

# **BYGGERI & BOLIG**

## **I**

# **KONGERSLEV PASTORAT**

---

**Keld Jensen**

**Februar 2024**



**Byggeri & bolig  
i Kongerslev Pastorat**

**Keld Jensen  
Februar 2024**

**Byggeri & bolig  
i Kongerslev Pastorat**

-

**Version I**

**Redigering er afsluttet 22. februar 2024**

**© Keld Jensen, februar 2024**

## FORORD

---

Denne rapport indgår i projektet Sognefortællinger. Rapporten omfatter en analyse af bygninger og boliger i Østhimmerland og specifikt i Kongerslev Pastorats tre sogne.

Rapporten analyserer bygninger og anlæg i lokalområdet med speciel fokus på udbuddet inden for beboelse.

Projekt Sognefortællinger omhandler primært Kongerslev Pastorat omfattende de tre sogne Sønder og Nørre Kongerslev samt Komdrup. Analysen af Østhimmerland giver mulighed for at sammenligne situationen i pastoratet med de øvrige landsogne i den egn, hvor de er lokaliseret.

God læselyst!

*Keld Jensen*

*Februar 2024*



# 1 INDHOLD:

<b>FORORD .....</b>	<b>5</b>
<b>1 INDHOLD:.....</b>	<b>7</b>
1.1 FIGURLISTE.....	8
1.2 TABELLISTE.....	8
1.3 KORTLISTE.....	9
<b>2 INDLEDNING .....</b>	<b>11</b>
2.1 DEFINITION AF CENTRALE BEGREBER .....	11
2.1.1 Kongerslev Pastorat .....	11
2.1.2 Østhimmerland .....	12
2.2 DATASTRUKTUR .....	15
2.3 BYGNINGERS ANVENDELSE.....	15
2.4 TIDLIGERE UNDERSØGELSER OG LITTERATUR.....	16
2.5 RAPPORTENS STRUKTUR.....	16
<b>3 MATRIKELINDDELING I LOKALOMRÅDET – ANTAL &amp; STØRRELSER .....</b>	<b>18</b>
3.1 ANTAL OG STØRRELSE.....	18
<b>4 DEN SAMLEDE BESTAND AF BYGNINGER &amp; ANLÆG .....</b>	<b>21</b>
<b>5 BEBOELSE.....</b>	<b>23</b>
5.1 INDIVIDUEL BEBOELSE.....	23
5.1.1 Opførelsesår & renovering .....	23
5.1.2 Bygningen og grundens størrelse.....	33
5.1.3 Parcelhusene i byzonen, Sønder Kongerslev .....	34
5.1.3.1 Opførelsesår og renovering.....	35
5.1.3.2 Opførelsesår og bygningsareal .....	37
5.1.3.3 Grundstørrelse .....	39
5.1.3.4 Kobling mellem parcelhusstørrelse og grundstørrelse .....	40
5.1.3.5 Ejendomsværdien for parcelhuse.....	41
5.1.4 De øvrige boligtyper .....	42
5.1.4.1 Bygning med To boliger .....	42
5.1.4.2 Kollektiv beboelse .....	42
5.1.4.3 Kollektiv bolig .....	43
5.1.4.4 Øvrig Beboelse .....	43
<b>6 LANDBRUG OG RÅSTOFVIRKSOMHED.....</b>	<b>45</b>
<b>7 INDUSTRIEL.....</b>	<b>49</b>
<b>8 DEN TERTIÆRE SEKTOR .....</b>	<b>51</b>
<b>9 KONTOR.....</b>	<b>55</b>
<b>10 HANDEL.....</b>	<b>57</b>
<b>11 OFFENTLIGE TJENESTER.....</b>	<b>59</b>
<b>12 ANNEKSER.....</b>	<b>61</b>
<b>13 SAMMENFATNING .....</b>	<b>63</b>
<b>14 PERSPEKTIVERING &amp; FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN .....</b>	<b>69</b>

<b>15</b>	<b>ANVENDT LITTERATUR OG KILDER .....</b>	<b>71</b>
-----------	---	-----------

## 1.1 FIGURLISTE

FIGUR 1. OPFØRELSESÅR FOR FORTSAT EKSISTERENDE INDIVIDUEL BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	29
FIGUR 2. SDR. KONGERSLEV BYZONE, ANTAL OPFØRTE PARCELHUSE PR. ÅR 1970-2023 .....	37
FIGUR 3. PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE, OPFØRELSESPERIODE & GENNEMSITLIGE BYGNINGSSTØRRELSE .....	39

## 1.2 TABELLISTE

TABEL 1. KONGERSLEV PASTORAT, SOGNE & EJERLAVS AREAL .....	12
TABEL 2. DEFINITION AF BYGNINGERS ANVENDELSE .....	16
TABEL 3. ANTAL OG STØRRELSE AF MATRIKLER I ØSTHIMMERLAND & KONGERSLEV PASTORAT .....	18
TABEL 4. ØSTHIMMERLAND, MATRIKLER FORDELT PÅ AREALSTØRRELSE.....	19
TABEL 5. KONGERSLEV PASTORAT, MATRIKLER FORDELT PÅ AREALSTØRRELSE .....	19
TABEL 6. ANTAL BYGNINGER & BYGNINGERNES ANVENDELSE, KONGERSLEV PASTORAT, JANUAR 2024.....	21
TABEL 7. ANTAL BYGNINGER & BYGNINGERNES ANVENDELSE, ØSTHIMMERLAND & KONGERSLEV PASTORAT, JANUAR 2024 .....	22
TABEL 8. BYGNINGER INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR & RENOVERINGSÅR, KONGERSLEV PASTORAT.	33
TABEL 9. BYGNINGER INDIVIDUEL BEBOELSE, BYGNINGSAREAL, KONGERSLEV PASTORAT .....	33
TABEL 10. GRUNDSTØRRELSE FOR BYGNINGER I KATEGORIEN INDIVIDUEL BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	34
TABEL 11. OPFØRELSESÅR & ÅR FOR RENOVERING, PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE .....	35
TABEL 12. PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE, FORDELT PÅ OPFØRELSESÅR OG BYGNINGSSTØRRELSE, JANUAR 2024 .....	38
TABEL 13. PARCELHUS GRUNDE FORDELT EFTER NUVÆRENDE OPFØRELSESÅR FOR PARCELHUS, SDR. KONGERSLEV BYZONE.....	40
TABEL 14. KOBLING MELLEM STØRRELSE AF BYGNINGSAREAL OG STØRRELSE AF GRUNDAREAL, PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE.....	40
TABEL 15. PARCELHUSE, BYZONE SØNDER KONGERSLEV, FORELØBIG EJENDOMSVURDERING 2022 .....	42
TABEL 16. LANDBRUGS- OG RÅSTOFBYGNINGER, KONGERSLEV PASTORAT.....	45
TABEL 17. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I LANDBRUG & RÅSTOFVIRKSOMHED, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	46
TABEL 18. BYGNINGER TIL INDUSTRI, KONGERSLEV PASTORAT .....	49
TABEL 19. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I INDUSTRI, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT ...	49
TABEL 20. BYGNINGER TIL DEN TERTIÆRE SEKTOR, KONGERSLEV PASTORAT .....	51
TABEL 21. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I DEN TERTIÆRE SEKTOR, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	51
TABEL 22. BYGNINGER TIL KONTORER, KONGERSLEV PASTORAT .....	55
TABEL 23. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN ANVENDT TIL KONTORER, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	55
TABEL 24. BYGNINGER TIL BUTIKKER & KROER M.V., KONGERSLEV PASTORAT .....	57
TABEL 25. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN ANVENDT TIL BUTIKKER & KROER M.V., EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	57
TABEL 26. BYGNINGER TIL OFFENTLIGE TJENESTER, KONGERSLEV PASTORAT .....	59
TABEL 27. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN ANVENDT TIL OFFENTLIGE TJENESTER, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	59

TABEL 28. BYGNINGER AF TYPEN ANNEKSER, KONGERSLEV PASTORAT ..... 61

TABEL 29. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I KATEGORIEN ANNEKSER, KONGERSLEV PASTORAT ..... 61

## 1.3 KORTLISTE

KORT 1. KONGERSLEV PASTORAT, TRE SOGNE & SEKS EJERLAV .....	13
KORT 2. ØSTHIMMERLAND, TRE HERREDER & SOGNENE .....	14
KORT 3. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, KONGERSLEV PASTORAT .....	24
KORT 4. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, SØNDER KONGERSLEV .....	25
KORT 5. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, NØRRE KONGERSLEV .....	26
KORT 6. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, KOMDRUP.....	27
KORT 7. INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR, SDR. KONGERSLEV BY.....	30
KORT 8. INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR, NR. KONGERSLEV BY .....	31
KORT 9. INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR, KOMDRUP BY .....	32
KORT 10. PARCELHUSE, SØNDER KONGERSLEV BYZONE, OPFØRELSESÅR.....	36
KORT 11. ØVRIGE BOLIGTYPER, KONGERSLEV PASTORAT .....	44
KORT 12. BYGNINGER, LANDBRUGS- & RÅSTOFVIRKSOMHED, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT ...	47
KORT 13. BYGNINGER, INDUSTRIVIRKSOMHED, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	50
KORT 14. BYGNINGER, TERTIÆRE SEKTOR, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	53
KORT 15. BYGNINGER, ANVENDT SOM KONTORER, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	56
KORT 16. BYGNINGER, ANVENDT TIL BUTIKKER, KRO M.V., EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT .....	58
KORT 17. BYGNINGER, ANVENDT TIL OFFENTLIGE TJENESTER, KONGERSLEV PASTORAT.....	60



## 2 INDLEDNING

---

Denne rapport tager sit udgangspunkt i projektet Sognefortællinger. Det er et projekt, der via rapporter og essays samt fotografier omhandler de tre sogne Sønder Kongerslev, Nørre Kongerslev og Komdrup i det, der tilsammen benævnes Kongerslev Pastorat.

Pastoratet er beliggende midt i Østhimmerland. I denne rapport analyseres Kongerslev Pastorat i forhold til det samlede Østhimmerland.

Analysens tema er bygninger og anlæg, med speciel fokus på boliger og de her-til hørende grunde. Det er ønsket at skabe et samlet overblik over, hvordan udbuddet af boliger er i vores lokalområde. Der er i disse år megen fokus på fraflytning og ikke mindst manglende tilflytning. En væsentlig forudsætning for tilflytning er boliger med den rette størrelse, indretning og pris. Hele dette udbud er aldrig tidligere blevet kortlagt og analyseret.

Målet er at skabe et overblik over, hvilke muligheder og udfordringer som skal imødekommes for at skabe ny udvikling af Kongerslev Pastorats tre sogne.

### 2.1 DEFINITION AF CENTRALE BEGREBER

---

Bygninger, grunde og boliger er alle begreber, der ofte benyttes i flæng. I en detaljeret analyse er det vigtigt af arbejde på basis af nogle præcise definitioner, så vi alle taler om det samme, når boligudbuddet er til debat.

I det følgende fastsættes nogle af de væsentligste begreber, der er anvendt i denne analyse.

---

#### 2.1.1 KONGERSLEV PASTORAT

---

Kongerslev Pastorat er en administrativ enhed, der er beliggende midt i Østhimmerland. Pastoratet består af tre sogne; hovedsognet Sønder Kongerslev og de to annekssogne Nørre Kongerslev og Komdrup.

Kort 1, side 13, er et kort over de tre sogne med inddeling i underliggende lav. Lav-opdelingen anvendes i systematikken i Matrikelregistret.

Kongerslev Pastorat omfatter et areal på 3.631,8 hektar. Dette svarer til 3,4 procent af Østhimmerlands samlede areal.

Arealet for de tre sogne og deres ejerlav er opgjort i Tabel 1, side 12.

TABEL 1. KONGERSLEV PASTORAT, SOGNE &amp; EJERLAVS AREAL

Sogn & Ejerlav	Areal	Andel af pastorat
	<i>Hektar</i>	<i>Procent</i>
<b>Sønder Kongerslev By Lav</b>	773,5	21,3
<b>Hovedgård Kongstedlund Lav</b>	314,5	8,7
<b>Sønder Kongerslev Sogn</b>	1.088,5	30,0
<b>Nørre Kongerslev By Lav</b>	1.375,9	37,9
<b>Sigsgaard Lav</b>	117,3	3,2
<b>Nørre Kongerslev Sogn</b>	1.492,9	41,1
<b>Komdrup By Lav</b>	492,9	13,6
<b>Hovegård Refsnæs Lav</b>	556,3	15,3
<b>Komdrup Sogn</b>	1.050,4	28,9
<b>Kongerslev Pastorat I alt</b>	3.631,8	100,0

**Kilde:** Egne beregninger med funktionen Area\$ i QGIS på basis af Matrikelregistret, udtræk november 2023.

### 2.1.2 ØSTHIMMERLAND

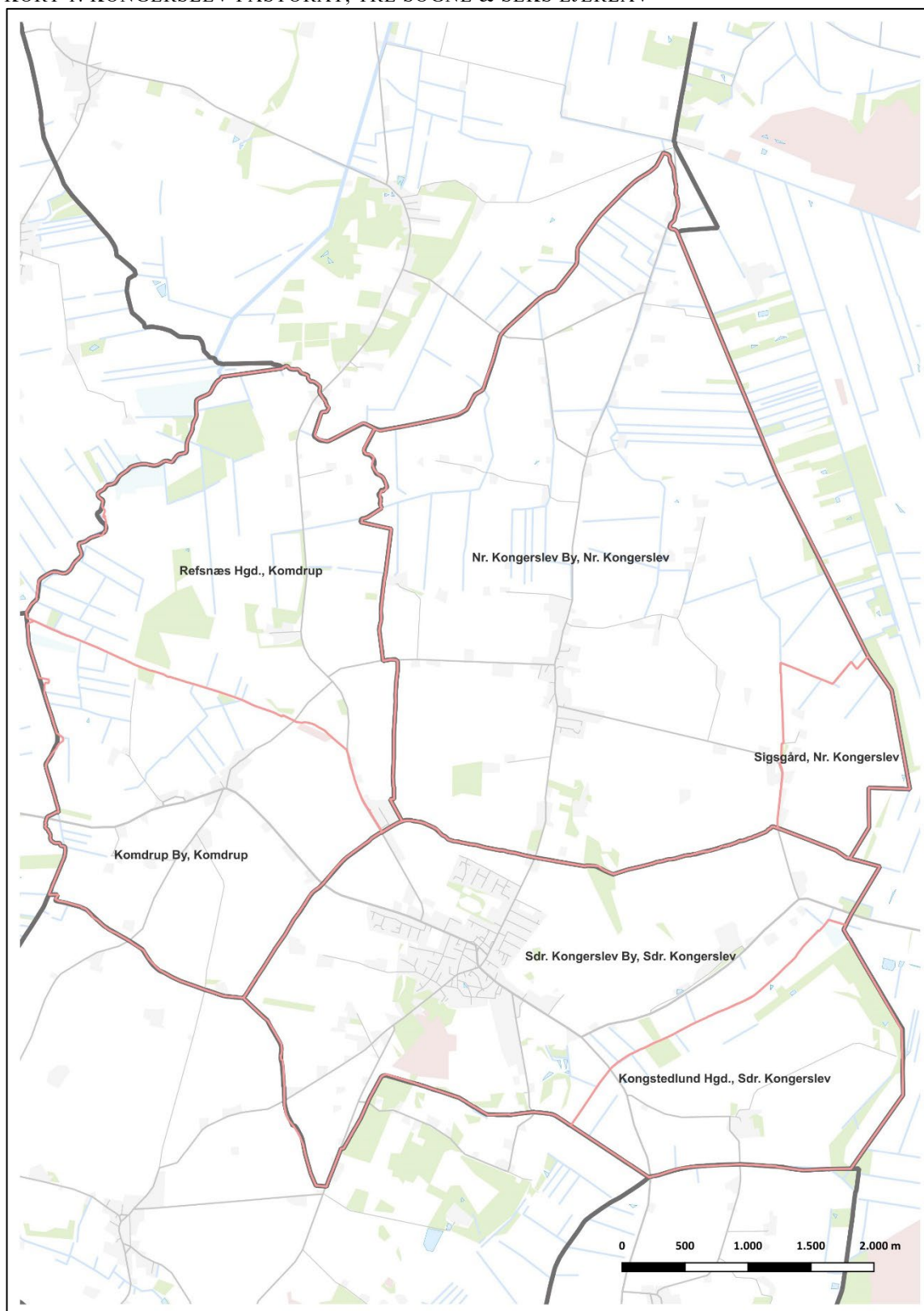
Østhimmerland er ikke en administrativ geografisk størrelse. Men lokalt er der en klar opfattelse af, at Østhimmerland på mange områder er en enhed.

I denne analyse er Østhimmerland defineret til at omfatte de tidligere tre herreder Fleskum, Helligum og Hindsted. Aalborg købstad er ikke medtaget som en del af Fleskum Herred. Aalborg Frue Landsogn, der omfatter øen Egholm, er således i denne rapport ikke medtaget som en del af Fleskum Herred. Udstrækning af Østhimmerland og de tre herreder er angivet på Kort 2, side 14.

Østhimmerland omfatter egnen, der strækker sig fra Limfjorden i nord til Mariager Fjord i syd og fra området omkring Rold Skov i vest til Kattégatkysten i øst.

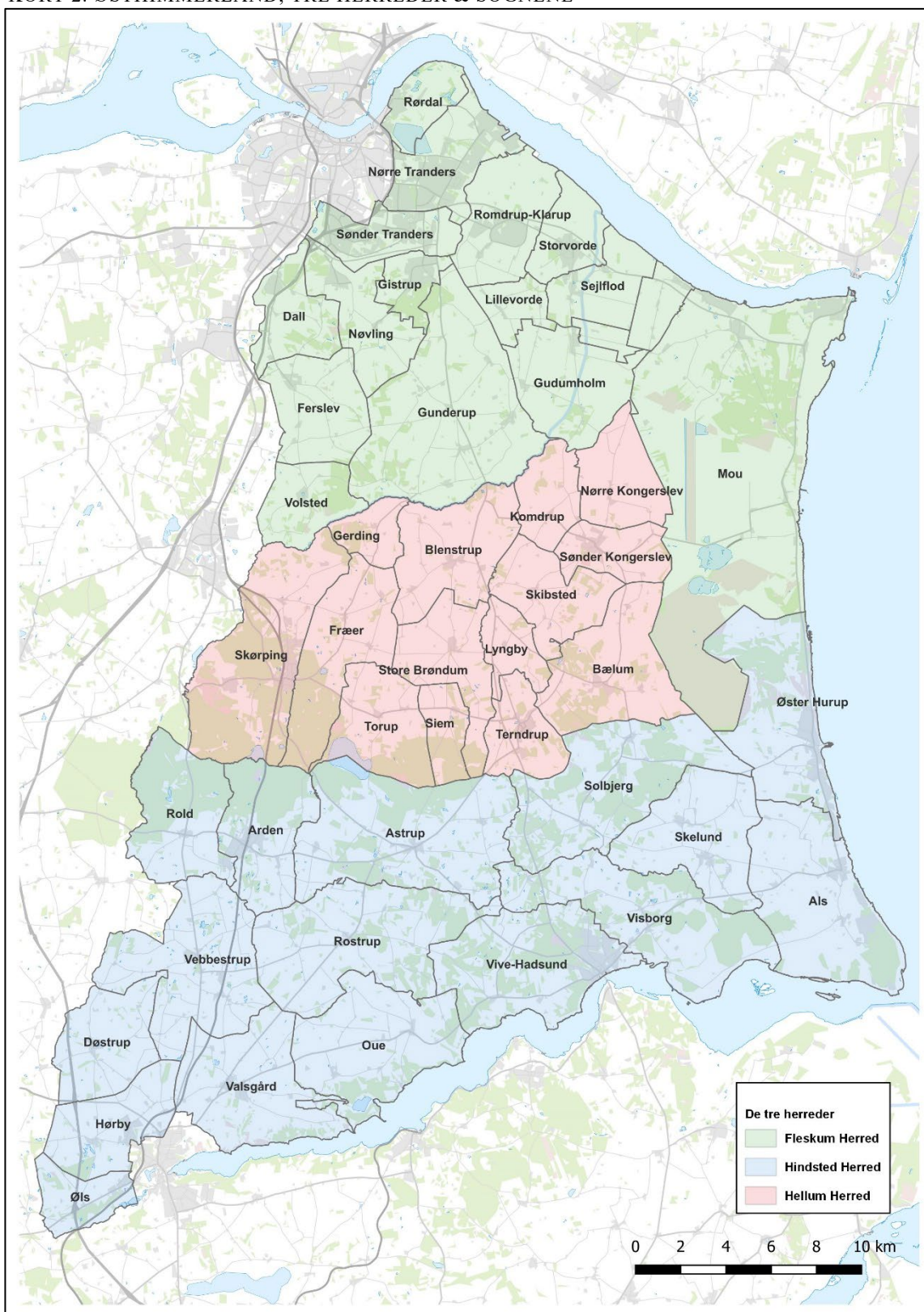
Østhimmerland omfatter i år 2023 et areal på 1.064,6 kvadratkilometer. Dette svarer til 2,5 procent af landets samlede areal.

