelse ved indflytning. Sørge for energibesparelser. Bl.a. isolering evt. soltanger. Sørge for bedre snerydning.
Bedre renholdelse af fællesområder. Mere/bedre kontrol med misvedligeholdte lejemål.
Betjening af lejere.
De kan forny sig med nogle blandingsbatterier i vores køkkener og toilet.
Flere tilbud på legepladsen (Flere legeredskaber, bålhytte el. lign) Information til beboerne efter hvert bestyrelsesmøde.
Følg tiden.
Generelt ser de grønne fællesarealer herrens ud. Træer bliver ikke klippet og bedene ikke luget. Om græsset er slået kan man stort set ikke se. Ejendomsfunktionæren er udbrændt. Skal vi lave mere selv, skal vi have af vide hvad vi må.
Manglende information af varme indstilling ved tilflytning.
Nedsætte boligleje.
Når man er alene er det fint at maling til stakitter bliver sendt, men der var ingen maler med, så det var en udskrivning jeg godt ville være foruden.
Passe vores grønne områder bedre når der er sne bliver vores dør til skuret fyldt op af sne når det bliver ryddet sne.
Ryde sne og is om vinteren.
Sort på hvidt: Så trænger der at blive gjort noget ved bedene og hækken udvendig. Det kan ikke passe at når der er ferieafløser bliver de gjort rene og fejlet i den tid at ejendomsfunktionæren har ferie. Kan man ikke køre med den store græsslåmaskine bliver der ikke slået, så vidt vi ved er der i skuret en græsslåmaskine.
Tilplant plænen foran Bøgevej 2-12 med fx frugttræer og få hækken op i fuld højde. Lydisolering af Bøgevej 2-12 - jeg kan høre mine naboer tænke ;-). Bryder mig ikke om at tv-tilslutning ikke kan opsiges når som helst og vederlags frit og at afgiften indgår i huslejen. Hvad sker der når Hals Antenneforening lukker - skal man så betale 600 kr. i afgift for ændring eller lukning af pakke?! Jeg har aldrig før boet et sted hvor det støver så meget som her ???
Udbedre fejl og mangler, selv om at det er en ældre bolig. Boligen skulle også males om efter indflytning pga. sjusk. I burde undersøge bedre om lejligheden er i orden inden indflytning.
Ved at få vores gulve ordnet der skringer når vi går særligt stærkt.
Vedligehold af hækken udvendigt. Rep. af tag for snefygning.
Vi mangler isoleret hoveddør+bryggersdør, da de er meget kolde om vinteren.
Åbenhed omk. ændringer høre på og beboere inden beslutninger tages.

Spørgsmål 22: Hvad mangler dit boligselskab?

At være mere lydhør overfor beboernes ønsker. Håndhæve husorden. Bl.a. at sørge for at hunde føres i snor. På ejendommens område og ikke luftes på legepladsen.
Der mangler carport m. rum ved huset.
En god attitude og betjening af lejere. Reception under al kritik.
Et gæsterum her i byen.
Flere kvindelige beboere :-)
Ingen kommentar.
Overnatningsmuligheder for overnatnings gæster (gæstelejlighed).
Parkeringsplads der holder på fortovej der skal være et skilt forbudt.

