

Dyrlæge Jürgensensgade 25-35

12 boliger
Rækkehuse
Familleboliger



Dyrlæge Jürgensensgade 2 – 30

13 boliger
Rækkehuse
Familleboliger



Gulehaldstræde 1 – 9

10 boliger
Rækkehuse
Familleboliger



Gryneparken 86 – 94

5 boliger
Lejligheder
Familleboliger



Byfogedbakken 2A – 2B

7 boliger
Lejligheder
Familleboliger &
ungdomsboliger



Otto Holst Bakke 3 – 17

5 boliger
Lejligheder
Familleboliger



Postgade 6A – 6C

9 boliger
Lejligheder
Familleboliger



Ahornvej 1 – 17

9 boliger
Rækkehuse
Familleboliger



Lindevej 7 – 17

6 boliger
Rækkehuse
Familleboliger



**Fremtidssikringsrapport
Afdeling Svaneke**

Norre Bakke 3A – 3D

4 boliger
Rækkehuse
Familleboliger



INDHOLDSFORTEGNELSE

ANBEFALINGER TIL FREMTIDSSIKRING	2
INDLEDNING	3
DE TRE TRIN I PROCESSEN	3
INDSAMLING AF VIDEN	4
OM AFDELING SVANEKE OG BELIGGENHED.....	5
SKOLELUKNING OG GENÅBNING.....	6
MÅLGRUPPER OG POTENTIALER	7
DEMOGRAFISK UDVIKLING.....	8
HVORNÅR ER MAN UNG, FAMILIE ELLER ÆLDRE?	8
UDLEJNINGSPOTENTIALE I BORNHOLMS REGIONSKOMMUNE FREM MOD ÅR 2040.....	9
HUSTANDSTYPE OG HUSSTANDSSTØRRELSE.....	14
AFDELINGENS BEBOERE	15
AFDELINGENS HUSSTANDSSAMMENSÆTNING	15
BEBOERNE OG BOLIGERNE	18
TENDENSER – BOLIG OG BYUDVIKLING.....	18
BUD PÅ FREMTIDENS BOLIG	19
BOLIGSØGENDEPANEL – NYE BEBOERES BEHOV OG ØNSKER	20
BEBOERNES ØNSKER OG BEHOV	21
FRAFLYTNING AFDELINGEN	27
BYGNINGSFYSIKKEN	29
AFDELINGENS ØKONOMI	31
UDGIFTER ENERGI.....	33
DRIFT OG OPSPARING	34
UDGIFTER TIL FRAFLYTNINGER OG TOMGANGSLEJE	34
HENLÆGGELSER	35
KONKURRENCESITUATION – ALMENE BOLIGER BORNHOLM	36
DEN VIDERE PROCES	40

Maj 2015

Bygningscreening er vedlagt

Fotos i rapporten: Lejerbo & Colourbox.com

Kontakt: Jakob Bøjen, jbo@lejerbo.dk, Udviklings- og byggeafdelingen.



ANBEFALINGER TIL FREMTIDSSIKRING

Forslag til Afdeling Svaneke

Følgende indeholder både forslag til tiltag, som enten kan gennemføres her og nu samt forslag til igangsætning af en helhedsplan.

1. Med afsæt i fremtidssikringsanalysen anbefales en helhedsplan for Afdeling Svaneke
2. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om helhedsplanen skal være:
 - a. Egen finansieret
 - b. Støttet af Landsbyggefonden (LBF) (et ja anbefales)
3. Der har i 2012 været dialog mellem Bo42 om en helhedsplan med udgangspunkt i "LBF traditionelle kriterier": byggeskade, sammenlægning, tilgængelighed, fælleshus og infrastruktur. Der kan dog være en ny mulighed i forhold til tilpasning af boligmassen i forhold til efterspørgselen - afhændelse/nedrivning af almene boliger (almenboliglovens § 27 (salg) og § 28 stk. 2-5 (nedrivning)).
4. En fornyet dialog med LBF kan med afsæt i ovenstående tilgang også omfatte sammenlægning af boliger og tilgængelige boliger jf. vedlagte bygningscreening.
5. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om det skal være en:
 - a. Total reduktion
 - b. Delvis reduktion (en delvis anbefales)*
6. En dialog med Bornholms Regionskommune, LBF og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om en helhedsplan indholdene afhændelse/nedrivning af almene boliger vil kræve følgende:
 - Indledende dialog (drøftelse med afsæt i denne fremtidssikringsrapport)
 - Besigtigelse
 - Forberedelse af ansøgningen
 - Ansøgning til Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter(MBBL)
 - Godkendelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter(MBBL)
7. Såfremt organisationsbestyrelsen ønsker at fortsætte, som foreslået ovenfor kan en indledende drøftelse med Bornholms Regionskommune, LBF og MBBL foretages med afsæt i materialet i fremtidssikringsanalysen. Det vurderes, at store dele af Regionskommunens, LBFs og ministeriets krav til dokumentation og analyse kan opfyldes med data fra fremtidssikringsanalysen i forhold til en evt. godkendelse af ansøgning