# KORT 1. KONGERSLEV PASTORAT, TRE SOGNE & SEKS EJERLAV



**Kilde:** Datafordeleren (2023).

## KORT 2. ØSTHIMMERLAND, TRE HERREDER & SOGNE



Kilde: Datafordeleren (2023).

## 2.2 DATASTRUKTUR

---

Hovedkilderne til denne analyse er det offentlige Bygnings- og Boligregister, BBR, og Matrikelregistret.

Opbygning af BBR er fastsat ved lov. Registret indeholder oplysninger om bygninger, boliger, enheder til erhvervsformål samt tekniske anlæg.

BBR-oplysningerne i denne analyse omfatter et datasæt, som er etableret af Dataforsyningen under Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur. Datasættets specifikationer er fastlagt i '*D2.8.1.2 INSPIRE data specification on Buildings – Technical Guidelines*', version 3.0.

INSPIRE er en fælles informationsbase under European Commission, der skal bidrage til en fælles europæisk infrastruktur for geodata, så data kan anvendes såvel lokalt, nationalt og på europæisk niveau på tværs af forskellige sektorer.

Datasættet er udviklet til anvendelse i programmer inden for Geografisk Informations Systemer. Datasættet opdateres til download kvartalsvis. Datasættet anvendt i denne analyse blev downloadet den 24. november 2023.

Den anden hovedkilde, Matrikelregistret, indeholder oplysninger om alle matrikelnumre i Danmark. Adgangen til et datasæt med relevante oplysninger fra Matrikelregistret til denne analyse er hentet fra Datafordeleren.dk under Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

De to datasæt anvendes sammen med andre offentligt tilgængelige datasæt om geografiske administrative inddelinger m.v. i open-source programmet QGIS. QGIS er et program til anvendelse inden for Geografiske Informationssystemer, GIS.

Ud over disse hovedkilder anvendes statistiske oplysninger fra Danmarks Statistik og fra Aalborg Kommune. Ved alle anvendelser af data i denne rapport er den pågældende kilde angivet.

## 2.3 BYGNINGERS ANVENDELSE

---

I datamaterialet er bygninger opdelt efter hovedanvendelse. Kategoriernes betegnelser er ikke fyldestgørende, derfor er hver enkelt kategori nærmere beskrevet i Tabel 2, side 16.

TABEL 2. DEFINITION AF BYGNINGERS ANVENDELSE

Kategori	Definition
<b>Individuel beboelse</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser kun én bolig. (Denne værdi omfatter fritliggende huse som bungalows, villaer, hytter, skovhytter, bondehuse, landejendomme, sommerhuse, weekendhuse og dobbelthuse eller rækkehuse, hvor hver bolig har sit eget tag og egen indgang direkte fra jordoverfladen.)
<b>To boliger</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser to boliger.
<b>Kollektiv beboelse</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser mere end en bolig.
<b>Kollektiv bolig</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser et kollektiv. (Denne værdi omfatter kommunale beboelsesbygninger, herunder boliger og serviceboliger for ældre, studerende, børn og andre sociale grupper.)
<b>Beboelse</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) anvendes til beboelse.
<b>Landbrug</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) anvendes til landbrugsvirksomhed, råstofvirksomhed m.v.
<b>Industriel</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) anvendes til sekundære erhverv (industrielle).
<b>Handel &amp; service</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) anvendes til servicevirksomhed. Denne værdi er knyttet til de bygninger og bygningskomponenter, der anvendes af den tertiære sektor (handel og service), excl. de kategorier, der er medtaget under kategorien Handel.
<b>Kontor</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser kontorer.
<b>Handel</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser handelsvirksomheder. F.eks. butikker, supermarkeder, hoteller, restaurationer.
<b>Offentlige tjenester</b>	Bygningen (eller bygningskomponent) huser offentlige myndigheder. Offentlige tjenester er tertiære tjenester leveret til gavn for borgerne.
<b>Anneks</b>	En lille bygning (eller bygningskomponent), som kun anvendes i forbindelse med en anden større bygning (eller bygningskomponent) og generelt ikke har samme funktion og egenskaber som den bygning (bygningskomponent), den er tilknyttet.

**Kilde:** Opslag på INSPIRE website, Inspire registersystem, opslag januar 2024.

I denne rapportes analyse vil hver enkelt kategori blive belyst detaljeret og for flere kategorier yderligere opdelt i underkategorier.

## 2.4 TIDLIGERE UNDERSØGELSER OG LITTERATUR

Der er ikke tidligere gennemført detaljerede analyser af den aktuelle bestand af bygninger og boliger i Kongerslev Pastorat.

Der synes heller ikke at være relevante analyser af andre egne i Danmark, som kunne danne grundlag for evaluering af den metode, der er anvendt i denne rapport.

En samlet liste over anvendte kilder og litteratur er medtaget i slutningen af denne rapport.

## 2.5 RAPPORTENS STRUKTUR

Denne rapport omfatter tretten kapitler. Rapportens baggrund og struktur er beskrevet i denne indledning, der har fået kapitel nummer 2.

Derefter følger kapitel 3, der analyserer matriklernes antal og arealer i Øst-himmerland og i pastoratet. Målet med dette kapitel er at få givet et detaljeret billede af, hvordan de to geografiske områder er økonomisk inddelte.

I Kapitel 4 giver et overblik af den samlede bestand af bygninger og anlæg i pastoratets tre sogne.

Kapitel 5, der er rapporten hoveddel, analyserer kategorien beboelse inden for bygninger i lokalområdet. I kapitlet er der i sat speciel fokus på parcelhusenes antal, bygningsareal og grundstørrelser, som parcelhusenes værdi i den offentlige vurdering.

Kapitel 6 til kapitel 11 analyserer bygninger og anlæg i de forskellige hovedbrancher, og kapitel 12 giver en summarisk beskrivelse af kategorien annekser, små bygninger og udbygningskomponenter på hovedbygninger.

I kapitel 13 er der udarbejdet en kort sammenfatning af rapportens analyser og de vigtigste resultater.

Endelig er der i kapitel 14 udarbejdet et kapitel med perspektivering og et forslag til handlingsplan for videreudvikling af pastoratet i forhold til rapportens behandling af pastoratets samlede bygningsmasse, herunder boligudbud.

Bagerst i rapporten er der medtaget en samlet liste over litteratur og kilder.

### 3 MATRIKELINDDELING I LOKALOMRÅDET – ANTAL & STØRRELSER

I dette kapitel skabes et overblik over den økonomiske geografi i de tre sogne i Kongerslev Pastorat. Pastoratets opdeling i matrikler sammenlignes med Østhimmerland som et samlet hele.

#### 3.1 ANTAL OG STØRRELSE

Tabel 2 viser det samlede antal af matrikler i Kongerslev Pastorats tre sogne og for hele Østhimmerland.

TABEL 3. ANTAL OG STØRRELSE AF MATRIKLER I ØSTHIMMERLAND & KONGERSLEV PASTORAT

Geografisk & administrativ enhed	Antal matrikler	Samlet areal	Matriklers gennemsnitlige størrelse
	<i>Antal</i>	<i>Kvadratmeter</i>	<i>Kvadratmeter</i>
<b>Sønder Kongerslev By Lav</b>	847	7.728.319	9.124,3
<b>Kongstedlund Lav</b>	35	3.132.365	89.496,1
<b>Sønder Kongerslev Sogn i alt</b>	882	10.860.684	12.313,7
<b>Nørre Kongerslev By Lav</b>	446	13.659.980	30.627,8
<b>Sigsgaard Lav</b>	16	1.167.877	72.992,3
<b>Nørre Kongerslev Sogn i alt</b>	462	14.827.857	32.094,9
<b>Komdrup By Lav</b>	154	4.911.651	31.893,8
<b>Refsnæs Lav</b>	65	5.477.572	84.270,3
<b>Komdrup Sogn i alt</b>	219	10.389.223	47.439,4
<b>Kongerslev Pastorat i alt</b>	1.563	36.077.764	23.082,4
<b>Østhimmerland</b>	48.361	1.068.194.718	22.087,9

**Note:** Ikke-matrikuleret areal er ikke medregnet i tabellen. Det kan f.eks. være vejareal. Arealstørrelsen i denne tabel er det angivne areal i Matrikelregistret, mens den tidligere tabel over sogne og ejerlags areal i Pastoratet er beregnet på basis af funktionen Area\$ i QGIS-programmet. Forskellen for hele pastoratet svarer til 24 hektar eller 7 promille af pastoratets samlede areal.

**Kilde:** Egne beregninger på basis af Matrikelregistret, udtræk november 2023.

Tabellen er en meget overordnet statistik over sognenes og Østhimmerlands økonomiske geografi i form af opdeling i økonomiske enheder som grunde, marker, veje m.v. Men netop dette overordnede indblik i tingenes tilstand kan være med til påpege, hvor omfattende og kompliceret viden er på netop dette område. F.eks. kan alle have en mening om, hvordan en landsby som Nørre Kongerslev bør udvikles, men grundlaget for en underbygget mening med substans kræver en nogenlunde detaljeret indsigt i ejerskab og anvendelse af i alt 462 matrikler.

I de følgende to tabeller er alle matrikler i henholdsvis hele Østthimmerland og i Kongerslev Pastorat fordelt på arealstørrelse.

TABEL 4. ØSTHIMMERLAND, MATRIKLER FORDELT PÅ AREALSTØRRELSE

Arealstørrelser	Antal matrikler	Registreret areal	Andel af matrikler	Andel af areal
	<i>antal</i>	<i>Kvadratmeter</i>	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Under 1.000 m <sup>2</sup>	20.229	13.372.562	41,8	1,3
1.000-2000 m <sup>2</sup>	9.366	12.172.651	19,4	1,1
2.000-10.000 m <sup>2</sup>	7.726	36.017.540	16,0	3,4
10.000-50.000 m <sup>2</sup>	6.572	160.339.169	13,6	15,0
50-100.000 m <sup>2</sup>	2.072	146.702.109	4,3	13,7
100.000-1.000.000 m <sup>2</sup>	2.330	540.798.432	4,8	50,6
1.000.000 m <sup>2</sup> & større	66	158.792.255	0,1	14,9
<b>I alt</b>	<b>48.361</b>	<b>1.068.194.718</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Kilde: Egne beregninger på basis af Matrikelregistret, udtræk november 2023.

TABEL 5. KONGERSLEV PASTORAT, MATRIKLER FORDELT PÅ AREALSTØRRELSE

Arealstørrelser	Antal matrikler	Registreret areal	Andel af matrikler	Andel af areal
	<i>antal</i>	<i>Kvadratmeter</i>	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
Under 1.000 m <sup>2</sup>	556	341.640	35,6	0,9
1.000-2000 m <sup>2</sup>	299	377.578	19,1	1,0
2.000-10.000 m <sup>2</sup>	269	1.281.857	17,2	3,6
10.000-50.000 m <sup>2</sup>	263	6.702.583	16,8	18,6
50-100.000 m <sup>2</sup>	107	7.576.417	6,8	21,0
100.000-1.000.000 m <sup>2</sup>	67	14.836.919	4,3	41,1
1.000.000 m <sup>2</sup> & større	2	4.960.770	0,1	13,8
<b>I alt</b>	<b>1.563</b>	<b>36.077.764</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Kilde: Egne beregninger på basis af Matrikelregistret, udtræk november 2023.

Tabellerne viser, at der stort set synes at være overensstemmelse mellem matriklerne fordelt på arealstørrelse for hele Østthimmerland og for Kongerslev Pastorat.

Som tommelfingerregel er de fleste ny udstykkede parcelhusgrunde mindst 700 m<sup>2</sup>, og i udgangspunktet er det, ifølge Bygningsreglementet, tilladt at bebygge en grund med 30 procent. Villagrundes og sommerhusgrundenes størrelse fastsættes i Bygningsreglementet og i kommuneplanen for området.

Parcelhusgrundene falder således normalt i de to mindste kategorier af størrelser i tabellerne. De to størrelsesklasser omfatter for Østthimmerlands vedkommende 61,2 procent af matriklerne, men kun 2,4 procent af det samlede areal. De samme tal for Kongerslev Pastorat er henholdsvis 54,7 procent og 1,9 procent.



## 4 DEN SAMLEDE BESTAND AF BYGNINGER & ANLÆG

Data fra BBR-registret er overordnet inddelt i kategorien Bygninger og kategorien Andre konstruktioner.

Kategorien Bygninger omfatter alle former for bygninger til beboelse og erhvervsvirksomheder og hertil hørende bygninger som annekser m.v.

Kategorien Andre konstruktioner omfatter forskellige tekniske anlæg som ikke er inkluderet i opgørelsen af bygninger. Det er f.eks. antenner, solceller m.v. Denne type anlæg vil ikke nærmere blive behandlet i denne rapport.

I kategorien Bygninger er der i datamaterialet også medtaget nedlagte bygninger samt bygninger under etablering. Disse to kategorier er ikke nærmere behandlet i denne rapport.

Endvidere er bygninger og anlæg som drivhuse, siloer og lagertanke heller ikke medtaget i opgørelserne i rapporten. Mange små enheder som tilbygninger og lignende er kategoriseret som ukendt anvendelse. Disse enheder er heller ikke medtaget i analyserne.

Tabel 3 viser fordelingen af bygninger i Kongerslev Pastorat fordelt på anvendelse i de tre sogne.

TABEL 6. ANTAL BYGNINGER & BYGNINGERNES ANVENDELSE, KONGERSLEV PASTORAT, JANUAR 2024

Bygningstype	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Individuel beboelse</b>	588	212	65	865
<b>To boliger</b>	12	3	0	15
<b>Kollektiv beboelse</b>	24	7	2	33
<b>Kollektiv bolig</b>	2	0	0	2
<b>Beboelse</b>	0	1	0	1
<b>Landbrug</b>	90	165	93	348
<b>Industriel</b>	13	6	4	23
<b>Handel &amp; service</b>	15	6	5	26
<b>Kontor</b>	7	1	0	8
<b>Handel</b>	45	2	1	48
<b>Offentlige tjenester</b>	9	3	3	15
<b>Anneks</b>	746	277	79	1.102
<b>I alt</b>	1.551	683	252	2.486

Kilde: Egne beregninger på basis af Matrikelregistret, udtræk fra INSPIRE, januar 2024.

Tabellen viser, at der i datamaterialet er 2.486 bygninger med forskellig anvendelse i pastoratet. Næsten to tredjedele, 62,4 procent, af disse bygninger er lokaliseret i Sønder Kongerslev Sogn, en fjerdedel, 27,5 procent, i Nørre

Kongerslev Sogn, mens Komdrup Sogn kun har en tiendedel, 10,1 procent af antallet af bygninger i det samlede pastorat.

Der er to kategorier af anvendelse, der antalsmæssigt dominerer mængden af bygninger i pastoratet. Det er kategorierne Individuel beboelse og kategorien Anneks.

Fordelingen af bygninger på de overordnede kategorier er relativt tæt på samme fordeling for alle 44 landsogne i Østthimmerland. Tabel 4, side 22, viser fordelingen på kategorierne for både hele Østthimmerland og for Kongerslev Pastorat.

TABEL 7. ANTAL BYGNINGER & BYGNINGERNES ANVENDELSE, ØSTHIMMERLAND & KONGERSLEV PASTORAT, JANUAR 2024

Bygningstype	Østthimmerland		Kongerslev Pastorat	
	<i>Antal</i>	<i>Procent</i>	<i>Antal</i>	<i>Procent</i>
<b>Individuel beboelse</b>	31.007	37,6	865	34,8
<b>To boliger</b>	407	0,5	15	0,6
<b>Kollektiv beboelse</b>	856	1,0	33	1,3
<b>Kollektiv bolig</b>	192	0,2	2	0,1
<b>Beboelse</b>	109	0,1	1	0,0
<b>Landbrug</b>	9.256	11,2	348	14,0
<b>Industriel</b>	899	1,1	23	0,9
<b>Handel &amp; service</b>	979	1,2	26	1,0
<b>Kontor</b>	321	0,4	8	0,3
<b>Handel</b>	1.214	1,5	48	1,9
<b>Offentlige tjenester</b>	628	0,8	15	0,6
<b>Anneks</b>	36.514	44,3	1.102	44,3
<b>I alt</b>	82.382	100,0	2.486	100,0

Kilde: Egne beregninger på basis af Matrikelregistret, udtræk fra INSPIRE, januar 2024.

I Østthimmerland kan antallet af bygninger opgøres til 82.382. Der er andelsmæssigt en større andel med Individuel beboelse i Østthimmerland som helhed, men det skyldes, at antallet af sommerhuse i landsdelen indgår i disse tal. Der er ingen sommerhuse registreret i pastoratet. Ellers kan det konkluderes, at Kongerslev Pastorat stort set repræsenterer hele landsdelen Østthimmerland, hvad angår fordeling af antallet af bygninger fordelt på anvendelse.

De anvendte kategorier i datamaterialet kræver en nærmere forklaring. Forklaringen er medtaget i Tabel 2, side 16.

I det følgende gennemgås hver enkelt kategori, og i analysen gås der i detaljer med bygningernes alder og beskaffenhed. Kategorierne er grupperet, så f.eks. beboelse omfatter alle kategorier af beboelse i samme kapitel.

## 5 BEBOELSE

---

Beboelse omfatter flere kategorier,

- Individuel beboelse.
- To boliger.
- Kollektiv beboelse.
- Kollektiv bolig.
- Øvrig beboelse.

Kort 3, side 24, viser beliggenheden af samtlige 865 boliger af denne kategori i Kongerslev Pastorat. Tilsvarende kort kun omfattende en enkelt af de tre landsbyer følger det overordnede kort over pastoratet.

Kortene viser tydeligt, at den altdominerende art af boliger er det, der i denne analyse betegnes individuel beboelse i form af fritliggende beboelseshuse, primært som parcelhuse og beboelse ved landbrug.

I det følgende gennemgås hver enkelt kategori for sig, og vi begynder at sætte kvalitetsparametre på hver enkelt bolig i form af alder, størrelse m.v.

### 5.1 INDIVIDUEL BEBOELSE

---

I datamaterialet er **Individuel beboelse** defineret til at omfatte bygninger med beboelse, og hvor der kun huses én bolig. Denne kategori omfatter fritliggende huse som bungalows, villaer, hytter, skovhytter, bondehuse, landejendomme, sommerhuse, weekendhuse og dobbelthuse eller rækkehuse, hvor hver bolig har sit eget tag og egen indgang direkte fra jordoverfladen.

Langt hovedparten af bygningerne i denne kategori er villaer og stuehuse til landbrugsejendomme. Der forefindes ingen hytter, skovhytter, sommer- og weekendhuse i Kongerslev Pastorat. Ud af de i alt 865 bygninger i kategorien er cirka 73 rækkehuse og andelsboliger.

I et afsluttende afsnit under denne kategori beboelse er tallene rensset for byzonen i Sønder Kongerslev by, således at statistikkerne kun omfatter det, der så benævnes parcelhuse.