Spørgsmål 30: Yderligere kommentar til Sundby-Hvorup Boligselskab

Alle gulve knirker og knager. Emhætten har 4 m adgang til mur. Komfur fejlplaceret skulle bytte plads med vask.
Byen trænger til en rengøring. Der ligger meget affald. Det føles som om byen er ved at "miste gnisten". Aktivitetsniveauet er meget lille når det ikke er sommerferie. Hvad med de øvrige ferier? Ønske: At man, når man har boet i samme bolig i eks. 10-11 år kan få en håndværker gennemgang til eks. hængsler, kontakter, vandhane, ventiler. "Service - 10 års service".
Der er dårlig snerydning på vejene, således man må cykle på fortovej.
Der er fortsat problemer med luftning af hunde på legeplads, uden snor.
Er utilfreds med at der er planer om at nedlægge festlokalet. Det er en betydelig forringelse af vores bolig.
Indkørsel på Ålborgvej til Idrætsalle er under al kritik. Børn falder opkørsel det for stejlt.
Jeg er utilfreds med at vi selv skal male udvendigt.
Jeg har et ønske om at vi får flere borde/bænke i eller omkring fællesarealet v/ legepladsen på Bøgevej. Det skaber liv og helt naturlig mødes folk ved bænke og det skaber liv og bedre fællesskab uafhængig af alder.
Katte og hunde hører ikke hvor man bor så tæt sammen.
Mangler oplysning om/ved snerydning.
Medarbejder på boligkontoret skal have kursus i vejledning af beboere.
Pkt. 29 forslaget var at beboerne i afd. 1 (Hals) skulle kunne komme med ris og ros. Ikke byen det er Aalb. Kommune. Men det vi kan gøre noget ved - her i vores boligforening.
Synes det er forkert at baggangen på Bøgevej ikke er med i vedligeholdelse, at I ikke gør den mere brugbar. Som at få skjult alle de rør der er. Det gør det meget svært at sætte skabe op til opbevaring!!
Vil gerne have lagt et stykke til vores gård, min nabo har sendt en tegning.



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 syv grupper, der repræsenterer afdeling 1 i Hals på workshoppen. De syv grupper har forskellige præferencer i forhold til, hvilke indsatser, de ønsker i deres boligafdeling – samtidig med at nogle af ønskerne går igen på tværs af dem. Fælles for grupperne gælder endvidere, at de ikke har mange ønsker. Hvor en af grupperne har udnyttet hele ti af felterne på spillepladen, har flere af grupperne kun anvendt tre.

Workshopresultater afdeling 1 Hals

1	Renovering af badeværelser
2	Overdækket udendørs opholdsrum (grillpladser, bænke og borde)
3	Indeklima, varmeisolering (incl. Loftisolering)
4	Køkkenrenovering
5	Opretning/renovering (isolering) af gulve
6	Bedre udevedligehold/pænere udeområder
7	Festlokale/fælleshus
7	Skur til el-scooter (incl. Opladning) og opbevaring af havemøbler
8	Sikkerhed (dørtelefon og tyveriforsikring)
8	Forberedelse til vaskemaskine/skabe
9	Tag
10	Legepladser til børn. Klatrevæg
11	Bedre indretning af bolig (gang, værelse, stue)
12	TV-stik, internet, el i alle rum
13	Smøger lukkes
14	Parkering

Konklusion på workshoppen

På tværs af de tre grupper synes det særligt at være prioriteter 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 er også loftisolering. 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.

Som tiende prioritet findes legepladser til børn og forbundet hertil eksplicit etablering af en klatrevæg. Herefter følger et ønske om bedre indretning af boligerne, det er blandt andet i relation til gang, værelse og stue – og derefter igen, at der er TV-stik, internet samt el i alle rum. De sidste to ønsker på den ovenstående liste handler begge om udendørs-arealerne – at smøger lukkes og parkeringsforholdene.

Supplerende til workshoppen

Lige inden workshoppen har beboerne stemt for at lave altanener på boligerne ved havnen, der dog endnu ikke er etableret. Beboerne har adgang til et fælleslokale beliggende i Hals, hvor omkostningerne tidligere har været delt med andre afdelinger i oplandet. Da disse afdelinger ikke længere ønsker denne løsning, skal beboerne i afdeling 1 nu også stemme om den fremtidige brug af festlokalet – om de vil beholde det eller f.eks. lave det til boliger.



DE FYSISKE FORHOLD I HALS AFDELING 1

Dette afsnit indeholder først en samlet konklusion på de fysiske forhold i afdeling 1. 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 1:

- Flotte velholdte boliger uden 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.
- Manglende terrasser på de nye boliger ved havnen.
- 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.
- Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?
- Der er flere steder revnedannelser i murværk – omfang/årsag bør undersøges især ved Lilledybet, Lilleholm, Fjordparken.
- Murværk ved støttemure og murkroner er mange steder meget skadet på boliger på Bøgevej.

En dårlig vurdering

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

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. 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.