* 5.b. kræver også en stillingtagen til hvilke boliger, der skal sælges fra, og hvilke der skal reduceres i form af nedlæggelse og/eller sammenlægning.

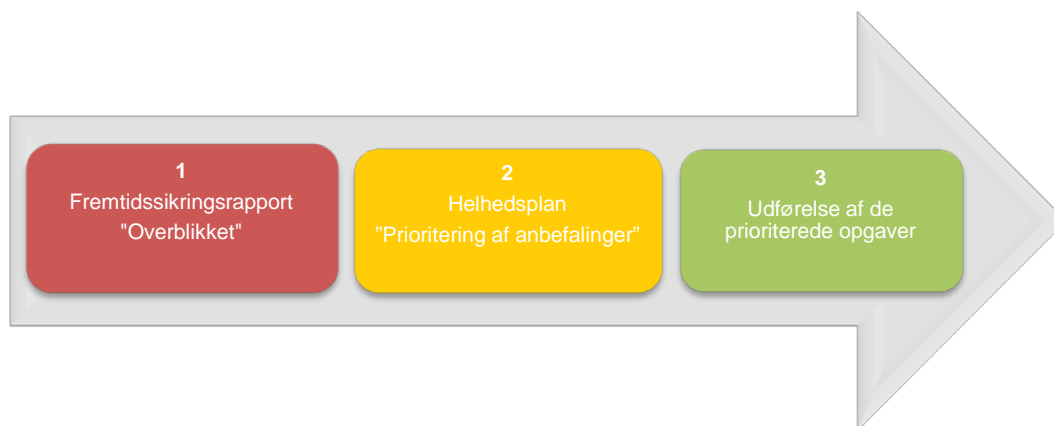
Landsbyggefondens notat: "Afhændelse/nedrivning af almene boliger, 27. januar 2015" bør gennemgås og drøftes af bestyrelsen, inden der tages endeligt stilling til ovenstående forslag. Materialet kan fremsendes af Jakob Bøjen.

INDLEDNING

Denne overblikssrapports formål er at skabe et grundlag til at handle ud fra. Dette grundlag er de anbefalinger der står på første side, og netop fordi det er fundamentet for den videre proces, er de sat i begyndelsen her i rapporten.

De tre trin i processen

Dette er den første del af fremtidssikringen for din boligafdeling: Fremtidssikringsrapporten "Overblikket". Udover overblikssrapporten består processen for fremtidssikring af to andre dele: En handleplan og den endelige udførelse af de prioriterede opgaver.



1 Fremtidssikringsrapporten "Overblikket"

Fremtidssikring er et idegenerering og udviklingsværktøj, der kan skabe grundlaget for at lave en strategi for afdelingens fortsatte udvikling.

2 Helhedsplan

Det videre forløb i fremtidssikringsprocessen består af et prioriteringsarbejde af de anbefalinger, der er givet i oversigtsrapporten. Prioriteringsarbejdet munder ud i en Helhedsplan eller Udviklingsplan, der beskriver konkrete tiltag, priser og eventuelle huslejekonsekvenser planlagt over en kommende årrække.