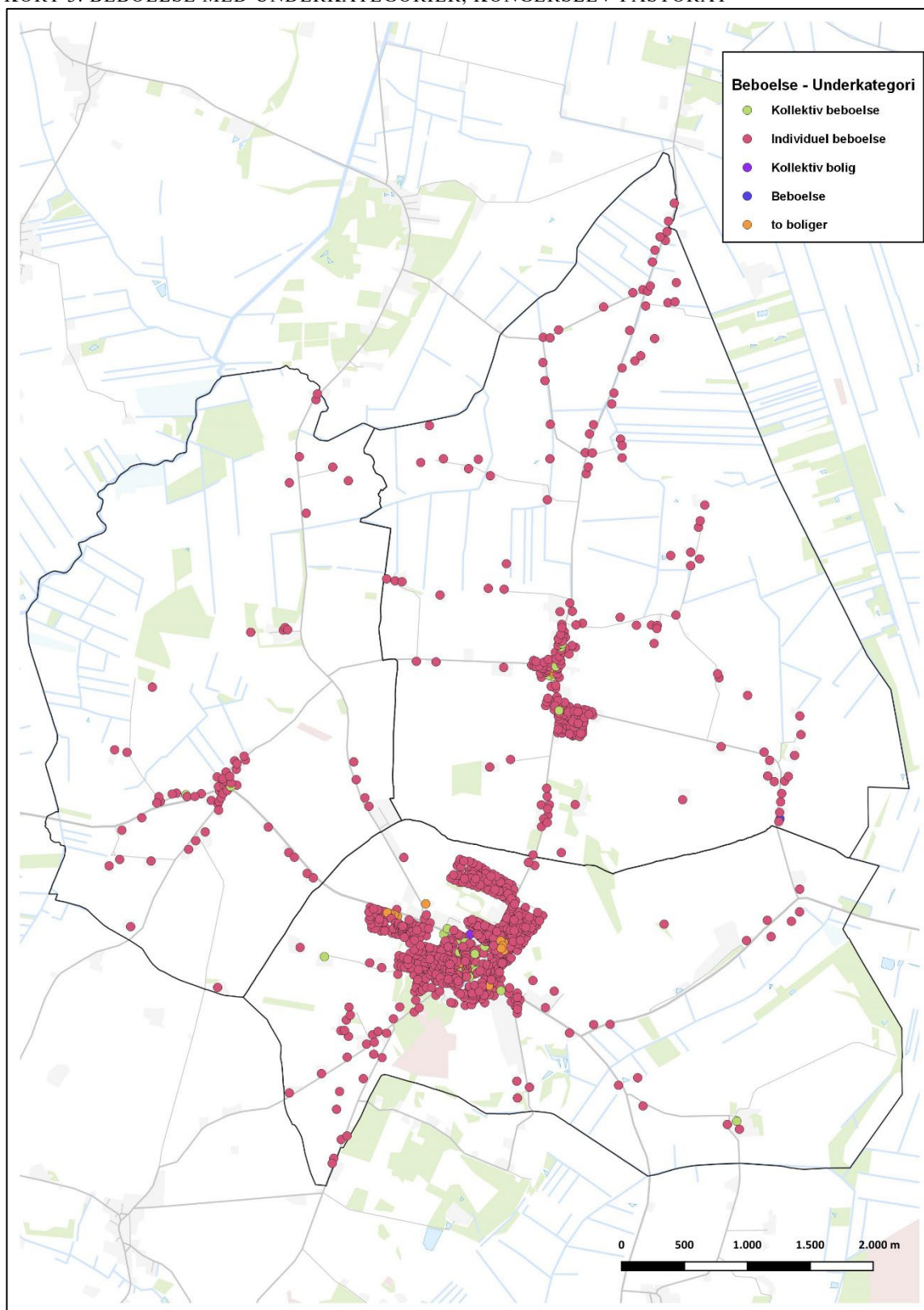
---

#### 5.1.1 OPFØRELSESÅR & RENOVERING

---

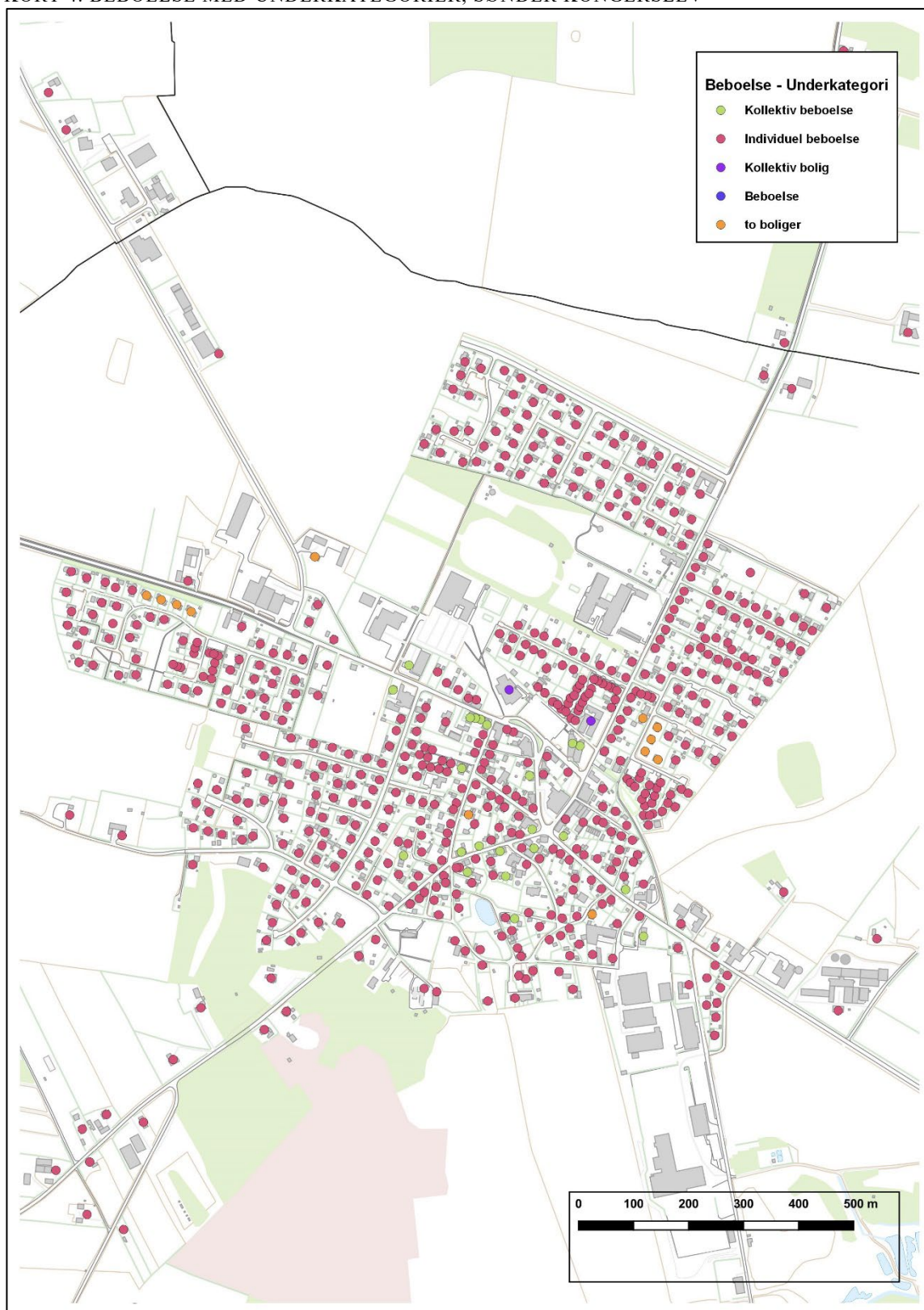
Vores beboelse adskiller sig på mange måder. Som ejer eller lejer tager vi nogle beslutninger til indretning, eventuel udvidelse, renovering osv. Vores boliger har ofte en længere levetid, end den levetid vi har som mennesker. Derfor vil mange af vores huse være etableret lang tid, før vi blev født, og måske har boligen i flere omgange været renoveret i betydelig grad. Dette fokuserer vi på i dette afsnit, hvad angår det, der i klassifikationen fra BBR betegnes Individuel beboelse.

### KORT 3. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, KONGERSLEV PASTORAT



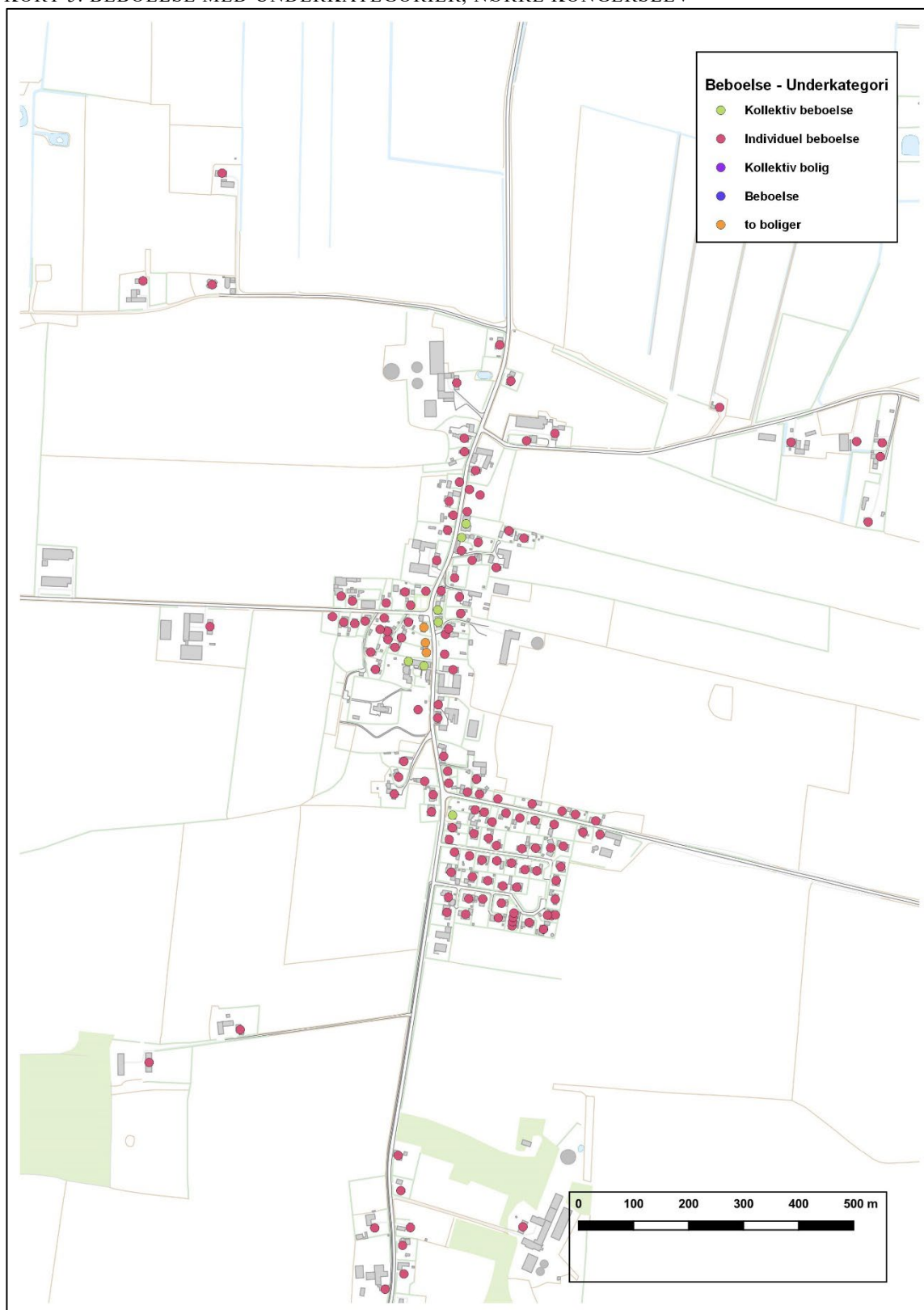
**Kilde:** Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

#### KORT 4. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, SØNDER KONGERSLEV



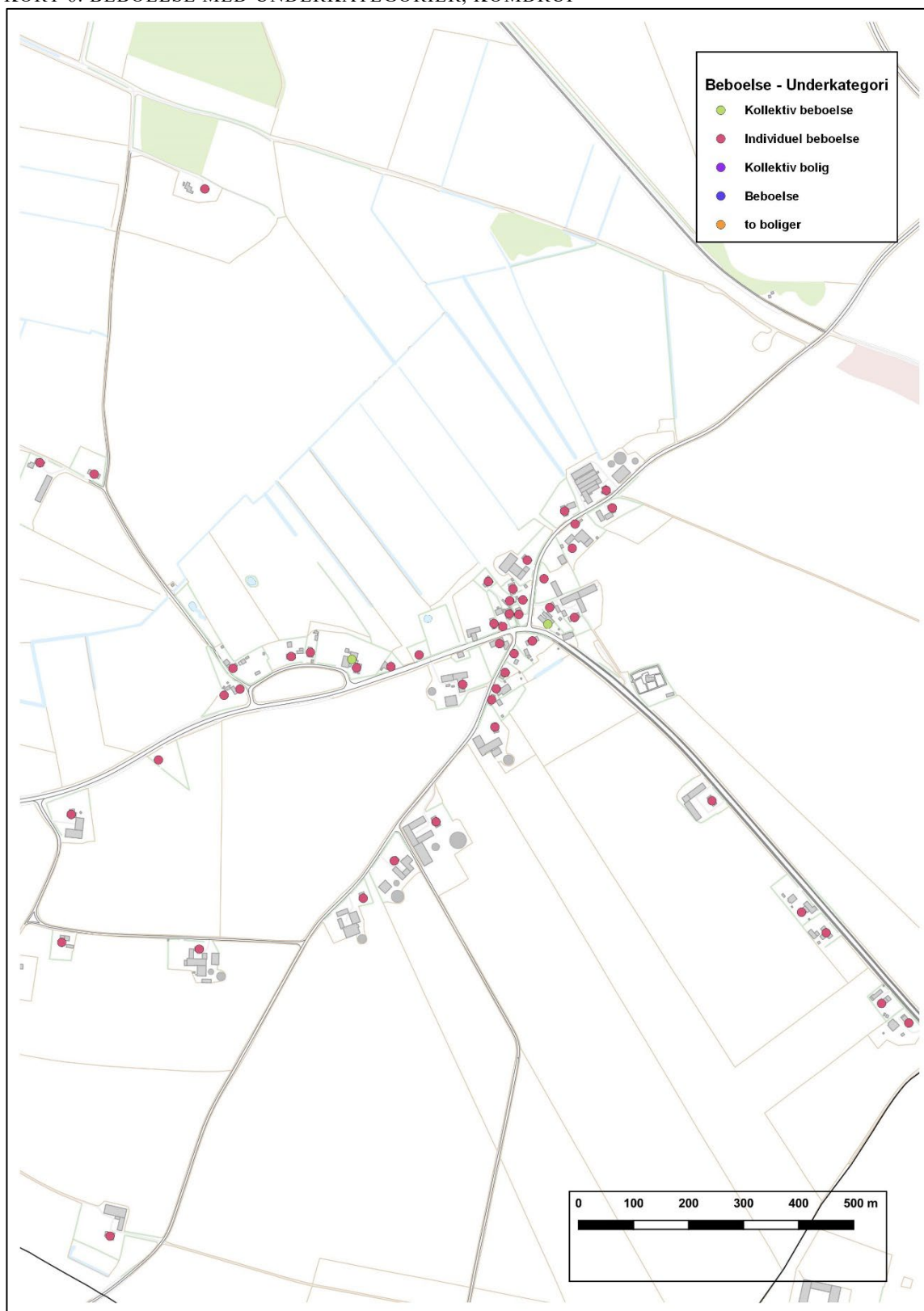
Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

## KORT 5. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, NØRRE KONGERSLEV



**Kilde:** Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

## KORT 6. BEBOELSE MED UNDERKATEGORIER, KOMDRUP



**Kilde:** Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

I Figur 1, side 29, er eksisterende bygninger af kategorien Individuel beboelse opført fra 1970 til i dag opgjort for hele Kongerslev Pastorat. Det formodes, at der er ingen eller kun ganske få bygninger til beboelse på under 50 år, der ikke fortsat eksisterer, så figuren viser en stor vækstperiode i 1970'erne og i 1980'erne, hvorefter nyetableringer i pastoratets tre sogne kun omfatter ganske få nye boliger hvert år.

Bygninger inden for denne kategori er på de følgende kort præsenteret med deres opførelsesår i pastoratets tre landsbyer.

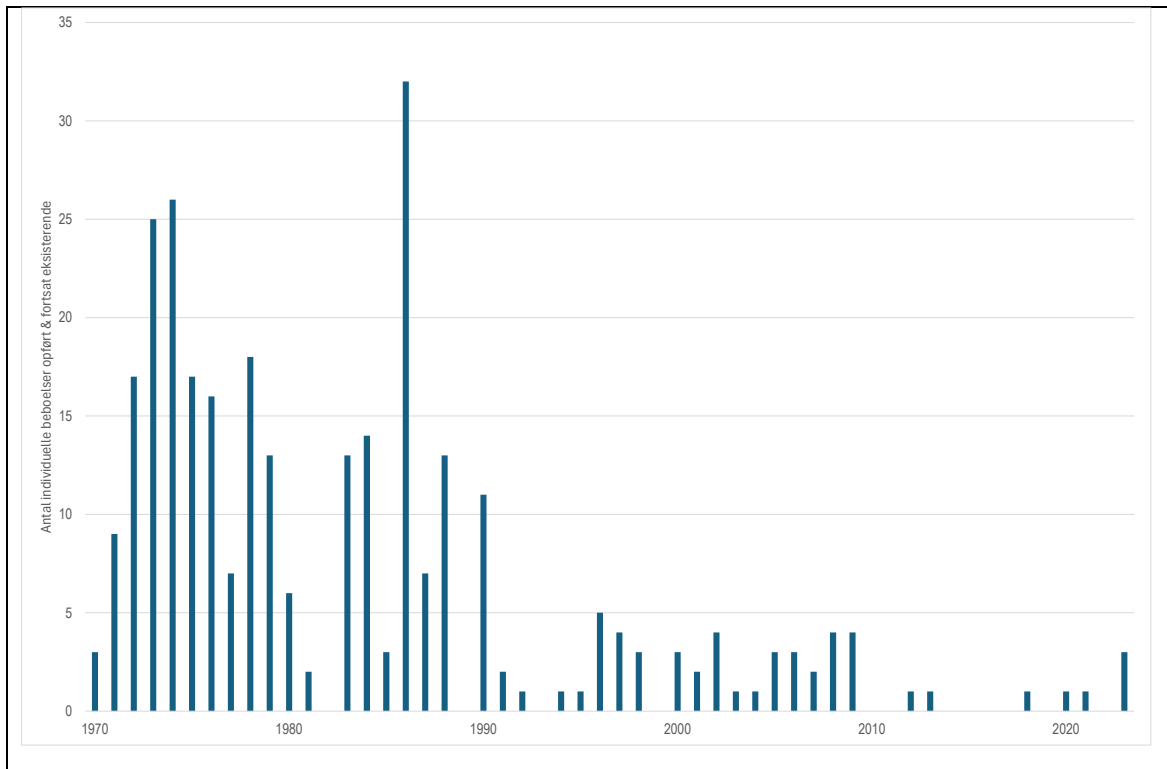
Kort 7, side 30, viser Sønder Kongerslev by. Alle bygninger af kategorien Individuel beboelse er markeret med et punkt og farven angiver, hvilken periode bygningen er opført. Af de i alt 865 bygninger i kategorien Individuel beboelse, er 73 bygninger rækkehuse som f.eks. andelsboliger, ældreboliger m.v. Disse bygninger begyndte at blive opført i 1970'erne, og en stor del af nye bebyggelser i de seneste årtier er af denne type. Rækkehusene er blevet anvendt til at fortætte bebyggelsen i Sønder Kongerslev by.

Kortet viser i store træk den del af byen, der i dag betegnes den gamle by og så de massive nyopførelser af parcelhuse i perioden 1960 til 1980. Nyopførelserne fra perioden 1980 til år 2000 har primært omfattet fortætning af byen ved etablering af parcelhuse og rækkehuse på arealer inde i landsbyen. Endelig viser kortet de relativt få nyetableringer fra år 2000 til i dag.

Da området syd for landsbyen er naturfredede arealer, og da området øst for landsbyen er beskyttelseszone for grundvand, synes en naturlig udvidelse af landsbyen at skulle gennemføres som

- En udvidelse mod nord mod Nørre Kongerslev.
- En udvidelse mod nordvest mod Refsnæs.
- En yderligere fortætning af landsbyen ved etablering af beboelse i flere etager.