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

Boligindretning og -layout

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

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.
- Udearealer er generelt ikke så spændende – ønsker man en opgradering?
- Der er flere steder revnedannelser i murværk – omfang/årsag bør undersøges især ved Lilledybet, Lilleholm, Fjordparken.
- Murværk ved støttemure og murkroner er mange steder meget skadet på boliger på Bøgevej.
- 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 1, her kan der ikke påpeges nogle forhold der kan forbedres.

Besigtigelse

Den 5. marts 2014 er der udført visuel besigtigelse af bebyggelsen Sundby-Hvorup Boligselskab, Afdeling 13,

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 1 - Hals

<http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk/boligomraader/hals/afdeling-01.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:

Sundby-Hvorup Boligselskab

Afdeling 1 - Hals

Gl. Skansevej 1-8, Bøgevej 2-40, Lilleholm 33-55, 58-84, Lille Dybet 2-14, Lilleholm 13-31 (ældreboliger), Fjordparken 15-38 (ældreboliger), Idræts Alle 1-45.

Oversigtsplan



1. Bygningsdele – Afd. 1, Hals



Gl. Skansevej 1-8, Bøgevej 2-40, Lilleholm 33-55, 58-84, Lille Dybet 2-14, Lilleholm 13-31 (ældreboliger), Fjordparken 15-38 (ældreboliger), Idræts Alle 1-45.

Boligafdelingen ligger spredt over flere adresser i Hals. Der er fortrinsvis tale om forskellige rækkehustyper, nogle er nye, andre ældre.

Til alle boliger hører egen have, som beboerne selv passer og råder over. Mange boliger ligger som klyngehuse med udearealer, der er adskilt fra trafikken. De fleste boliger ligger tæt ved vandet. Særligt Lilledybet, lejligheder på kanten af havnen har udsigt til fjorden og færgefarten til Egense.

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

Gl. Skansevej 1-8



Opført:	1958
Boligtype:	Rækkehus
Antal rækkehuse i alt:	6
Adresse:	Gl. Skansevej 1-8

Linjefundamenter/sokkel

Tilstand:

Bygningerne er facaderenoveret og fremstår i generel god stand.

Der er lidt fugtigt murværk/sokler visse steder på besigtigelsesdagen, men det regnede kraftigt på dagen.



Ydervægge af murværk

Tilstand:

Bygningerne er facaderenoveret og fremstår i generel god stand.

Der er lidt fugtigt murværk/sokler visse steder på besigtigelsesdagen, men det regnede kraftigt på dagen.



Sålbænke

Sålbænke er i god stand. Uden yderligere anmærkninger.



Vinduer

Er trævinduer og i ok stand.

De vil skulle skiftes på et tidspunkt, men vurderes at have god levetid tilbage.



Fuger og mursten omkring vinduer

Tilstand:

Generelt er fuger af nyere dato og i god stand.



Tag, overflade

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

Taget synes dog i en ok stand alderen taget i betragtning.



Indgangs partier

Tilstand:

Indgangspartierne er i god stand, mange er skiftet.

Ingen tilgængelighed.



Redskabsskur

Skure fremstår i en god stand dog er træværk flere steder meget opfugtet.



<p>Affaldshåndtering</p> <p>Tilstand: Almindelig parcelhuskoncept.</p>	
<p>Haver</p> <p>Tilstand: Haver er beboernes eget ansvar og de fremstår i forskellige kvaliteter, men generelt set står de meget flot.</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.

3 – 4 værelses boliger.

Meget garderobeplads.

Mindre toilet med ok udnyttet. Flot toiletgulv i den fremviste bolig.



Lille Dybet 2-14

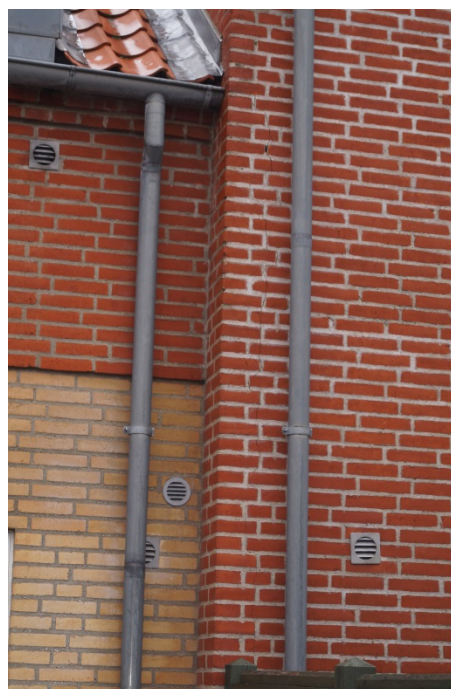


Opført	1998
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	13
Adresse	Lille Dybet 2-14

Linjefundamenter/sokkel

Tilstand:

Pæn stand – men dog med visse revner. Hvilket er lettere foruroligende bygningernes unge alder taget i betragtning.