FIGUR 1. OPFØRELSESÅR FOR FORTSAT EKSISTERENDE INDIVIDUEL BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT



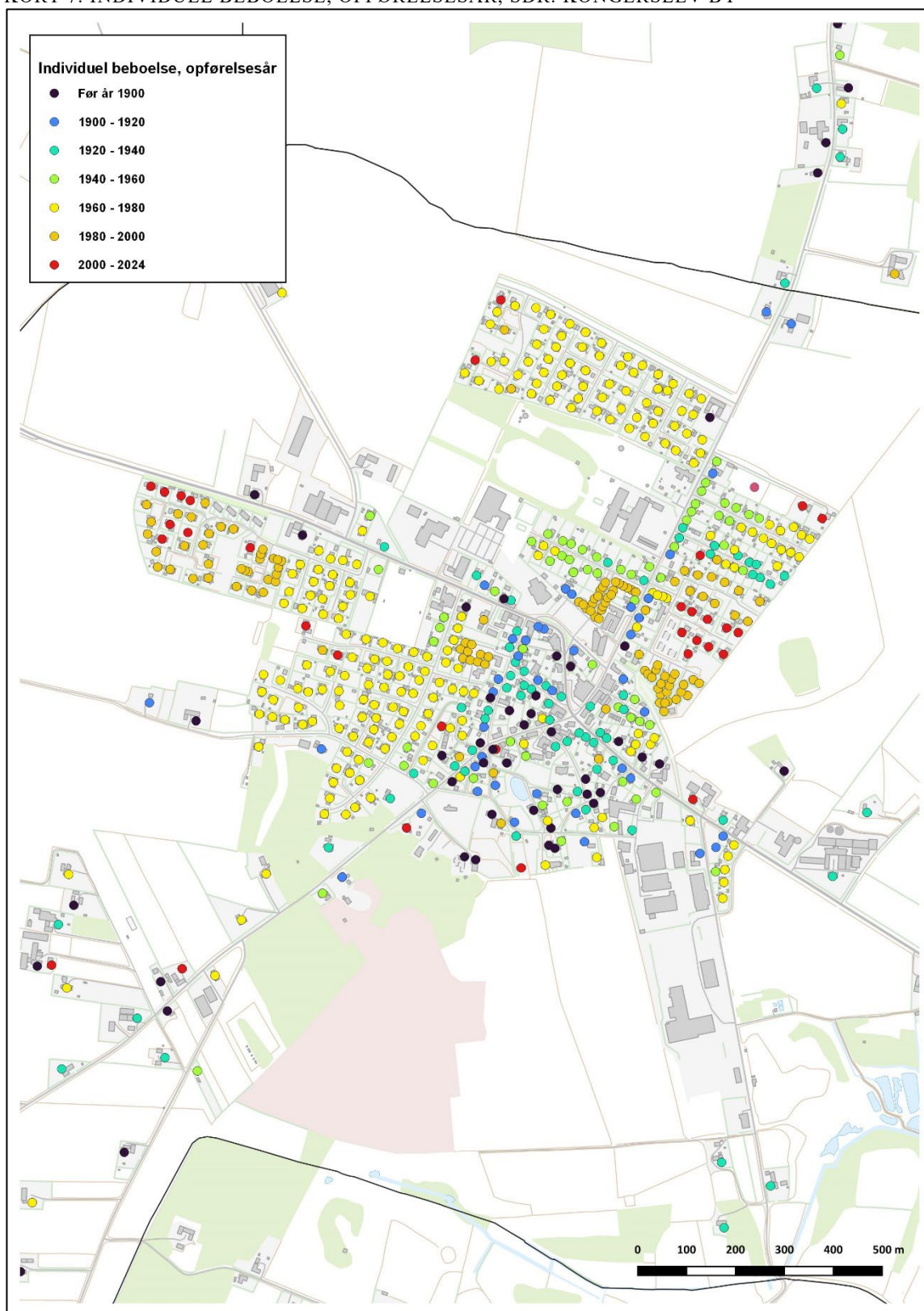
**Kilde:** Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Kort 8, side 30, og Kort 9, side 32, viser tilsvarende bygningskategorien Individuel beboelse i Nørre Kongerslev by og Komdrup by. Kortene viser, at kun Nørre Kongerslev fik del i de relativt store nyetableringer i perioderne fra 1960 til år 2000. De landsbyer er samtidigt præget af, at der er relativt mange stuehuse til landbrug inde i selve landsbyerne.

Den samlede gennemsnitsalder for bygninger i kategorien Individuel beboelse er for hele pastoratet 77 år. Den væsentlige vækst i Sønder Kongerslev by giver sognet en mindre gennemsnitsalder på 67 år. Nørre Kongerslev Sogn har her bygninger med en gennemsnitsalder på 96, men den tilsvarende alder i Komdrup er på 104 år.

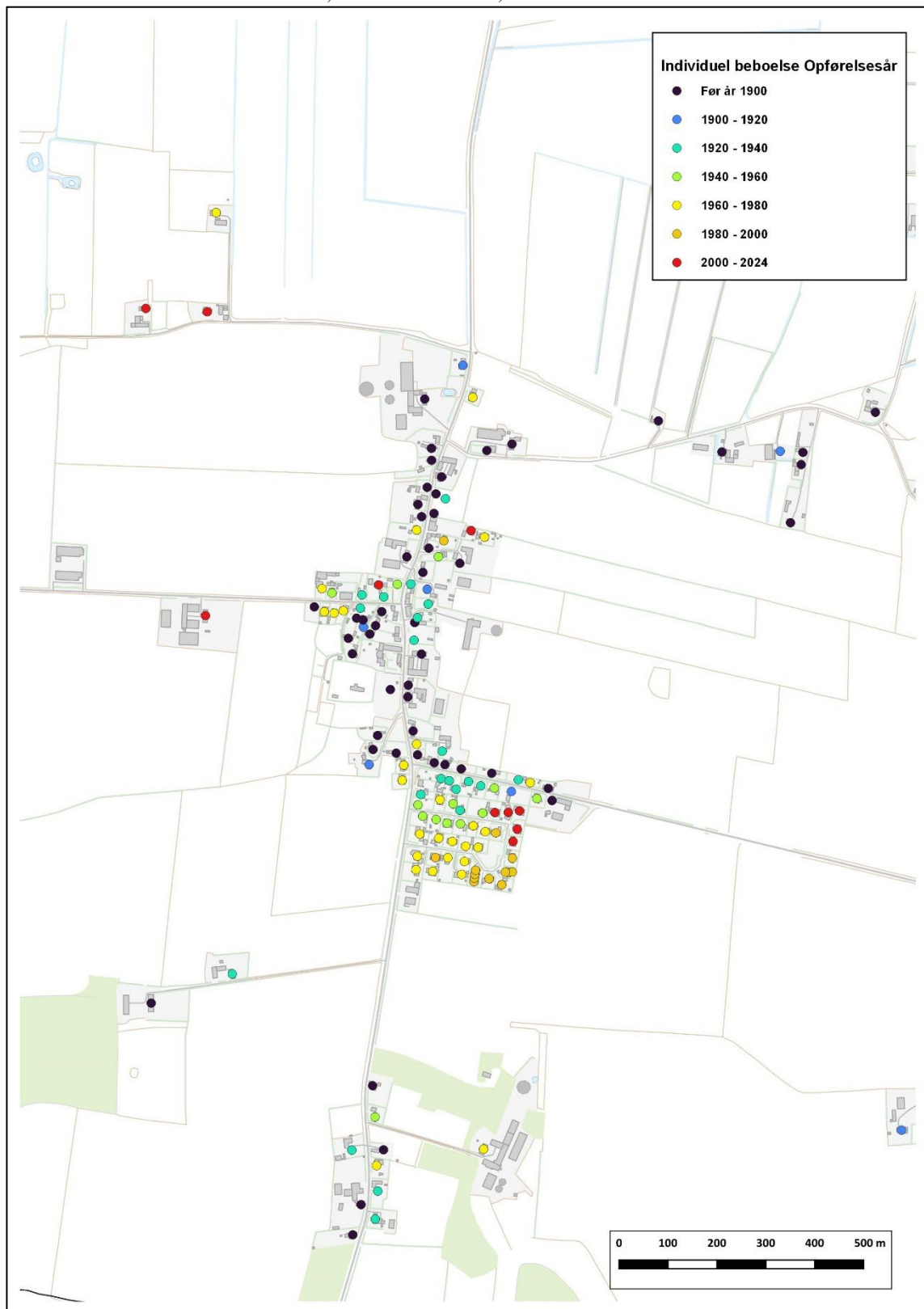
Alle tre kort viser indirekte, at der hvor der fra år 1900 eller århundredet før har været beboelsesbygninger på en grund, der bibeholdes beboelsen i en tilsyneladende evig foryngelse af bygningerne. Der opstår således sjældent et "hul" inde i landsbyerne, hvis en ældre, utidssvarende beboelsesbygning nedrives.

# KORT 7. INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR, SDR. KONGERSLEV BY



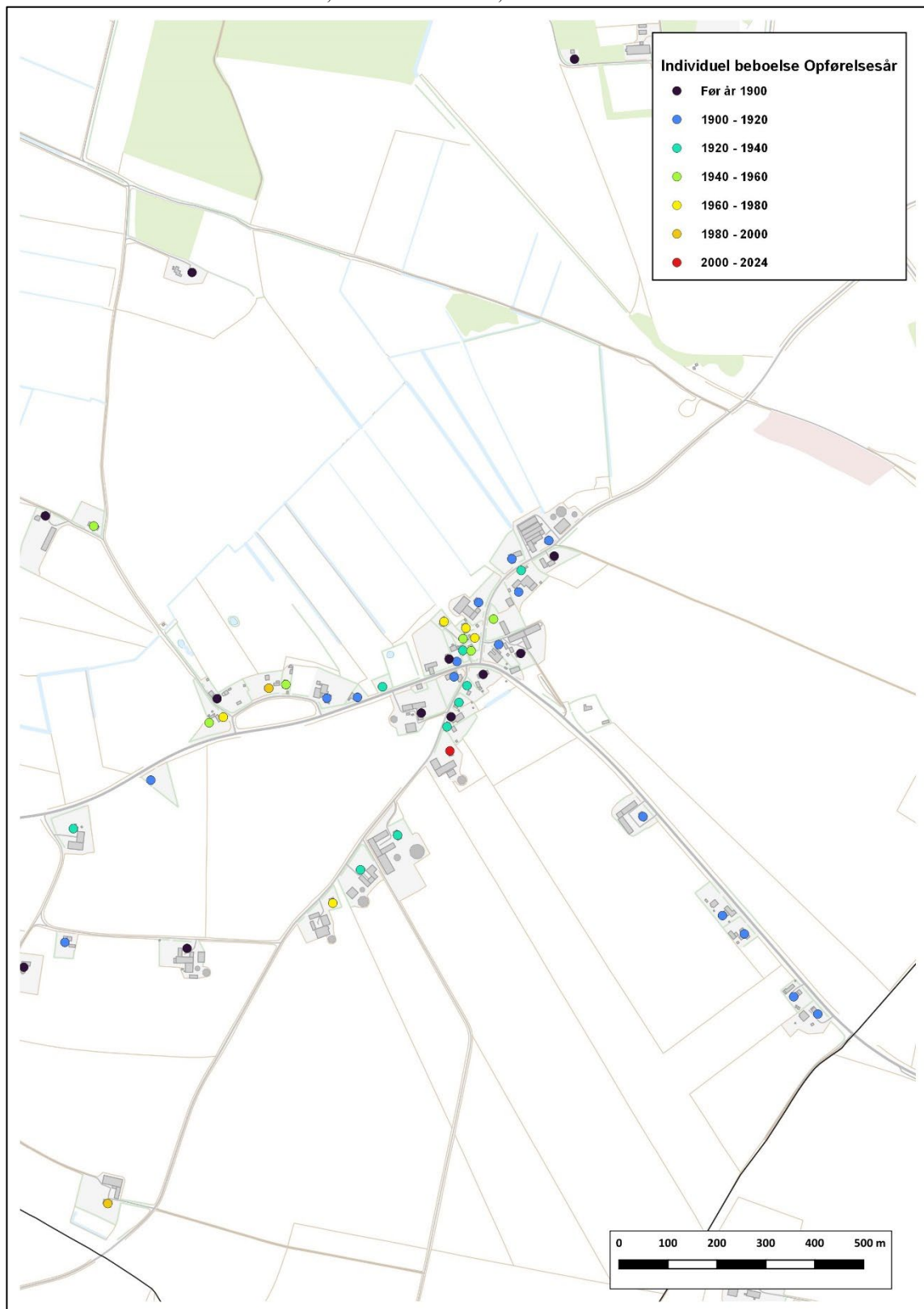
Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

KORT 8. INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR, NR. KONGERSLEV BY



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

### KORT 9. INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR, KOMDRUP BY



**Kilde:** Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

Opførelsesåret fortæller ikke hele historien om en beboelsesbygning. Mange oprindelige huse renoveres i en ikke ubetydelig grad. Ofte kan det med rette kunne betegnes som opførelse af en helt ny bygning.

Renoveringer af denne type er normalt registreret i BBR-registret. Tabel 6 viser bygninger i kategorien Individuel beboelse i Kongerslev Pastorat fordelt på opførelsesår og år for registreret renovering.

TABEL 8. BYGNINGER INDIVIDUEL BEBOELSE, OPFØRELSESÅR & RENOVERINGSÅR, KONGERSLEV PASTORAT

Opførelses år	Renoveringsår									Andel reno- veret
	I alt	Før år 1900	År 1900- 1919	År 1920- 1939	År 1940- 1959	År 1960- 1979	År 1980- 1999	År 2000- 2024	I alt	
	<i>Antal bygninger Individuel beboelse</i>									<i>Procent</i>
<b>Før år 1900</b>	102	0	1	0	2	15	25	8	51	50,0
<b>1900-1919</b>	98	-	0	0	0	19	26	6	51	52,0
<b>1920-1939</b>	119	-	-	0	0	19	37	8	64	53,8
<b>1940-1959</b>	94	-	-	-	1	14	17	9	41	43,6
<b>1960-1979</b>	266	-	-	-	-	25	55	9	89	33,5
<b>1980-1999</b>	138	-	-	-	-	-	7	2	9	6,5
<b>2000-2024</b>	48	-	-	-	-	-	-	2	2	4,2
<b>I alt</b>	865	0	1	0	3	92	167	44	307	35,5

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Det fremgår af tabellen, at 35,5 procent af bygningerne i denne kategori på et tidspunkt er registreret som renoverede.

### 5.1.2 BYGNINGEN OG GRUNDENS STØRRELSE

De næste parametre, der indgår i denne analyse af bygningskategorien Individuel beboelse er bygningens størrelse målt i kvadratmeter bebygget areal samt størrelsen på grunden, målt som matriklens størrelse i kvadratmeter.

I Tabel 7, side 33, er bygninger inden for kategorien Individuel beboelse opgjort i syv klasser for hvert af de tre sogne.

TABEL 9. BYGNINGER INDIVIDUEL BEBOELSE, BYGNINGSAREAL, KONGERSLEV PASTORAT

Antal kvadratmeter	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
	<i>Antal bygninger Individuel beboelse</i>			
<b>0-99 m<sup>2</sup></b>	216	67	21	304
<b>100-149 m<sup>2</sup></b>	198	85	31	314
<b>150-199 m<sup>2</sup></b>	125	39	9	173
<b>200-249 m<sup>2</sup></b>	35	16	1	52
<b>250-299 m<sup>2</sup></b>	9	4	2	15
<b>300-349 m<sup>2</sup></b>	3	0	0	3
<b>350-400 m<sup>2</sup></b>	2	1	1	4
<b>I alt</b>	588	212	65	865

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Det overordnede billede viser, at omkring en tredjedel af bygningerne i denne kategori er under 100 kvadratmeter, en anden tredjedel er bygningerne mellem 100 og 150 kvadratmeter. Omtrent en femtedel er 150-200 kvadratmeter. De tre største klasser i bygningsstørrelser omfatter næsten tre procent af hele kategorien Individuel beboelse.

Den gennemsnitlige størrelse i bygningsareal for bygninger inden for kategorien Individuel beboelse for hele pastoratet er på 127 kvadratmeter, i øvrigt nogenlunde samme størrelse i hver af de tre sogne.

Bygninger af kategorien Individuel beboelse er jo lokaliseret på deres egen grund. Via matrikeloplysninger er det muligt at beregne størrelsen af jordtilliggende (grunden) for de huse, vi bor i.

I Tabel 8 er beregnet, hvor stor den grund (matrikelstørrelse), som den individuelle beboelse er tilknyttet.

TABEL 10. GRUNDSTØRRELSE FOR BYGNINGER I KATEGORIEN INDIVIDUEL BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

Grundstørrelse	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
0-499 m <sup>2</sup>	52	14	3	69
500-999 m <sup>2</sup>	226	60	7	293
1000-1499 m <sup>2</sup>	166	29	6	201
1500-1999 m <sup>2</sup>	23	5	3	31
> 2000 m <sup>2</sup>	121	104	46	271
<b>I alt</b>	<b>588</b>	<b>212</b>	<b>65</b>	<b>865</b>

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Den gennemsnitlige størrelse er relativt høj, fordi der også indgår beboelse på landbrug i tabellens tal. Hvor minimumskravet til grundstørrelse for et parcelhus er på 700 kvadratmeter, så er gennemsnittet for grundstørrelsen i Kongerslev Pastorat for kategorien Individuel beboelse langt højere. Men som det fremgår af tabellen ligger hovedparten af grundene i en størrelsesorden under 1.500 kvadratmeter.

### 5.1.3 PARCELHUSENE I BYZONEN, SØNDER KONGERSLEV

Som tidligere nævnt er cirka 73 af bygningerne inden for denne kategori i Sønder Kongerslev rækkehuse og andelsboliger og lignende, hvor bygningerne er opdelt med vandret adskillelse, så der reelt er tale om to til flere selvstændige boliger. Samtidig indgår beboelse i landbrugsejendomme i denne kategori.

I dette afsnit er tallene for Sønder Kongerslev By rensset, således at der kun er tale om individuel beboelse, dvs. primært parcelhuse, uden sognets øvrige landbrugsejendomme og rækkehuse inde i byen. Som geografisk afgrænsning anvendes den i kommuneplanen fastsatte byzone.

Der anvendes i øvrigt den samme fremgangsmåde, som det ovenfor er gældende for analysen af hele Kongerslev Pastorat om bygninger af kategorien Individuel beboelse. I det følgende benævnes restgruppen parcelhuse.

### 5.1.3.1 OPFØRELSESÅR OG RENOVERING

På Kort 10, side 36, er parcelhusene inden for byzonen vist med oplysninger om deres opførelsesår, fordelt på tyve års kategorier samt kategorien før år 1900.

På kortet erkendes det, vi i dag betegner som 'den gamle by'. Kortet viser også, hvordan byen voksede mod nord og mod vest i de store byggeår omkring 1970'erne.

Der er tale om i alt 433 parcelhuse, eksisterende i dag. Af disse er de 210 huse opført fra 1970 til i dag. I Figur 2, side 37, er antallet af opførelser beregnet for hvert enkelt år siden år 1970. Det vurderes, at antallet af huse etableret i perioden siden 1970, der igen er nedrevet, er ganske få.

Figuren viser den meget høje byggeaktivitet i 1970'erne. I det efterfølgende årtier sker der en fortsat reduktion i antallet af nyopførelser. Hvor der i 1970'erne blev nyopført 137 huse, var tallet faldet til 26 i 1980'erne, og igen faldet til 17 i 1990'erne. Siden år 2000 er der nyopført 30 nye parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev.

I BBR er betydelige renoveringer af bygninger registreret. For parcelhusene er der tale om 146 huse, dvs. en tredjedel af hele bestanden af parcelhuse. I Tabel 9 er de renoverede huse fordelt på år for opførelse.