Ydervægge af murværk

Beskrivelse af bygningsdel:

Ydermurværket er udført i røde og gule mursten.

Tilstand:

Murværket er i god stand, men der er store revnedannelser visse steder i murværket.

Konklusion/løsningsforslag:

Der skal rettes opmærksomhed mod revnedannelserne, sikre at omfanget ikke stiger, få vished for at bygningen "har sat sig".



<p>Spring i udvendigt murværk</p> <p>Tilstand: Murværket er ikke i dårlig stand. Dog er der mange revnedannelser.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Det anbefales at udføre nærmere undersøgelser af problematikken ang. fugt op trængning af murværket.</p>	
<p>Trappeopgange</p>	
<p>Skadesbillede: Der er lettere fugtplamager, giver dog ikke umiddelbart anledning til bekymring.</p>	

Sålbænke

Tilstand:

Sålbænke er i god stand.



Vinduer

Tilstand:

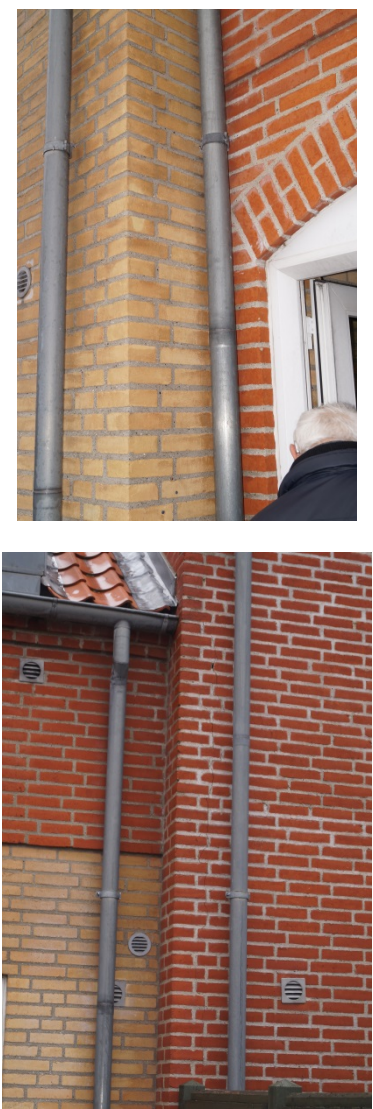

Vinduerne er af hvid PVC.

Skadesbillede:

Oprindelige vinduer.

Vinduerne er ikke skadet.



<p>Fuger og mursten omkring vinduer</p> <p>Tilstand: Generelt er fuger omkring vinduer i en god stand.</p>	
<p>Altaner</p> <p>Tilstand: Der er ingen altaner, men der er ønsker om altaner. Der er dog franske altaner.</p>	

Tag, overflade

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

**Indgangs partier****Tilstand:**

Indgangspartierne er i god stand.



<p>Affaldshåndtering</p> <p>Tilstand: Affaldshåndtering er i god stand.</p>	
<p>Belægninger</p> <p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p>	
<p>Fælles ophold</p> <p>Tilstand: Udeanlægget er pænt og velholdt.</p> <p>Der er gode parkeringsforhold, men der udtrykkes dog forbehold i forhold til antallet af parkeringspladser.</p> <p>Der er ingen legeplads i afdelingen.</p> <p>Terrasser/forhaver deles med minimum to boliger.</p>	

Indvendig bygning

Tilstand:

Boligerne fremstår stadig helt nye og pæne, der er brugsrelaterede forhold, som dog er forskellige fra bolig til bolig.

Der er ingen altaner, hvilket kan påregnes som en mangel i de ellers meget fine boliger.

Beboerne er en meget varieret skare.