TABEL 11. OPFØRELSESÅR & ÅR FOR RENOVERING, PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE

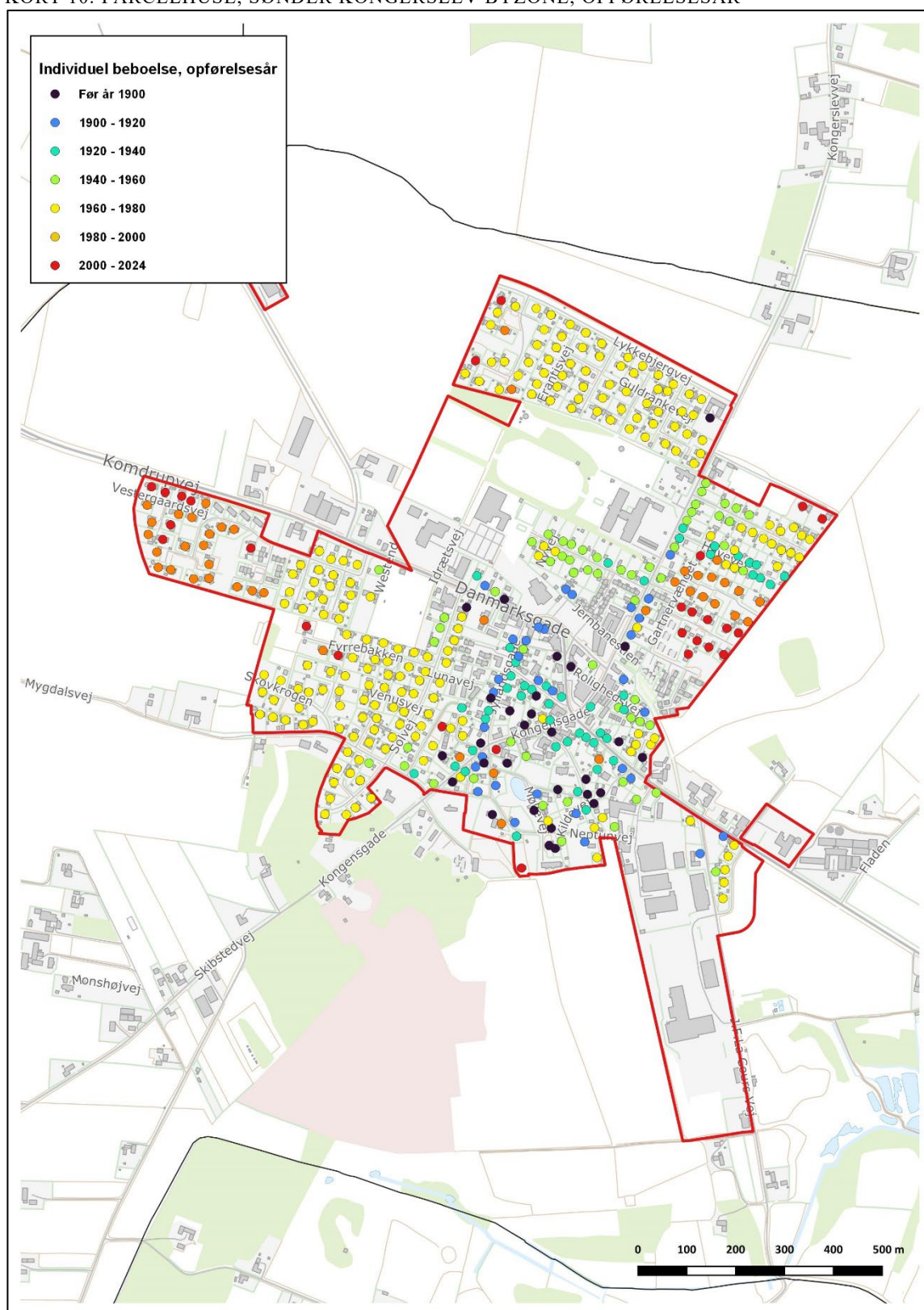
Opførelsesår	Renoveringsår							I alt
	Før 1900	1900-1919	1920-1939	1940-1959	1960-1979	1980-1999	2000-2024	
<b>Før 1900</b>	0	0	0	0	1	6	2	9
<b>1900-1919</b>	-	0	0	0	6	9	2	17
<b>1920-1939</b>	-	-	0	0	6	14	2	22
<b>1940-1959</b>	-	-	-	0	10	7	4	21
<b>1960-1979</b>	-	-	-	-	18	47	6	71
<b>1980-1999</b>	-	-	-	-	-	3	2	5
<b>2000-2024</b>	-	-	-	-	-	-	1	1
<b>I alt</b>	-	0	0	0	41	86	19	146

**Kilde:** Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

BBR-registrering blev indført i 1977, hvorfor det må formodes, at der ikke er registreret renovering før dette tidspunkt. En fejlmulighed er i øvrigt, at den pågældende ejer ikke har meddelt BBR om eventuel renovering af huset.

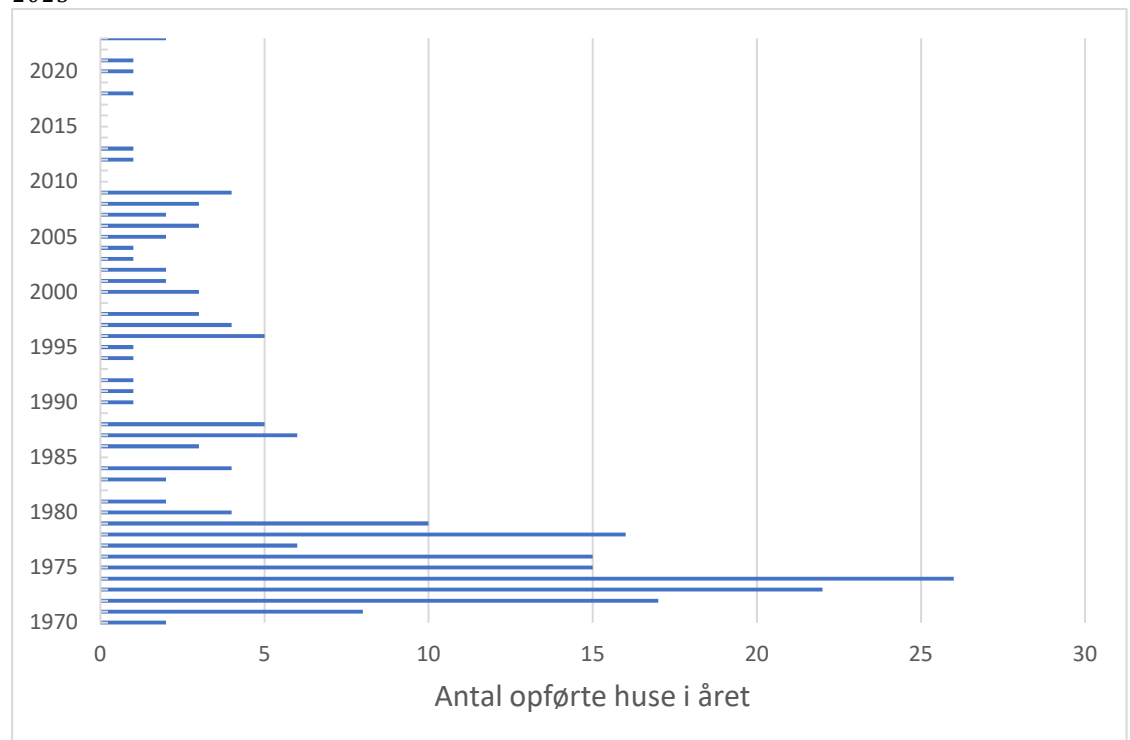
Lige som det gjaldt for opførelsesåret for parcelhusene, kan der også udpeges et 'boom' for renovering. 48,6 procent af alle renovering sker i årene fra 1960 til 1979.

# KORT 10. PARCELHUSE, SØNDER KONGERSLEV BYZONE, OPFØRELSESÅR



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

FIGUR 2. SDR. KONGERSLEV BYZONE, ANTAL OPFØRTE PARCELHUSE PR. ÅR 1970-2023



**Kilde:** Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

### 5.1.3.2 OPFØRELSESÅR OG BYGNINGSAREAL

Et interessant spørgsmål at få belyst er, om der over tid sker forandringer i bygningernes størrelse. Var der f.eks. en tendens til større parcelhuse i 1970'erne i forhold til i dag. Nyere trends viser, at udviklingen går mod både meget mindre bo-enheder, end de, vi kender i dag, og også mod meget større.

I Tabel 10 er parcelhuse fra de enkelte årtier fordelt på seks størrelsesklasser, og der beregnes en gennemsnitsstørrelse for det enkelte årti.

Generelt ses, at husene i det store byggeboom i 1970'erne og 1980 normalt er betydeligt større end de ældre huse fra før denne periode. Tallene er i Figur 3, side 39, opsummeret således, at gennemsnitsstørrelsen på parcelhus for hvert årti er beregnet.

Figuren viser tydeligt, at de fortsat eksisterende huse fra før 1960 har et langt mindre bygningsareal end de nyere huse i Sønder Kongerslev Byzone.

Samlet set er parcelhusenes gennemsnitsstørrelse i Sønder Kongerslev, som figuren viser, på 129,3 kvadratmeter bygningsareal.

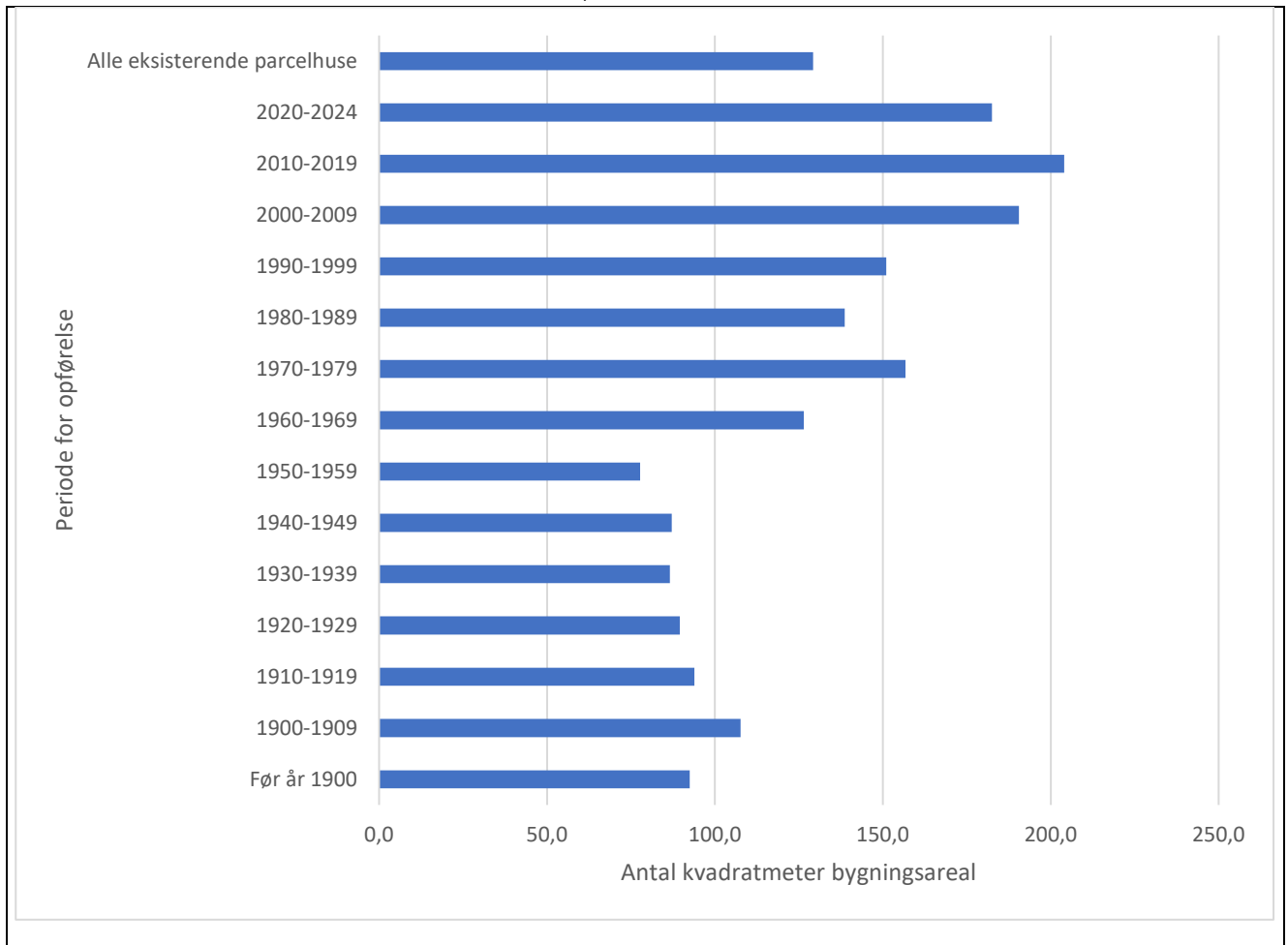
Som et kuriosum kan nævnes, at det samlede bygningsareal for parcelhuse i Sønder Kongerslev byzone i januar 2024 var på 55.977 kvadratmeter.

TABEL 12. PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE, FORDELT PÅ OPFØRELSESÅR  
OG BYGNINGSSTØRRELSE, JANUAR 2024

Opførelses år	Bygningsareal						
	<100 m <sup>2</sup>	100-149 m <sup>2</sup>	150-199 m <sup>2</sup>	200-249 m <sup>2</sup>	250-299 m <sup>2</sup>	> 300 m <sup>2</sup>	<i>I alt</i>
	Antal parcelhuse						
Før år 1900	10	7	0	0	0	0	17
1900-1909	10	10	2	1	0	0	23
1910-1919	8	6	0	0	0	0	14
1920-1929	21	6	1	0	0	0	28
1930-1939	17	2	0	0	0	0	19
1940-1949	23	7	1	0	0	0	31
1950-1959	18	5	0	0	0	0	23
1960-1969	14	41	10	3	0	0	68
1970-1979	1	58	67	9	1	1	137
1980-1989	2	15	9	0	0	0	26
1990-1999	2	8	5	1	1	0	17
2000-2009	0	5	7	8	3	0	23
2010-2019	0	0	1	1	1	0	3
2020-2024	0	1	2	1	0	0	4
<i>I alt</i>	126	171	105	24	6	1	433

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

FIGUR 3. PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE, OPFØRELSESPERIODE & GENNEMSNITLIGE BYGNINGSSTØRRELSE



**Kilde:** Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

### 5.1.3.3 GRUNDSTØRRELSE

Grundstørrelsen er her målt som den matrikel, der hører til pågældende parcelhus i Sønder Kongerslev byzone.

I Tabel 11, side 40, er alle parcelhuse grunde fordelt efter året for opførelse af nuværende parcelhus.

Ikke blot har parcelhusene over tid fået et større bygningsareal. Tabellen viser også, at de tilhørende grunde har en tendens til at blive større. Fra 1970 til i dag ligger gennemsnittet for de enkelte årtier således på et grundareal på 800-1.000 kvadratmeter, hvor grundarealerne i fra 1920'erne og til 1960'erne i gennemsnit på 5-700 kvadratmeter.

Den gennemsnitlige grundstørrelse i januar 2024 for parcelhuse i Sønder Kongerslev byzone er på 937,3 kvadratmeter.

TABEL 13. PARCELHUS GRUNDE FORDELT EFTER NUVÆRENDE OPFØRELSESÅR FOR PARCELHUS, SDR. KONGERSLEV BYZONE

Opførelses- år	<250 m <sup>2</sup>	250- 499 m <sup>2</sup>	500- 749 m <sup>2</sup>	750- 999 m <sup>2</sup>	1.000- 1.499 m <sup>2</sup>	1500- 1.999 m <sup>2</sup>	> 2000 m <sup>2</sup>	I alt
	Antal parcelhusgrunde							
Før år 1900	2	2	7	3	1	2	0	17
1900-1909	4	3	4	6	2	2	2	23
1910-1919	0	3	4	4	1	1	1	14
1920-1929	0	8	11	4	3	2	0	28
1930-1939	0	8	6	3	1	0	1	19
1940-1949	1	5	8	4	13	0	0	31
1950-1959	0	1	5	7	10	0	0	23
1960-1969	0	5	28	14	19	1	1	68
1970-1979	0	0	5	54	69	9	0	137
1980-1989	0	0	2	13	9	1	1	26
1990-1999	0	2	2	7	6	0	0	17
2000-2009	0	0	0	8	12	2	1	23
2010-2019	0	0	0	2	1	0	0	3
2020-2024	0	1	1	0	2	0	0	4
I alt	7	38	83	129	149	20	7	433

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

#### 5.1.3.4 KOBLING MELLEM PARCELHUSSTØRRELSE OG GRUNDSTØRRELSE

I dette afsnit skal vi se på sammenhæng mellem parcelhusenes størrelse og størrelsen af den grund, de er beliggende på.

Tabel 12 kobler de to arealstørrelser.

TABEL 14. KOBLING MELLEM STØRRELSE AF BYGNINGSAREAL OG STØRRELSE AF GRUNDAREAL, PARCELHUSE, SDR. KONGERSLEV BYZONE

Bygningsareal i kvadratmeter	Antal parcelhuse	Samlede grundareal i m <sup>2</sup>	Grundens gennemsnitlige størrelse i m <sup>2</sup>
0-49	4	1.804	451
50-99	122	85.147	698
100-149	171	170.692	998
150-199	105	113.689	1.083
200-249	24	27.305	1.138
250-299	6	5.833	972
300-349	1	1.366	1.366
I alt	433	405.836	937

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Overordnet set og i en gennemsnitlig betragtning er der en signifikant sammenhæng med, at de helt små parcelhuse ligger på tilsvarende små grunde. Men for huse med et bygningsareal på 150 kvadratmeter og derover er forskellen ubetydelig – husene varierer i størrelse, mens grundene i gennemsnit er nogenlunde lige store.

De 433 parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev omfatter et samlet areal på 405.836 kvadratmeter.

#### 5.1.3.5 EJENDOMSVÆRDIEN FOR PARCELHUSE

Den foreløbige ejendomsvurdering fra år 2022 viser, at de 433 parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev Sogn har en samlet ejendomsvurdering på 416.832.000 kr., dvs. næsten en halv milliard kroner.<sup>1</sup>

Det giver en gennemsnitlig vurdering på 964.889 kr. for hvert parcelhus. Det lavest vurderede hus i den foreløbige ejendomsvurdering har en værdi på 254.000 kr., mens det dyreste er vurderet til 2.217.000 kr.

Til sammenligning er den gennemsnitlige vurdering for enfamilieshuse i hele Aalborg Kommune på 1.536.311 kr., og for hele landet 1.614.689 kr.<sup>2</sup>

På denne baggrund kan vi fastslå, at kun 39 parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev har en større ejendomsværdi end den gennemsnitlige værdi gældende for hele Aalborg Kommune.

Vi har tidligere i denne analyse beregnet det samlede grundareal for parcelhusene i byzonen i Sønder Kongerslev til 405.836 kvadratmeter. Den samlede gennemsnitlige ejendomsvurdering pr. kvadratmeter grund kan herefter beregnes til at være på 1.030 kroner.

I Tabel 13 er parcelhusene fordelt på opførelsesår, største og mindste vurdering samt den gennemsnitlige værdi i den foreløbige ejendomsvurdering fra år 2022.

Tabellen viser, forskellene i vurderingsværdi i forhold til opførelsesår. Men målt i ejendomsværdi pr. kvadratmeter grund må forskellene alligevel siges at være overraskende små. F.eks. har et hus opført før 2. Verdenskrig i perioden 1930-39 en større gennemsnitlig kvadratmeterværdi, end et hus opført fyrré år senere.

---

<sup>1</sup> Et enkelt parcelhus er ikke vurderet og derfor ikke medtaget i beregningen.

<sup>2</sup> Danmarks Statistik, Statistikbanken, opslag februar 2024.

TABEL 15. PARCELHUSE, BYZONE SØNDER KONGERSLEV, FORELØBIG  
EJENDOMSVURDERING 2022

Opførelses år	Antal parcelhuse	Mindste ejendoms- vurdering	Højeste ejendoms- vurdering	ejendomsværdi pr. kvadratmeter grund
	<i>Antal parcelhuse</i>	<i>Kr.</i>	<i>Kr.</i>	<i>kr. pr. m<sup>2</sup></i>
<b>Før år 1900</b>	17	259.000	980.000	760
<b>1900-1909</b>	23	333.000	1.144.000	798
<b>1910-1919</b>	14	337.000	1.174.000	781
<b>1920-1929</b>	28	410.000	1.240.000	1.045
<b>1930-1939</b>	19	458.000	1.225.000	1.092
<b>1940-1949</b>	31	372.000	1.381.000	866
<b>1950-1959</b>	23	308.000	1.227.000	764
<b>1960-1969</b>	68	254.000	1.961.000	943
<b>1970-1979</b>	137	685.000	2.216.000	1.079
<b>1980-1989</b>	26	726.000	1.581.000	1.019
<b>1990-1999</b>	17	436.000	1.994.000	1.417
<b>2000-2009</b>	23	1.077.000	2.024.000	1.377
<b>2010-2019</b>	3	1.579.000	2.217.000	1.905
<b>2020-2024</b>	4	402.000	1.772.000	1.813
<b>I alt</b>	<b>433</b>	<b>259.000</b>	<b>2.217.000</b>	<b>1.030</b>

**Note:** Et enkelt parcelhus opført 2023 har ejendomsvurdering uoplyst.

**Kilde:** Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

#### 5.1.4 DE ØVRIGE BOLIGTYPER

Nu er vi igennem boligtypen Individuel beboelse med speciel fokus på parcelhusene. I det følgende behandles de sidste fire typer boliger, der bliver registreret i BBR-registret.

##### 5.1.4.1 BYGNING MED TO BOLIGER

Denne kategori omfatter også beboelse. Der er tale om en bygning med to boliger.

I Kongerslev Pastorat forefindes femten af denne type boliger. De tolv er lokaliseret i Sønder Kongerslev, men de tre øvrige er lokaliseret i Nørre Kongerslev og ingen i Komdrup Sogn. Kort 11, side 44, viser lokaliseringen af denne type bygninger.

Bygningernes størrelse varierer fra 120 kvadratmeter op til 259 kvadratmeter.

Bygningerne med to boliger omfatter tre ældre bygninger fra før år 1900, og endnu tre fra før 2. verdenskrig. De nyeste bygninger med to boliger er registreret med opførelsesårene 1988, 2007 (tre stk.), 2009 og 2023 (4 stk.).

##### 5.1.4.2 KOLLEKTIV BEBOELSE

Kollektiv beboelse omfatter bygninger med mere end en bolig og med horisontal adskillelse.

I Kongerslev Pastorat forefindes 33 bygninger af denne type. De 24 er lokaliseret i Sønder Kongerslev Sogn, syv i Nørre Kongerslev og endelig to i Komdrup Sogn. Bygningerne af denne type er angivet på Kort 11, side 44.

Der er tale om bygninger, der er opført i de senere år (to i år 2001), yderligere ni efter 2. Verdenskrig, mens hovedparten, de øvrige 19 bygninger er opført før 2. Verdenskrig, den ældste i år 1870.

Størrelsen af bygninger varierer fra meget små 42 kvadratmeter til meget store, 670 kvadratmeter for hele bygningen. Den største bygning er Jernbanestien 11 i Sønder Kongerslev. Bygningen omfatter mange helt moderne ældreboliger, opført i år 2001.

#### **5.1.4.3 KOLLEKTIV BOLIG**

Der forefindes to bygninger af typen kollektiv bolig. De er begge lokaliseret i Sønder Kongerslev.

Bygningerne er på henholdsvis 1.233 kvadratmeter og 673 kvadratmeter. De er opført i henholdsvis 2007 og i 1969. Der er tale om bygningen Jernbanegade 3 samt bygningen Kongensgade 16. Den første bygning er Lykkesminde Plejecenter, mens den anden er det tidligere alderdomshjem, der senest har været anvendt til husning af flygtninge.

De to bygninger er vist på Kort 11, side 44.

#### **5.1.4.4 ØVRIG BEBOELSE**

Den sidste beboelsestype er registreret som øvrig (betegnes residential i IN-SPIRE-data) i denne sammenhæng. Der er tale om en enkelt bygning i Nørre Kongerslev, Bygningen er opført i 1948 og er på 168 kvadratmeter. Bygningen har adressen Sigsgaardvej 41.

Bygningen er vist på Kort 11, side 44.

# KORT 11. ØVRIGE BOLIGTYPER, KONGERSLEV PASTORAT



**Kilde:** Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

## 6 LANDBRUG OG RÅSTOFVIRKSOMHED

Der findes mange typer erhvervsbygninger i Kongerslev Pastorat. Den første kategori, der analyseres her, er landbruget.

Kategorien Landbrug omfatter alle bygninger, hvor bygningen anvendes til landbrugsvirksomhed, råstofvirksomhed og lignende. Det skal bemærkes, at landbrugenes beboelseshus er medtaget under kategorien Individuel beboelse. Endvidere er annekser i form af små skure og lignende medtaget for sig i en samlet kategori for Annekser under såvel boliger og erhvervsformål.

Kategorien omfatter i pastoratet 348 bygninger fordelt på 125 adresser. Kort 11, side 47, viser alle bygninger i denne kategori. Ud over landbrugsvirksomhed, er der også bygninger relateret til råstofgravningen efter kalk.

Tabel 13 viser fordelingen af landbrugs- og råstofvirksomhedernes bygninger på de tre sogne, excl. beboelseshusene, på antal adresser, antallet af bygninger samt det samlede bygningsareal i sognene.

TABEL 16. LANDBRUGS- OG RÅSTOFBYGNINGER, KONGERSLEV PASTORAT

Landbrugsbygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	29	58	26	113
<b>Antal bygninger</b>	90	165	93	348
<b>Samlet bygningsareal</b>	35.409	40.910	25.865	102.184

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Der er således, foruden gårdens beboelsesbygning, i gennemsnit cirka tre bygninger pr. gård. Bygningsarealet pr. gård i pastoratet er på 904 kvadratmeter. Den gennemsnitlige bygning på disse gårde – og råstofvirksomheden i Sdr. Kongerslev, er på 294 kvadratmeter.

Produktionsbygningerne til landbrug er etableret over mange årtier. Tabel 15 viser opførelsesår for bygningsmassen inden for landbrugs- og råstofvirksomhed som registreret i BBR.

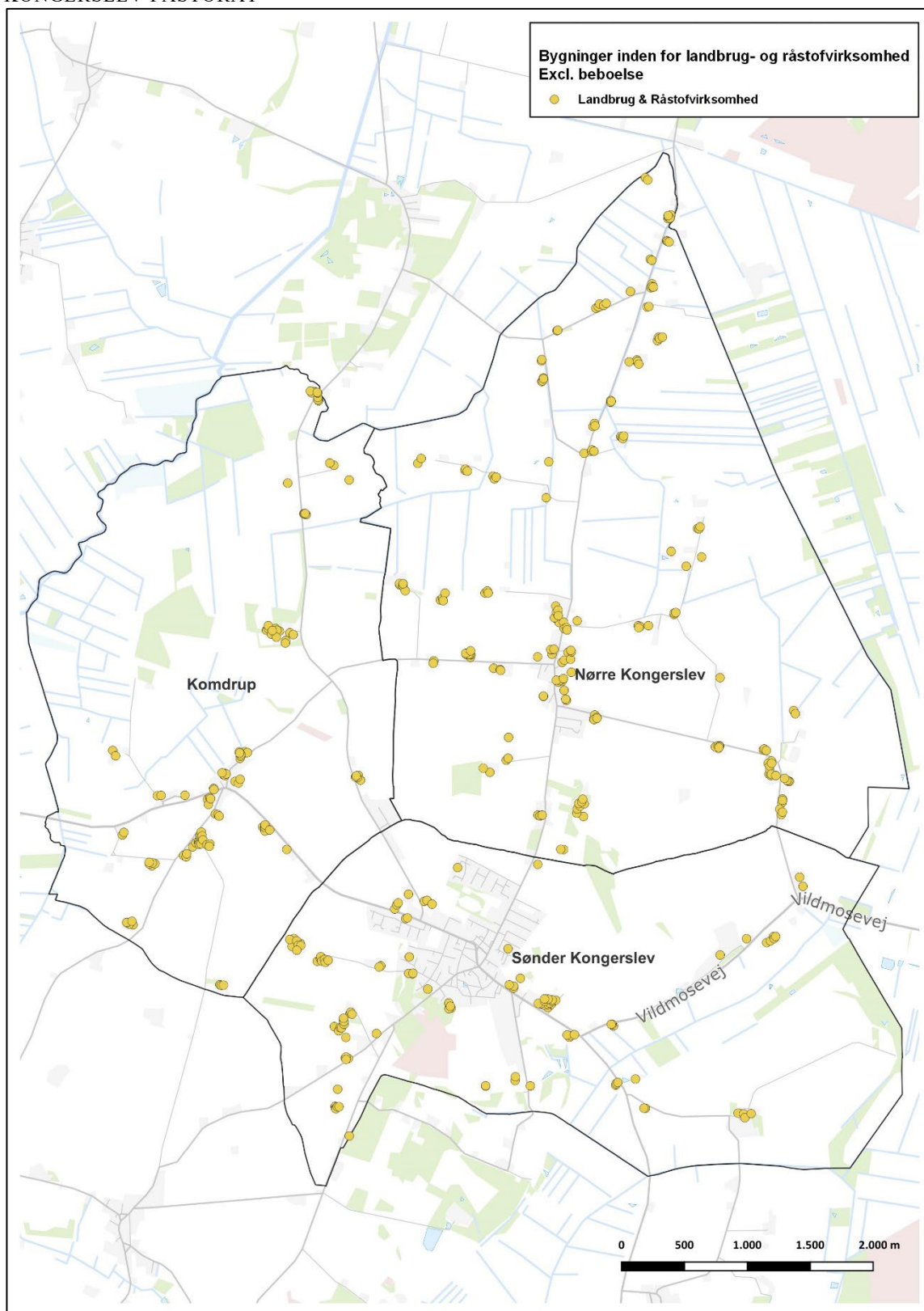
En relativ stor del af produktionsbygningerne, 21,5 procent af bygningsarealet, er opført fra år 2000 til i dag. Men opførelsen af bygningerne er spredt over mange årtier. F.eks. er næsten en tredjedel af bygningsmassen, 31,2 procent, opført før 2. Verdenskrig.

TABEL 17. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I LANDBRUG & RÅSTOFVIRKSOMHED, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

Opførelses -periode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	Antal kvadratmeter			
<b>Før år 1900</b>	1.965	7.460	2.512	11.937
<b>1900-1919</b>	3.185	2.332	1.832	7.349
<b>1920-1939</b>	3.038	5.763	3.774	12.575
<b>1940-1959</b>	155	2.466	2.493	5.114
<b>1960-1979</b>	6.569	7.778	6.284	20.631
<b>1980-1999</b>	7850	8.188	6.149	22.187
<b>2000-2024</b>	12.327	6.923	2.821	22.071
<b>Ukendt år</b>	320	0	0	320
<b>I alt</b>	35.409	40.910	25.865	102.184

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

KORT 12. BYGNINGER, LANDBRUGS- & RÅSTOFVIRKSOMHED, EXCL. BEBOELSE,  
KONGERSLEV PASTORAT



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.



## 7 INDUSTRIEL

De sekundære erhvervs, industrien, analyseres i dette kapitel.

Bygningsmassen, der i Kongerslev Pastorat er anvendt af industrivirksomheder, er opgjort i Tabel 16.

TABEL 18. BYGNINGER TIL INDUSTRI, KONGERSLEV PASTORAT

Industribygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	12	3	3	18
<b>Antal bygninger</b>	13	6	3	22
<b>Samlet bygningsareal</b>	17.465	2.711	1.656	21.832

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Der er industrivirksomheder på i alt 18 adresser i pastoratet. Virksomhederne råder over 22 bygninger og et bygningsareal på 21.832 kvadratmeter.

I Tabel 16 er bygningsmassen inden for industrien fordelt på perioder for opførelsesår

TABEL 19. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I INDUSTRI, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

Opførelses-periode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	<i>Antal kvadratmeter</i>			
<b>Før år 1900</b>	-	400	-	400
<b>1900-1919</b>	120	381	-	501
<b>1920-1939</b>	746	457	-	1.203
<b>1940-1959</b>	1.291	-	250	1.541
<b>1960-1979</b>	1.656	240	-	1.896
<b>1980-1999</b>	10.242	-	335	10.577
<b>2000-2024</b>	2.954	1.233	1.071	5.258
<b>Ukendt år</b>	456	-	-	456
<b>I alt</b>	17.465	2.711	1.656	21.832

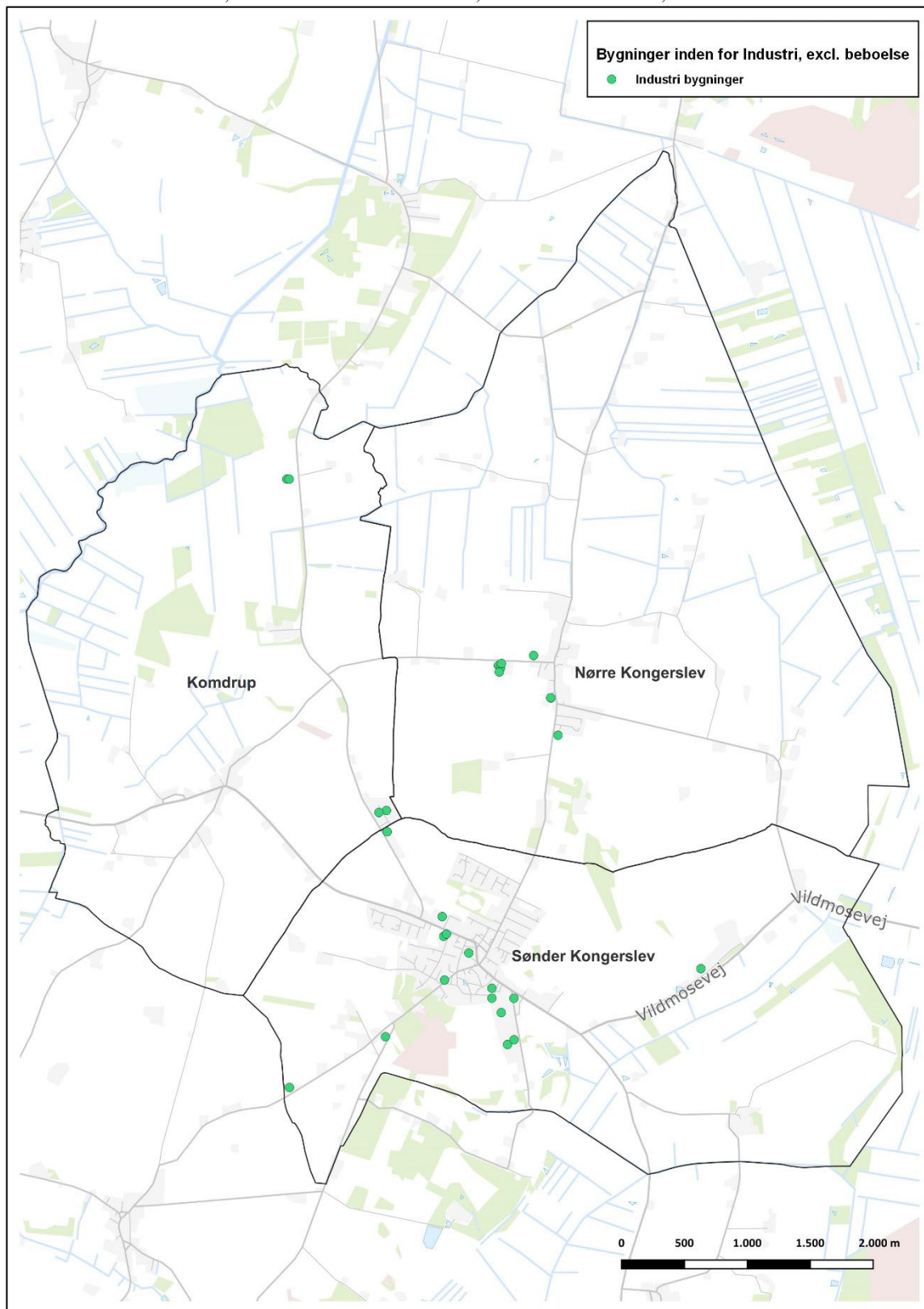
Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Den samlede bygningsmasse for industrivirksomheder i Kongerslev Pastorats tre sogne er kun cirka en femtedel af det tilsvarende antal kvadratmeter bygningsareal, som findes inden for landbrugs- og råstofvirksomhed.

I modsætning til bygningsmassen inden for landbrugs- og råstofvirksomhed er langt størstedelen af bygningsmassen inden for industri af nyere dato. F.eks. er 72,5 af bygningsmassen etableret i perioden 1980 til i dag.

Alle industrivirksomheders bygninger, excl. virksomhederne evt. beboelsesbygninger, er vist på Kort 13, side 50.

KORT 13. BYGNINGER, INDUSTRIVIRKSOMHED, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

# 8 DEN TERTIÆRE SEKTOR

Denne kategori omfatter bygninger, der anvendes til servicevirksomhed, dvs. den tertiære sektor. I denne sektor indgår hoteller og restaurationer, kontorer samt butik og supermarkeder ikke.

I pastoratet er det f.eks. bygninger til tekniske værker, kirkerne og lignende, der ikke er registreret som offentlige institutioner, fordi de er ejet af private virksomheder, menighedsråd, fjernvarmevirksomhed osv.

Bygningsmassen, der i Kongerslev Pastorat anvendes til virksomheder i den tertiære sektor, er opgjort i Tabel 17.

TABEL 20. BYGNINGER TIL DEN TERTIÆRE SEKTOR, KONGERSLEV PASTORAT

Industribygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	13	5	3	21
<b>Antal bygninger</b>	15	6	5	26
<b>Samlet bygningsareal</b>	2.880	986	310	4.176

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Som tabellen viser, er 21 adresser, der er registreret som værende hjemsted for bygninger til tertiære sektor. I dag er bygningsmassen anvendt til disse formål lavt i forhold til både landbrugs- og industrierhvervene. Der er både tale om færre og mindre bygninger.

I Tabel 18 er bygningsmassen inden for den tertiære sektor fordelt på perioder for opførelsesår.

TABEL 21. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I DEN TERTIÆRE SEKTOR, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

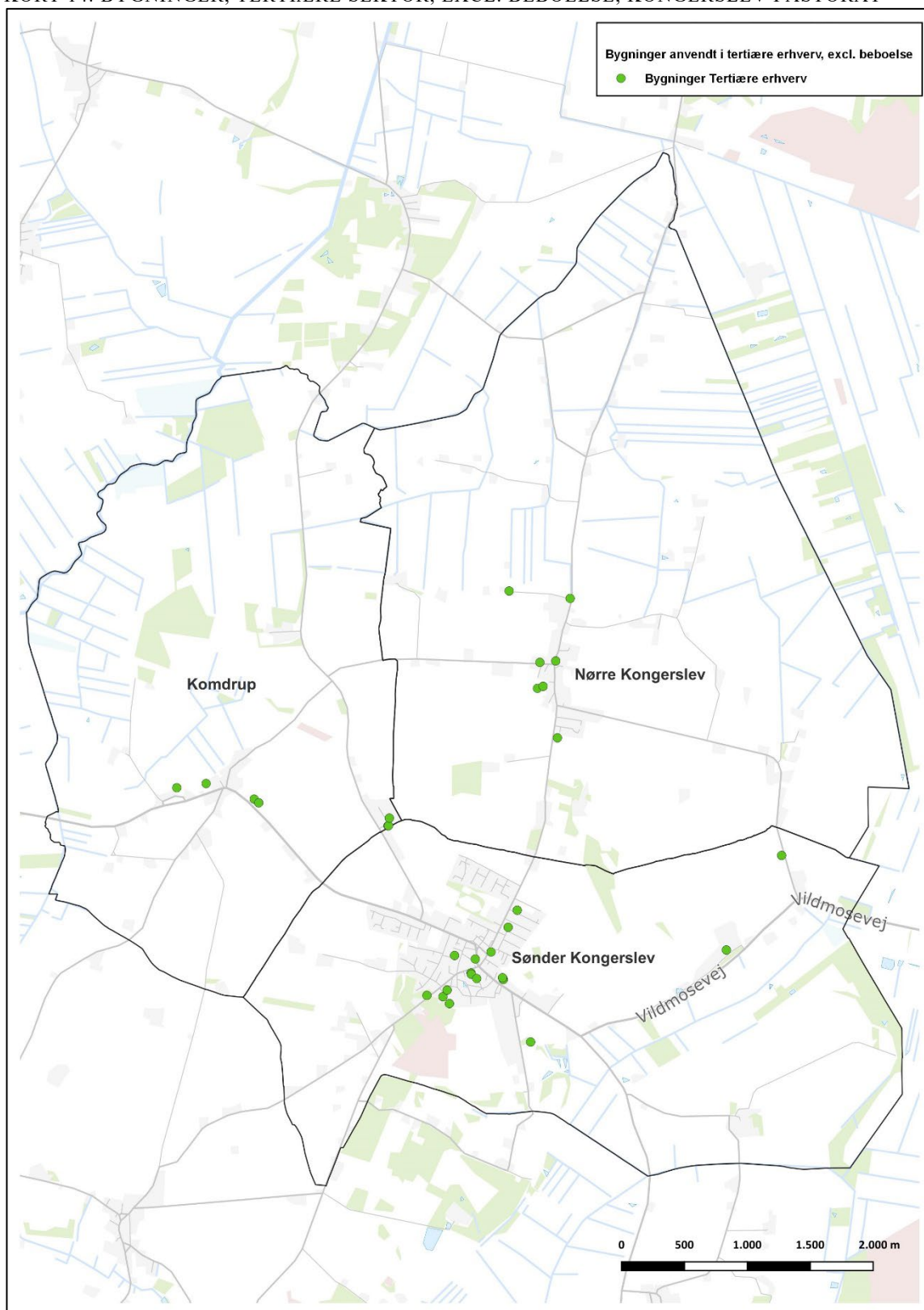
Opførelses-periode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	Antal kvadratmeter			
<b>Før år 1900</b>	244	343	130	717
<b>1900-1919</b>	0	362	0	362
<b>1920-1939</b>	180	3	0	183
<b>1940-1959</b>	123	0	0	123
<b>1960-1979</b>	1.709	0	62	1771
<b>1980-1999</b>	164	278	111	553
<b>2000-2024</b>	0	0	7	7
<b>Ukendt år</b>	460	0	0	460
<b>I alt</b>	2.880	986	310	4.176

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Tabellen viser, at der efter årtusindeskiftet stort set ikke er opført bygninger til anvendelse inden for den tertiære sektor. Størstedelen af bygningsmassen til dette formål blev etableret i Sønder Kongerslev i perioden 1960 til 1979.

Alle bygninger med anvendelse i den tertiære sektor, excl. virksomhedernes evt. beboelsesbygninger, er vist på Kort 14, side 53.

KORT 14. BYGNINGER, TERTIÆRE SEKTOR, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.



## 9 KONTOR

Denne kategori bygninger omfatter bygninger, der huser kontorer.

Bygningsmassen, der i Kongerslev Pastorat anvendes til kontorer, er opgjort i Tabel 18.