Bøgevej 2-40



Opført	1969
Boligtype	Rækkehus/lejligheder
Antal lejligheder i alt (1 og 2 vær.)	12
Antal rækkehus i alt (4 vær.)	14
Adresse	Bøgevej 2-40

Linjefundamenter/sokkel

Tilstand:

Få og ubetydelige skader.



Ydervægge af murværk

Beskrivelse af bygningsdel:

Ydermurværket er udført i hvid mursten.

Tilstand:

Murværket er i ok stand. Der er enkelte fugtige steder, ligesom der er afskallede mursten, mv., men alt dette er forventeligt.

Murværkets opbygning gør dog at der kan være kuldebrosproblematikker, umiddelbart er der dog ikke givet udtryk for dette.



<p>Spring i udvendigt murværk</p> <p>Tilstand: Murværket er ikke i dårlig stand. Dog er der mange skader ved især murkroner. Disse kan forventes fortsat, selv efter reparationer, pga. opbygningen af støttemurene.</p>	 
<p>Lette facadepartier</p> <p>Skadesbillede: Afdelingens beboere udtrykker, at isoleringen ved de lette partier er dårlig. Dette understøttes af konstruktionsopbygningen, der vurderes til at være dårlig sammenlignet med nutidige krav.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: For at forbedre forholdene skal de lette facadepartier, som ikke er skiftet, udskiftes eller der skal isoleres udenpå dem.</p>	 

Sålbænke

Tilstand:

Sålbænke er i lidt dårlig stand. Begyndende nedbrydelse og revne dannelser. Mange steder ses fugt under.

Skadesbillede:

Den manglende kuldebrosafbrydelse betyder kolde indervægge i boligen, og træk fra vinduer.

Konklusion/løsningsforslag:

Hvor lette facadepartier evt. nedbrydes i forbindelse med efterisolering af ydervægge udskiftes sålbænke.



Vinduer

Tilstand:

Vinduerne er af hvid PVC.



Skadesbillede:


Oprindelige vinduer.

Konklusion/løsningsforslag:

De eksisterende vinduer skal udskiftes på et tidspunkt dog slet ikke aktuelt nu. Kunne gøres i forbindelse med udførelse af en ny facadeisolering.



<p>Tagudhæng</p> <p>Umiddelbart i god stand.</p>	 
---	--

<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p> <p>Umiddelbart er der dog ikke grund til bekymring.</p>	
---	--

Affaldshåndtering	
<p>Tilstand: Ingen kommentarer til affaldshåndteringen.</p>	

Belægninger	
<p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p>	

Fælles ophold**Tilstand:**

Udeanlægget er pænt og velholdt.

I tæt-lav bebyggelserne er der egne haver.

Der er en enkelt legeplads som er velholdt, men ligger lidt midt i ingenting. Men umiddelbart er det fine ude-områder.



Indvendig bygning

Tilstand:

Boligerne er i god tilstand, dog er der en tydelig forskel på boligens kvalitet, når man sammenligner højhuset og tæt-lav boligerne.

Tæt-lav boligerne

4 værelses boliger.
Bryggers – baggang.
Stort nyere badeværelse (skiftet i 2000).
Født med flade tage.

Isolering mod adkomst er ringe.

Der er forholdsvis lav loftshøjde.

"Højhuset"

1 værelses bolig med gang, entré og køkken.
Små køkkener uden udsug/emhætte.


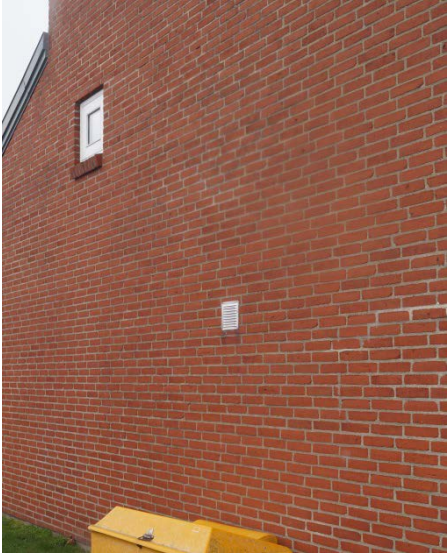
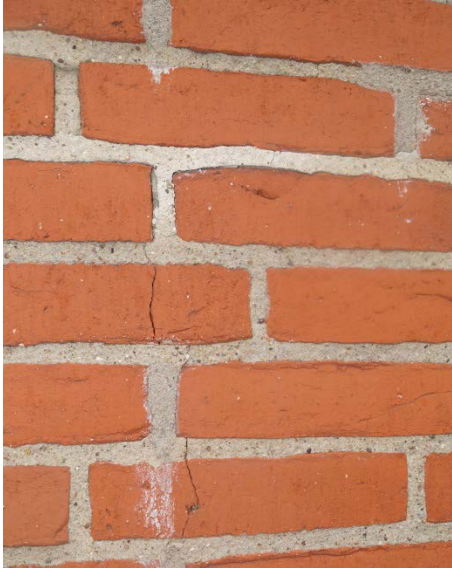
Fint større toilet/bad.



Lilleholm



Opført	1982, 1985, 1988 og 1990
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	36
Adresse	Lilleholm 13 -55 og 58-84

<p>Linjefundamenter/sokkel</p> <p>Tilstand: Fundamentet og sokkelen er i ok stand, ingen væsentlige problemstillinger.</p>	
<p>Ydervægge af murværk</p> <p>Beskrivelse af bygningsdel: Ydermurværket er udført i rød mursten.</p> <p>Tilstand: Murværket er i ok stand, dog med mange smårevner og beboerne gør opmærksom på træk fra gavle.</p> <p>Murværket skal holdes under opsyn, for at sikre at der ikke sker forværring i revnedannelser.</p> <p>Kuldebroerne vurderes forventelige af denne type byggeri, men der skal sikres at der ikke opstår fugtproblematikker på grund af kuldebroerne.</p>	 

Spring i udvendigt murværk

Tilstand:

Murværket er i god stand, der ses kun få revner og meget lidt fugt.



Vinduer	
<p>Tilstand: Vinduerne er af hvid PVC.</p> <p>Skadesbillede: Oprindelige vinduer.</p> <p>Vinduerne er partielt utætte og vinduesrammerne er svære at åbne.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: De eksisterende vinduer bør overvejes at udskifte.</p>	

Lette facadepartier

Skadesbillede:

Afdelingens beboere udtrykker, at isoleringen ved de lette partier er dårlig. Dette understøttes af konstruktionsopbygningen, der vurderes til at være dårlig sammenlignet med nutidige krav.

Konklusion/løsningsforslag:

For at forbedre forholdene skal de lette facadepartier, som ikke er skiftet, udskiftes eller der skal isoleres udenpå dem.




Tag, overflade

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



<p>Udhuse - udestuer</p> <p>Tilstand: De eksisterende udestuer vurderes alle at være i god eller ok stand. Udhuse ligeså.</p>	
<p>Affaldshåndtering</p> <p>Tilstand: Affaldshåndteringen er som ved enfamilieshuse generelt.</p>	

Belægninger	
<p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p>	

Fælles ophold	
<p>Tilstand: Udeanlægget er pænt og velholdt.</p> <p>Der er gode parkeringsforhold, men der udtrykkes dog forbehold i forhold til antallet af parkeringspladser,</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Der kunne arbejdes med at skabe mere rum til udeliv, hvis dette er i beboernes interesse, samt ønskværdigt.</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.

Lofterne fremstår generelt i en god stand.

De besøgtede boligernes køkken er af nyere dato og fremstår i god stand. Dog klages der over træk fra de lette partier.

Konklusion/løsningsforslag:

Der er ingen dørtrin og boligernes har en god størrelse, der er til dels tilgængeligheds forhold.

Fine store boliger.



Fjordparken 15-38



Opført	1999
Boligtype	Rækkehus
Antal rækkehus i alt	12
Adresse	Fjordparken 15-38

Linjefundamenter/sokkel**Tilstand:**

Fundamentet og sokkelen er flere steder forsøgt repareret.

Flere steder er soklen opfugtet. Dette bør undersøges i forbindelse med afhjælpningen af opfugtningen i bygning og murværk generelt.



Ydervægge af murværk

Beskrivelse af bygningsdel:

Ydermurværket er udført i rød mursten.