TABEL 22. BYGNINGER TIL KONTORER, KONGERSLEV PASTORAT

Industribygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	4	1	0	5
<b>Antal bygninger</b>	7	1	0	8
<b>Samlet bygningsareal</b>	1.707	129	0	1.836

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Som det fremgår af tabellen, er der et begrænset antal bygninger med hovedformålet at indeholde kontorer.

I Tabel 18 er bygningsmassen inden for den tertiære sektor fordelt på perioder for opførelsesår.

TABEL 23. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN ANVENDT TIL KONTORER, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

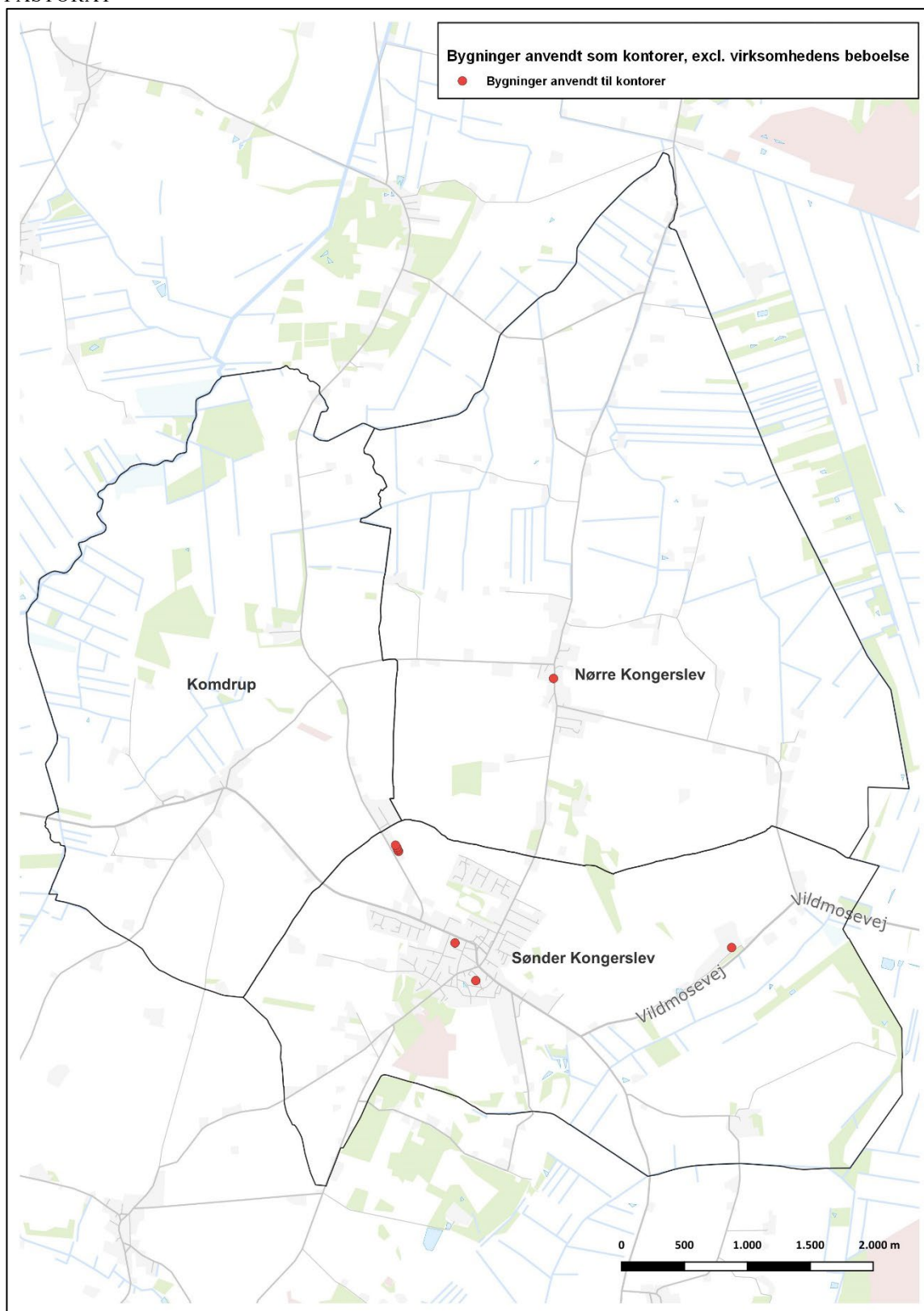
Opførelsesperiode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	<i>Antal kvadratmeter</i>			
<b>Før år 1900</b>	0	0	0	0
<b>1900-1919</b>	0	0	0	0
<b>1920-1939</b>	0	0	0	0
<b>1940-1959</b>	0	129	0	129
<b>1960-1979</b>	649	0	0	649
<b>1980-1999</b>	822	0	0	822
<b>2000-2024</b>	236	0	0	236
<b>Ukendt år</b>	0	0	0	0
<b>I alt</b>	1.707	129	0	1.836

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Tabellen viser bygninger med formålet at indeholde kontorer i Kongerslev Pastorat på nær en bygning, er lokaliseret i Sønder Kongerslev Sogn. De store opførelsesår for denne type bygninger er igen perioden 1960 til årtusindskiftet.

Alle bygninger med anvendelse som kontorer, excl. virksomhedernes evt. beboelsesbygninger, er vist på Kort 15, side 56.

KORT 15. BYGNINGER, ANVENDT SOM KONTORER, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

## 10 HANDEL

Denne kategori erhverv omfatter handelsvirksomheder, f.eks. butikker, supermarkeder samt hoteller og restaurationer.

Bygningsmassen, der i Kongerslev Pastorat anvendes til disse formål, er opgjort i Tabel 19.

TABEL 24. BYGNINGER TIL BUTIKKER & KROER M.V., KONGERSLEV PASTORAT

Industribygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	30	2	1	33
<b>Antal bygninger</b>	45	2	1	48
<b>Samlet bygningsareal</b>	31.783	252	417	32.452

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

I Kongerslev Pastorat er der mange bygninger og lokaler, der frem til 1970'erne husede butikker inden for denne kategori af bygninger, men de er for længst nedlagt, og de fleste fungerer nu som beboelse.

I Tabel 23 er bygningsmassen anvendt som butik, kro, restaurationer m.v. fordelt på perioder for opførelsesår.

TABEL 25. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN ANVENDT TIL BUTIKKER & KROER M.V., EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

Opførelsesperiode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	<i>Antal kvadratmeter</i>			
<b>Før år 1900</b>	107	0	0	107
<b>1900-1919</b>	640	0	0	640
<b>1920-1939</b>	730	0	0	730
<b>1940-1959</b>	1.775	12	0	1.787
<b>1960-1979</b>	12.811	0	0	12.811
<b>1980-1999</b>	7.203	240	417	7.860
<b>2000-2024</b>	8.517	0	0	8.517
<b>Ukendt år</b>	0	0	0	0
<b>I alt</b>	31.783	252	417	32.452

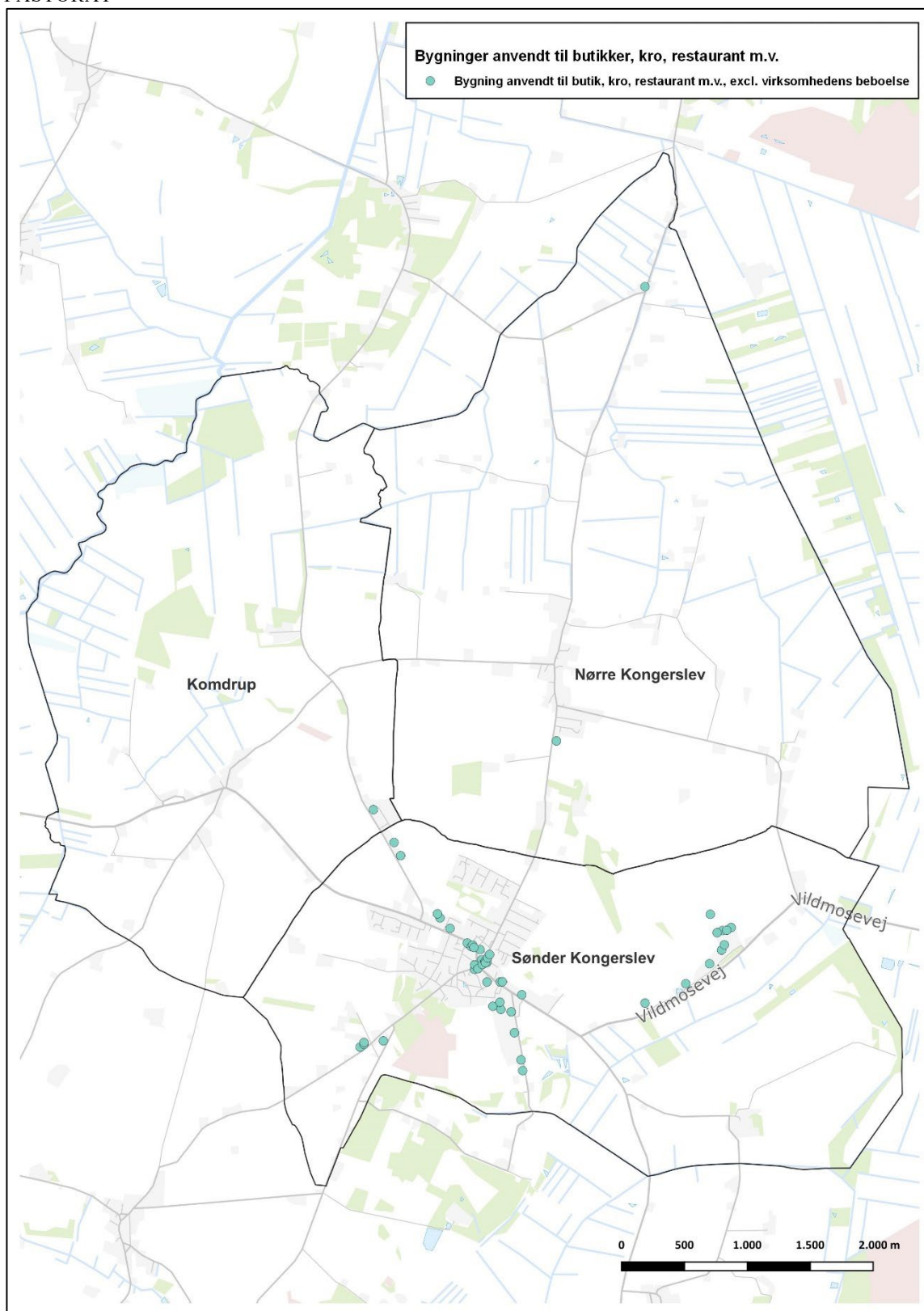
Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Den nuværende bygningsmasse inden for denne kategori er primært opført efter 1960. Stort set hele bygningsmassen til anvendelse som butikker, kro m.v. er lokaliseret i Sønder Kongerslev.

De arealmæssigt store bygninger omfatter bygninger tilhørende industrierhvervene samt SuperBrugsen og Kongerslev Kro.

Alle bygninger med anvendelse som butikker, kro og restauration, excl. virksomhedernes evt. beboelsesbygninger, er vist på Kort 16, side 58.

KORT 16. BYGNINGER, ANVENDT TIL BUTIKKER, KRO M.V., EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

## 11 OFFENTLIGE TJENESTER

Denne kategori omfatter alle bygninger, der huser offentlige myndigheder. Offentlige tjenester er tertiære tjenester leveret til gavn for borgerne.

Bygningsmassen, der i Kongerslev Pastorat anvendes til disse formål, er opgjort i Tabel 24.

TABEL 26. BYGNINGER TIL OFFENTLIGE TJENESTER, KONGERSLEV PASTORAT

Industribygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	9	3	2	14
<b>Antal bygninger</b>	9	3	3	15
<b>Samlet bygningsareal</b>	10.225	575	972	11.772

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

I Tabel 25 er bygningsmassen anvendt til offentlige tjenester fordelt på perioder for opførelsesår.

TABEL 27. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN ANVENDT TIL OFFENTLIGE TJENESTER, EXCL. BEBOELSE, KONGERSLEV PASTORAT

Opførelsesperiode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	<i>Antal kvadratmeter</i>			
<b>Før år 1900</b>	136	0	0	136
<b>1900-1919</b>	0	0	0	0
<b>1920-1939</b>	217	0	0	217
<b>1940-1959</b>	0	295	0	295
<b>1960-1979</b>	7.526	280	0	7.806
<b>1980-1999</b>	1.039	0	972	2.011
<b>2000-2024</b>	1.307	0	0	1.307
<b>Ukendt år</b>	0	0	0	0
<b>I alt</b>	10.225	575	972	11.772

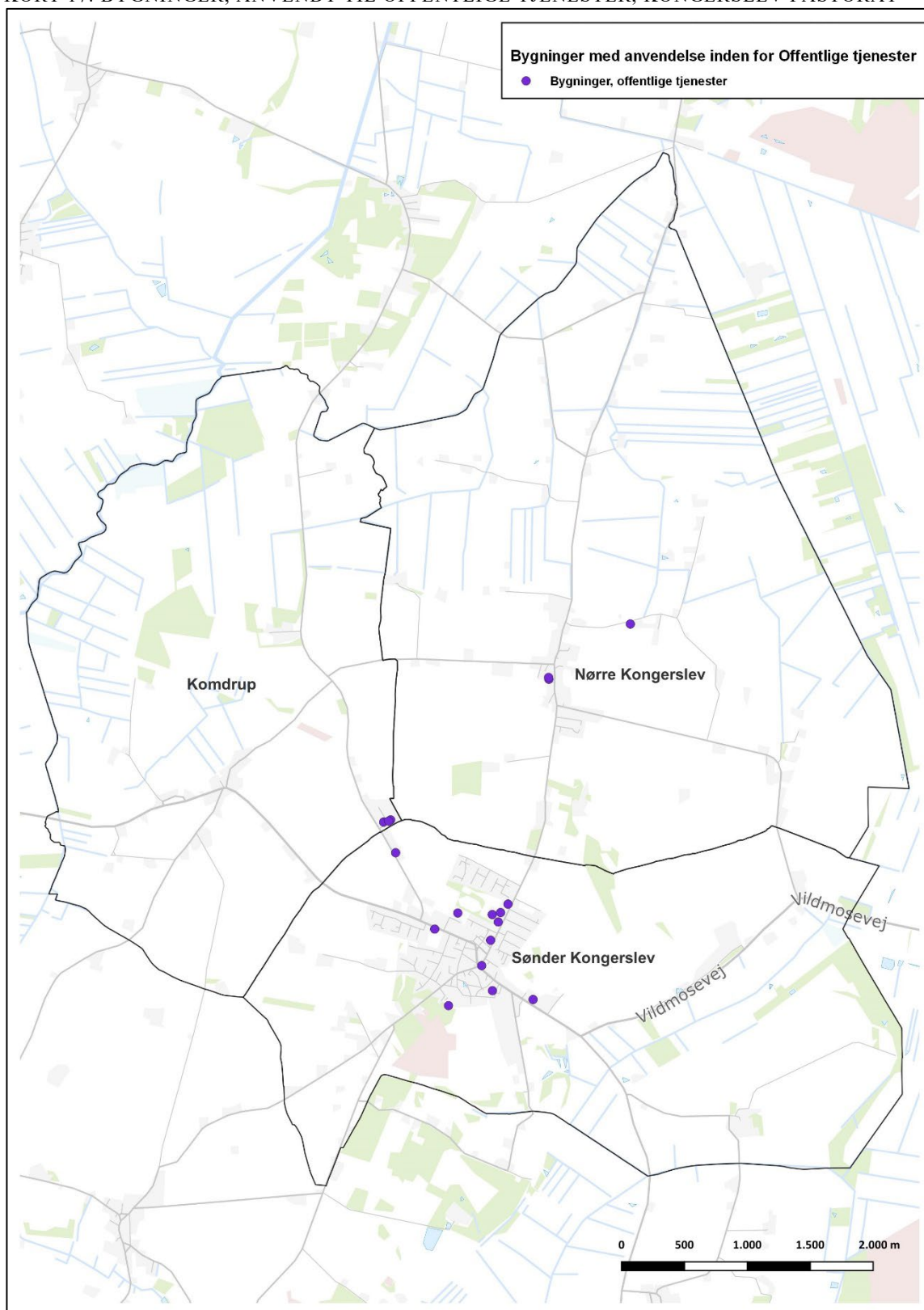
Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Den nuværende bygningsmasse inden for denne kategori er primært opført efter 1960. Stort set hele bygningsmassen til anvendelse til offentlige tjenester er lokaliseret i Sønder Kongerslev.

De arealmæssigt store bygninger omfatter skolen og alderdomshjem m.v.

Alle bygninger med anvendelse inden for offentlige tjenester, er vist på Kort 17, side 60.

KORT 17. BYGNINGER, ANVENDT TIL OFFENTLIGE TJENESTER, KONGERSLEV PASTORAT



Kilde: Datafordeleren & INSPIRE, januar 2024.

## 12 ANNEKSER

I BBR er kategorien Anneks defineret til at omfatte små bygninger eller bygningskomponenter, som kun anvendes i forbindelse med en anden større bygning (eller bygningskomponent) og generelt ikke har samme funktion og egenskaber som den bygning (bygningskomponent), den er tilknyttet.

Vi taler her om garager, skure og lignende, men f.eks. ikke drivhuse, der ikke indgår i denne analyse.

Bygningsmassen, der i Kongerslev Pastorat anvendes til disse formål, er opgjort i Tabel 22.

TABEL 28. BYGNINGER AF TYPEN ANNEKSER, KONGERSLEV PASTORAT

Industribygninger	Sønder Kongerslev	Nørre Kongerslev	Komdrup	Kongerslev Pastorat
<b>Antal adresser</b>	544	181	49	774
<b>Antal bygninger</b>	746	277	79	1.102
<b>Samlet bygningsareal</b>	27.388	16.632	6.225	50.245

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

I Tabel 24 er bygningsmassen anvendt som annekser m.v. fordelt på perioder for opførelsesår.

TABEL 29. OPFØRELSESÅR FOR BYGNINGSMASSEN I KATEGORIEN ANNEKSER, KONGERSLEV PASTORAT

Opførelsesperiode	Sønder Kongerslev Sogn	Nørre Kongerslev Sogn	Komdrup Sogn	Kongerslev Pastorat
	<i>Antal kvadratmeter</i>			
<b>Før år 1900</b>	3.921	5.167	788	9.876
<b>1900-1919</b>	2.285	1.812	2.259	6.356
<b>1920-1939</b>	1.788	1.493	968	4.249
<b>1940-1959</b>	1.112	2.294	190	3.596
<b>1960-1979</b>	7.598	1.582	652	9.832
<b>1980-1999</b>	5.854	1.554	759	8.167
<b>2000-2024</b>	4.554	2.538	538	7.630
<b>Ukendt år</b>	276	192	71	539
<b>I alt</b>	27.388	16.632	6.225	50.245

Kilde: Egne beregninger på basis af data fra BBR & INSPIRE, januar 2024.

Som det fremgår af tabellerne, er der tale om relativt mange bygninger i denne blandede kategori, og selv om bygningerne oftest er relativt små, udgør de dog tilsammen i alt 50.245 kvadratmeter bygningsareal i Kongerslev Pastorat.



## 13 SAMMENFATNING

---

Denne sammenfatning er en kort opsamling af de væsentligste resultater af analyserne i denne rapport:

### *Rammerne for analysen*

- Denne rapport indgår i projektet Sognefortællinger. Rapporten omfatter en analyse af bygninger og boliger i Østthimmerland og specifikt i Kongerslev Pastorats tre sogne.
- Analysens tema er bygninger og anlæg, med speciel fokus på boliger og de hertil hørende grunde. Det er ønsket at skabe et samlet overblik over, hvordan udbuddet af boliger er i vores lokalområde. Der er i disse år megen fokus på fraflytning og ikke mindst manglende tilflytning. En væsentlig forudsætning for tilflytning er boliger med den rette størrelse, indretning og pris. Hele dette udbud er aldrig tidligere blevet kortlagt og analyseret.
- Målet er at skabe et overblik over, hvilke muligheder og udfordringer som skal imødekommes for at skabe ny udvikling af Kongerslev Pastorats tre sogne.
- Hovedkilderne til denne analyse er det offentlige Bygnings- og Boligregister, BBR, og Matrikelregistret.
- Opbygning af BBR er fastsat ved lov. Registret indeholder oplysninger om bygninger, boliger, enheder til erhvervsformål samt tekniske anlæg.
- Den anden hovedkilde, Matrikelregistret, indeholder oplysninger om alle matrikelnumre i Danmark. Adgangen til et datasæt med relevante oplysninger fra Matrikelregistret til denne analyse er hentet fra Datafordeleren.dk under Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

### *Matrikelinddeling i lokalområdet – antal & størrelser*

- Analysen af matrikler omfatter en meget overordnet statistik over sognenes og Østthimmerlands økonomiske geografi i form af opdeling i økonomiske enheder som grunde, marker, veje m.v.
- Netop dette overordnede indblik i tingenes tilstand kan være med til påpege, hvor omfattende og kompliceret viden er på netop dette område. F.eks. kan alle have en mening om, hvordan en landsby som Nørre Kongerslev bør udvikles, men grundlaget for en underbygget mening med substans kræver en nogenlunde detaljeret indsigt i ejerskab og anvendelse af i alt 462 matrikler.
- Kongerslev Pastorat er opdelt i 1.563 matrikler, mens Østthimmerland som helhed omfatter 48.361 matrikler.
- Som tommelfingerregel er de fleste ny udstykkede parcelhusgrunde mindst 700 m<sup>2</sup>, og i udgangspunktet er det, ifølge Bygningsreglementet, tilladt at bebygge en grund med 30 procent. Villagrundes og sommerhusgrundenes størrelse fastsættes i Bygningsreglementet og i kommuneplanen for området.