Tilstand:

Murværket er i dårlig stand. Murværket er op fugtet flere steder. Desuden revnedannelser, synlige bindere og dårlige fuger.

Konklusion/løsningsforslag:

Det anbefales at udføre destruktive undersøgelser af problematikken ang. murværket, især i gavl.



<p>Spring i udvendigt murværk</p> <p>Tilstand: Murværket er i dårlig stand. Murværket er op fugtet flere steder. Desuden revnedannelser, synlige bindere og dårlige fuger.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag:</p> <p>Det anbefales at udføre nærmere undersøgelser af problematikken ang. fugt op trængning af murværket.</p>	
<p>Sålbænke</p> <p>Tilstand: Sålbænke er i forholdsvis dårlig stand. Begyndende nedbrydelse og revne dannelser. Mange steder ses fugt under.</p> <p>Konklusion/løsningsforslag: Hvor formur evt. nedbrydes i forbindelse med en efterisolering af ydervægge, udskiftes sålbænke.</p>	

Vinduer

Tilstand:

Vinduer er i en ok stand



Fuger og mursten omkring vinduer

Tilstand:

Generelt er fuger omkring vinduer nedbrudte.

Konklusion/løsningsforslag:

De elastiske fuger skal udskiftes i forbindelse med udskiftning af vinduer, yderdøre og facadepartier og bør kunne holde vinduer/døres levetid ud.



<p>Tag, overflade</p> <p>Tag er ikke undersøgt nærmere da dette udelukkende er en visuel besigtigelse.</p>	
<p>Indgangs partier</p> <p>Tilstand: Indgangspartierne er ikke i imponerende stand. Flere døre trænger til at blive skiftet.</p> <p>Der er tilgængelighed.</p>	
<p>Affaldshåndtering</p> <p>Tilstand: God stand, hver bolig har som alle ved enfamiliesboliger en skraldespand, derudover containere.</p>	

Belægninger	
<p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p> <p>Dog er der lidt problemer at belægningerne er sunket – omfang er ikke graverende.</p>	  

Fælles ophold /private haver	
<p>Tilstand: Udeanlægget er pænt og velholdt.</p> <p>Man har ansvar for egne haver, så længe som det er fysisk muligt for beboerne.</p>	

Indvendig bygning**Tilstand:**

Boligerne er velholdte, dog med slitage her og der selv om de er renoveret i 1997

Boligerne er fuldt tilgængelige, da det er ældreboliger.

Der er hæve-sænke køkkener, som dog primært fungerer som normale køkkener.

Der er ikke meldt om kuldenedslag eller fugtproblemer.



Idræts Alle 1-45



Opført

2002

Boligtype

Rækkehus

Antal rækkehus i alt

14

Adresse

Idræts Allé 1-45

Linjefundamenter/sokkel

Tilstand:

Flot stand, ingen kommentarer, minimale revnedannelser i rødstens boligerne.



Ydervægge af murværk

Beskrivelse af bygningsdel:

Ydermurværket er udført i henholdsvis rød mursten på "skagens" husene.

Og gule og mørke mursten ved de nyeste boliger.

Tilstand:

Murværket er i god tilstand.

Der er lidt fugtskader og revner hvor de valmede tage møder murstenene.



Fuger og mursten omkring vinduer**Tilstand:**

Sålbænke er i god stand.

**Vinduer****Tilstand:**

Vinduerne er originale og har ikke nævneværdige problemer.



Tag, overflade

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

Der har været visse fygesneproblematikker med "skagens" husene, men disse er tilsyneladende under kontrol.



<p>Affaldshåndtering</p> <p>Tilstand: Affaldshåndtering er i en god stand.</p>	 
<p>Belægninger</p> <p>Tilstand: Belægningen vurderes i god stand.</p>	

Fælles ophold

Tilstand:

Udeanlægget er pænt og velholdt.

Der er en enkelt nyere legeplads.



Indvendig bygning

Tilstand:

Det umiddelbare indtryk, man får af boligernes helhedstilstand, er at de er meget flotte og veldisponerede.

Der er umiddelbart ingen kommentarer vedrørende de indvendige forhold, udover at det er meget pæne boliger.