- Parcelhusgrundene vil typisk være matrikler på falder således normalt i de to mindste kategorier af størrelser i tabellerne. De to størrelsesklasser omfatter for Østhimmerlands vedkommende 61,2 procent af matriklerne, men kun 2,4 procent af det samlede areal. De samme tal for Kongerslev Pastorat er henholdsvis 54,7 procent og 1,9 procent.

### ***Den samlede bestand af bygninger & anlæg***

- Analysen af BBR-data viser, at der i datamaterialet er 2.486 bygninger med forskellig anvendelse i pastoratet. Næsten to tredjedele, 62,4 procent, af disse bygninger er lokaliseret i Sønder Kongerslev Sogn, en fjerdedel, 27,5 procent, i Nørre Kongerslev Sogn, mens Komdrup Sogn kun har en tiendedel, 10,1 procent af antallet af bygninger i det samlede pastorat.
- Der er to kategorier af anvendelse, der antalsmæssigt dominerer mængden af bygninger i pastoratet. Det er kategorierne Individuel beboelse og kategorien Anneks.
- Fordelingen af bygninger på de overordnede kategorier er relativt tæt på samme fordeling for alle 44 landsogne i Østhimmerland. I Østhimmerland kan antallet af bygninger opgøres til 82.382. Der er andelsmæssigt en større andel med Individuel beboelse i Østhimmerland som helhed, men det skyldes, at antallet af sommerhuse i landsdelen indgår i disse tal. Der er ingen sommerhuse registreret i pastoratet. Ellers kan det konkluderes, at Kongerslev Pastorat stort set repræsenterer hele landsdelen Østhimmerland, hvad angår fordeling af antallet af bygninger fordelt på anvendelse.

### ***Beboelse***

- Beboelse omfatter flere kategorier, men den altdominerende art af boliger er det, der i denne analyse betegnes individuel beboelse i form af fritliggende beboelseshuse, primært som parcelhuse og beboelse ved landbrug.
- Langt hovedparten af bygningerne i denne kategori er villaer og stuehuse til landbrugsejendomme. Der forefindes ingen hytter, skovhytter, sommer- og weekendhuse i Kongerslev Pastorat. Ud af de i alt 865 bygninger i kategorien er cirka 73 rækkehuse og andelsboliger.
- Kortlægningen af de individuelle boliger viser i store træk den del af Sønder Kongerslev by, der i dag betegnes den gamle by og så de massive nyopførelser af parcelhuse i perioden 1960 til 1980. Nyopførelserne fra perioden 1980 til år 2000 har primært omfattet fortætning af byen ved etablering af parcelhuse og rækkehuse på arealer inde i landsbyen. Endelig viser kortet de relativt få nyetableringer fra år 2000 til i dag.
- Da området syd for landsbyen er naturfredede arealer, og da området øst for landsbyen er beskyttelseszone for grundvand, synes en naturlig udvidelse af landsbyen at skulle gennemføres som
  - En udvidelse mod nord mod Nørre Kongerslev.
  - En udvidelse mod nordvest mod Refsnæs.
  - En yderligere fortætning af landsbyen ved etablering af beboelse i flere etager.
- Kortlægningen viser, at Nørre Kongerslev, men ikke Komdrup, fik del i de relativt store nyetableringer i perioderne fra 1960 til år 2000. De lands-

byer er samtidigt præget af, at der er relativt mange stuehuse til landbrug inde i selve landsbyerne.

- Den samlede gennemsnitsalder for bygninger i kategorien Individuel beboelse er for hele pastoratet 77 år. Den væsentlige vækst i Sønder Kongerslev by giver sognet en mindre gennemsnitsalder på 67 år. Nørre Kongerslev Sogn har her bygninger med en gennemsnitsalder på 96, men den tilsvarende alder i Komdrup er på 104 år.
- Kortlægningen viser, at der hvor der fra år 1900 eller århundredet før har været beboelsesbygninger på en grund, der bibeholdes beboelsen i en tilsyneladende evig foryngelse af bygningerne. Der opstår således sjældent et "hul" inde i landsbyerne, hvis en ældre, utidssvarende beboelsesbygning nedrives.
- Opførelsesåret fortæller ikke hele historien om en beboelsesbygning. Mange oprindelige huse renoveres i en ikke ubetydelig grad. Ofte kan det med rette kunne betegnes som opførelse af en helt ny bygning. 35,5 procent af bygningerne i denne kategori på et tidspunkt er registreret som renoverede.
- Størrelsesmæssigt, målt i bygningsareal, viser analysen, at omkring en tredjedel af bygningerne i i kategorien Individuelle beboelse er under 100 kvadratmeter, en anden tredjedel er bygningerne mellem 100 og 150 kvadratmeter. Omtrent en femtedel er 150-200 kvadratmeter. De tre største klasser i bygningsstørrelser omfatter næsten tre procent af hele kategorien Individuel beboelse.
- Den gennemsnitlige størrelse i bygningsareal for bygninger inden for kategorien Individuel beboelse for hele pastoratet er på 127 kvadratmeter, i øvrigt nogenlunde samme størrelse i hver af de tre sogne.

### ***Parcelhusene i byzonen, Sønder Kongerslev***

- Der er tale om i alt 433 parcelhuse inden for byzonen i Sønder Kongerslev, eksisterende i dag. Af disse er de 210 huse opført fra 1970 til i dag.
- Beregningerne viser en meget høj byggeaktivitet i 1970'erne. I det efterfølgende årtier sker der en fortsat reduktion i antallet af nyopførelser. Hvor der i 1970'erne blev nyopført 137 huse, var tallet faldet til 26 i 1980'erne, og igen faldet til 17 i 1990'erne. Siden år 2000 er der nyopført 30 nye parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev.
- I BBR er betydelige renoveringer af bygninger registreret. For parcelhusene er der tale om 146 huse, dvs. en tredjedel af hele bestanden af parcelhuse.
- Lige som det gjaldt for opførelsesåret for parcelhusene, kan der også udpeges et 'boom' for renovering. 48,6 procent af alle renovering sker i årene fra 1960 til 1979.
- Generelt ses, at husene i det store byggeboom i 1970'erne og 1980 normalt er betydeligt større end de ældre huse fra før denne periode.
- Samlet set er parcelhusenes gennemsnitsstørrelse i Sønder Kongerslev på 129,3 kvadratmeter bygningsareal.
- Som et kuriosum kan nævnes, at det samlede bygningsareal for parcelhuse i Sønder Kongerslev byzone i januar 2024 var på 55.977 kvadratmeter.

- Overordnet set og i en gennemsnitlig betragtning er der en signifikant sammenhæng med, at de helt små parcelhuse ligger på tilsvarende små grunde. Men for huse med et bygningsareal på 150 kvadratmeter og derover er forskellen ubetydelig – husene varierer i størrelse, mens grundene i gennemsnit er nogenlunde lige store.
- De 433 parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev omfatter et samlet areal på 405.836 kvadratmeter.
- Den foreløbige ejendomsvurdering fra år 2022 viser, at de 433 parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev Sogn har en samlet ejendomsvurdering på 416.832.000 kr., dvs. næsten en halv milliard kroner.
- Det giver en gennemsnitlig vurdering på 964.889 kr. for hvert parcelhus. Det lavest vurderede hus i den foreløbige ejendomsvurdering har en værdi på 254.000 kr., mens det dyreste er vurderet til 2.217.000 kr.
- Til sammenligning er den gennemsnitlige vurdering for enfamilieshuse i hele Aalborg Kommune på 1.536.311 kr., og for hele landet 1.614.689 kr.
- På denne baggrund kan vi fastslå, at kun 39 parcelhuse i byzonen i Sønder Kongerslev har en større ejendomsværdi end den gennemsnitlige værdi gældende for hele Aalborg Kommune.
- Vi har tidligere i denne analyse beregnet det samlede grundareal for parcelhusene i byzonen i Sønder Kongerslev til 405.836 kvadratmeter. Den samlede gennemsnitlige ejendomsvurdering pr. kvadratmeter grund kan herefter beregnes til at være på 1.030 kroner.
- Analysen viser, at der naturligvis er forskelle i vurderingsværdi i forhold til opførelsesår. Men målt i ejendomsværdi pr. kvadratmeter grund må forskellene siges at være overraskende små. F.eks. har et hus opført før 2. Verdenskrig i perioden 1930-39 en større gennemsnitlig kvadratmeter-værdi, end et hus opført fyrré år senere.

### *Øvrige boligtyper*

- I Kongerslev Pastorat forefindes femten af kategorien **Bygning med to boliger**. De tolv er lokaliseret i Sønder Kongerslev, men de tre øvrige er lokaliseret i Nørre Kongerslev og ingen i Komdrup Sogn. Bygningernes størrelse varierer fra 120 kvadratmeter op til 259 kvadratmeter. Bygningerne med to boliger omfatter tre ældre bygninger fra før år 1900, og endnu tre fra før 2. verdenskrig. De nyeste bygninger med to boliger er registreret med opførelsesårene 1988, 2007 (tre stk.), 2009 og 2023 (4 stk.).
- Kategorien **Kollektiv beboelse** omfatter bygninger med mere end en bolig og med horisontal adskillelse. I Kongerslev Pastorat forefindes 33 bygninger af denne type. De 24 er lokaliseret i Sønder Kongerslev Sogn, syv i Nørre Kongerslev og endelig to i Komdrup Sogn. Der er tale om bygninger, der er opført i de senere år (to i år 2001), yderligere ni efter 2. Verdenskrig, mens hovedparten, de øvrige 19 bygninger er opført før 2. Verdenskrig, den ældste i år 1870. Størrelsen af bygninger varierer fra meget små 42 kvadratmeter til meget store, 670 kvadratmeter for hele bygningen. Den største bygning er Jernbanestien 11 i Sønder Kongerslev. Bygningen omfatter mange helt moderne ældreboliger, opført i år 2001.
- Kategorien **Kollektiv bolig** omfatter plejecenter og tidligere alderdomshjem i Sønder Kongerslev.

- Kategorien **Øvrig beboelse** omfatter kun en enkelt bygning i pastoratet.

### ***Landbrug & råstofvirksomhed***

- Kategorien omfatter i pastoratet 348 bygninger (excl. beboelse) fordelt på 125 adresser. Ud over landbrugsvirksomhed, er der også bygninger relateret til råstofgravningen efter kalk.
- Der er, foruden gårdens beboelsesbygning, i gennemsnit cirka tre bygninger pr. gård. Bygningsarealet pr. gård i pastoratet er på 904 kvadratmeter. Den gennemsnitlige bygning på disse gårde – og råstofvirksomheden i Sønder Kongerslev, er på 294 kvadratmeter.
- En relativ stor del af produktionsbygningerne, 21,5 procent af bygningsarealet, er opført fra år 2000 til i dag. Men opførelsen af bygningerne er spredt over mange årtier. F.eks. er næsten en tredjedel af bygningsmassen, 31,2 procent, opført før 2. Verdenskrig.

### ***Industriel***

- Der er industrivirksomheder på i alt 18 adresser i pastoratet. Virksomhederne råder over 22 bygninger og et bygningsareal på 21.832 kvadratmeter.
- Den samlede bygningsmasse for industrivirksomheder i Kongerslev Pastorats tre sogne er kun cirka en femtedel af det tilsvarende antal kvadratmeter bygningsareal, som findes inden for landbrugs- og råstofvirksomhed.
- I modsætning til bygningsmassen inden for landbrugs- og råstofvirksomhed er langt størstedelen af bygningsmassen inden for industri af nyere dato. F.eks. er 72,5 af bygningsmassen etableret i perioden 1980 til i dag.

### ***Den tertiære sektor***

- Denne kategori omfatter bygninger, der anvendes til servicevirksomhed, dvs. den tertiære sektor. I denne sektor indgår hoteller og restaurationer, kontorer samt butik og supermarkeder ikke.
- I pastoratet er det f.eks. bygninger til tekniske værker, kirkerne og lignende, der ikke er registreret som offentlige institutioner, fordi de er ejet af private virksomheder, menighedsråd, fjernvarmevirksomhed osv.
- Analysen viser, at der er 21 adresser, der er registreret som værende hjemsted for bygninger til tertiære sektor. I dag er bygningsmassen anvendt til disse formål lavt i forhold til både landbrugs- og industrierhvervene. Der er både tale om færre og mindre bygninger.
- Analysen viser også, at der efter årtusindeskiftet stort set ikke er opført bygninger til anvendelse inden for den tertiære sektor. Størstedelen af bygningsmassen til dette formål blev etableret i Sønder Kongerslev i perioden 1960 til 1979.

### ***Kontor***

- Denne kategori bygninger omfatter bygninger, der huser kontorer.
- Der er et begrænset antal bygninger med dette hovedformål i Kongerslev Pastorat. Der er tale om otte bygninger på fem adresser og med et byg-

ningsareal på 1.836 kvadratmeter. Alle på nær en er lokaliseret i Sønder Kongerslev Sogn.

### ***Handel***

- Denne kategori erhverv omfatter handelsvirksomheder, f.eks. butikker, supermarkeder samt hoteller og restaurationer.
- Der er tale om 48 bygninger fordelt på 33 adresser og et samlet bygningsareal på 32.452 kvadratmeter.
- I Kongerslev Pastorat er der mange bygninger og lokaler, der frem til 1970'erne husede butikker inden for denne kategori af bygninger, men de er for længst nedlagt, og de fleste fungerer nu som beboelse.
- Den nuværende bygningsmasse inden for denne kategori er primært opført efter 1960. Stort set hele bygningsmassen til anvendelse som butikker, kro m.v. er lokaliseret i Sønder Kongerslev. De arealmæssigt store bygninger omfatter bygninger tilhørende industrierhvervene samt Super-Brugsen og Kongerslev Kro.

### ***Offentlige tjenester***

- Denne kategori omfatter alle bygninger, der huser offentlige myndigheder. Offentlige tjenester er tertiære tjenester leveret til gavn for borgerne.
- Denne kategori omfatter femten bygninger på fjorten adresser i Kongerslev Pastorat. Den samlede bygningsmasse er på 11.772 kvadratmeter.
- Den nuværende bygningsmasse inden for denne kategori er primært opført efter 1960. Stort set hele bygningsmassen til anvendelse til offentlige tjenester er lokaliseret i Sønder Kongerslev.
- De arealmæssigt store bygninger omfatter skolen og alderdomshjem m.v.

### ***Annekser***

I BBR er kategorien Anneks defineret til at omfatte små bygninger eller bygningskomponenter, som kun anvendes i forbindelse med en anden større bygning (eller bygningskomponent) og generelt ikke har samme funktion og egenskaber som den bygning (bygningskomponent), den er tilknyttet.

Vi taler her om garager, skure og lignende, men f.eks. ikke drivhuse, der ikke indgår i denne analyse.

Denne type bygning findes på i alt 774 adresser i pastoratet, og omfatter 1.102 bygninger med et samlet bygningsareal på 50.245 kvadratmeter.

## 14 PERSPEKTIVERING & FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN

---

### *Perspektivering*

Arbejdet med analysen giver anledning til en lang række betragtninger om, hvad vi i Kongerslev kan danne fællesskaber om.

Når vi i dag taler om fællesskabet i Kongerslev, så er det ikke længere sognets/kommunens økonomi. Det er mindre interessant, fordi vi er en meget lille del af en meget stor økonomi.

Men mange har det fællesskab, at de ejer en bolig i vores område. Vi er hver især selvstændige små økonomiske enheder. Hvordan har boligejere af fælles interesse? Selvfølgelig skolen, butikker, trafik - alt det, der er med til at holde prisen oppe på den bolig, vi ejer.

Men der er også boligvedligehold og måske udvidelse. Kan der ikke være værdi i at danne et fællesskab, så boligejere kunne byde ind på f.eks. bestemte renoveringstyper eller nyetableringstyper, måske endog i samarbejde med vores eget erhvervsliv med håndværksfirmaer og byggemarked?

Kan der opstilles et samlet udbud på flere huse, der skal have nye tage, vil måske kunne få en bedre pris, end når vi hver for sig går ud og får bud på opgaven. Det må også formodes at kunne give bedre planlægningsmuligheder hos byggevirksomhederne, fordi de kunne få en ordre, der sikrede ordrebogen et par år frem med fast personale, og med stort indkøb, dvs. storkøbsrabat til fordel for både virksomhederne og husejerne, og krav om at de indkøber lokalt, hvis det er muligt, samt ansætter lokale håndværkere.

Eksemplerne på fælles udfordringer er mange: Miljøforanstaltninger som nye tage (fjernelse af asbesttage), efterisolering, solceller, udskiftning af oliefyr (der er 145 bygninger i vores tre sogne, hvor der fyres med olie og 104, hvor der fyres med fast brændsel) og udskiftning af vinduer, og nu også snart asbest-kloakrør. Hvad med havepasning og haveetablering?

Der er mere end 900 boliger i vores tre sogne, og alene 433 parcelhuse inden for Kongerslev byzone. Der synes derfor gode muligheder for at sammenstykke udbud af opgaver, som ville kunne friste lokale håndværkere m.v. Af alle 433 parcelhuse i Kongerslev by er cirka en tredjedel registreret med at have gennemført renovering. Renovering er en løbende proces, og det er store beløb, der omsættes til fortsat vedligeholdelse og forbedring af vores boliger.

Inden for landbruget er der allerede oprettet fælles, geografisk opdelte indkøbsforeninger. Sådanne ordningerne skal selvfølgelig være juridisk problemfrie, frivillige, overskuelige og fleksible i enhver henseende. Vores lokalområde kunne blive foregangsområde for sådanne tiltag.

### ***Forslag til handlingsplan for det videre arbejde***

Samrådet, borgerforening eller disse organisationer i fællesskab eller et nyt fællesskab/arbejdsgruppe direkte fokuserende på boligområdet bør udarbejde et grundlæggende materiale, der kan danne basis for indkaldelse af interessenter fra lokalområdet.

Til et introducerende møde vil der med fordel kunne inviteres eksterne videnspersoner inden for forskning, planlægning og bygningsbranchen.

På basis af dette introducerende møde nedsættes en organisation, der skal kunne formå at forøge incitamentet for lokale interessenter, herunder både borgere, foreninger og virksomheder til aktivt at deltage i og bidrage til arbejdet.

Målet skal være at skabe en organisation, der har til formål

- At engagere hele lokalområdet, både borgere, foreninger og virksomheder med en fælles fortælling om, hvordan vi i fællesskab kan skabe bedre rammer for nybyggeri, tilbygning og renovering i lokalområdet.
- At bidrage til lokalt samarbejde, herunder ikke mindst deltage aktivt i at reducere byggeomkostninger for lokale boligejere.
- At indgå i dialog med kommune og andre offentlige myndigheder omkring lokal- og kommuneplaner m.v.
- At opkvalificere lokale til at få større forståelse for boligøkonomi og de håndværksmæssige forhold vedrørende boligområdet.
- At være aktiv i offentligheden om lokalområdets fællesskab og dermed yderligere anspore til udvikling af lokalområdet med ny tilflytning.

## 15 ANVENDT LITTERATUR OG KILDER

---

BBR – Bygnings- og Boligregister.

Danmarks Statistik, diverse statistikker.

Danmarks Statistik, Statistikbanken.

Datafordeleren, november og december 2023.

European Commission, 'D2.8.I.2 INSPIRE data specification on Buildings – Technical Guidelines', version 3.0.

European Commission, Inspire informationsdatabase.

Matrikelregistret, udtræk november 2023.

QGIS, Open Source-program til behandling af Geografiske Informations Systemer.

[www.qupaloraarsuk.com](http://www.qupaloraarsuk.com), Sognefortællinger med rapporter om topografi, historie og udvikling samt nyere statistik om Kongerslev Pastorats tre sogne.

Aalborg Kommune, diverse statistikker.