3 Udførelse

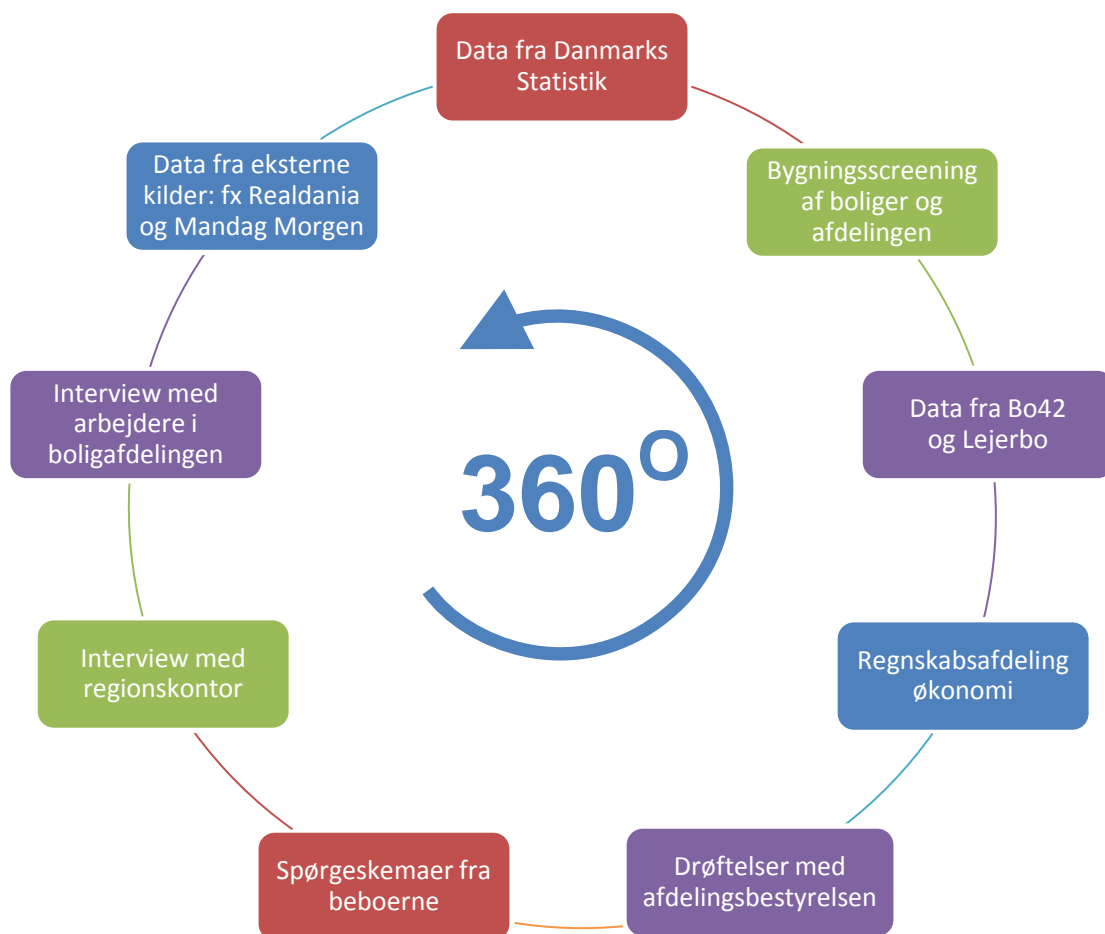
Som sidste led i fremtidssikringsprocessen er det planen, at de områder, der i første omgang blev beskrevet i oversigtsrapporten og efterfølgende blev prioriteret i handleplanen, nu bliver genstand for en reel renovering eller opretning alt efter opgavens art. Forhåbentlig med det resultat, at boligafdelingen er sikret for fremtiden.

Indsamling af viden

Vi indsamler viden til fremtidssikringsanalysen via mange metoder (metodetriangulering):

- Kvalitativt data
- Kvantitativt data
- Observationer
- Disk research

Sådan har vi indsamlet viden til fremtidssikringsanalysen.



Om Afdeling Svaneke og beliggenhed

Afdeling Svaneke består af 10 byggeafsnit omkring Svaneke på Bornholm. På nedenstående kort ses placeringen af alle byggeafsnit.



Skolelukning og genåbning

Svaneke skole skal lukkes. Seneste initiativ er, at en ny friskole åbnes i Svaneke, når den offentlige skole lukker. Skolelukninger har generelt en negativ indflydelse på byens tiltrækningskraft særligt i forhold til børnefamilierne, og man kan frygte, at nogle børnefamilier flytter fra byen/området.

Afdelingen Svaneke har 10% beboere med hjemmeboende børn. Der vil være forældrebetaling på den nye friskole, og når man ser på indtægts grundlaget for Afdeling Svaneke's beboere, kan man være i tvivl, om alle forældre har råd til den merudgift, hvilket kan tvinge beboerne til en flytning.



MÅLGRUPPER OG POTENTIALER

Forventninger til vækst i indbyggertal er afgørende for at kunne drøfte afdelingens fremtidige strategi.

”Planlæg fremtiden – du skal tilbringe resten af din tid i den”
- Mark Twain

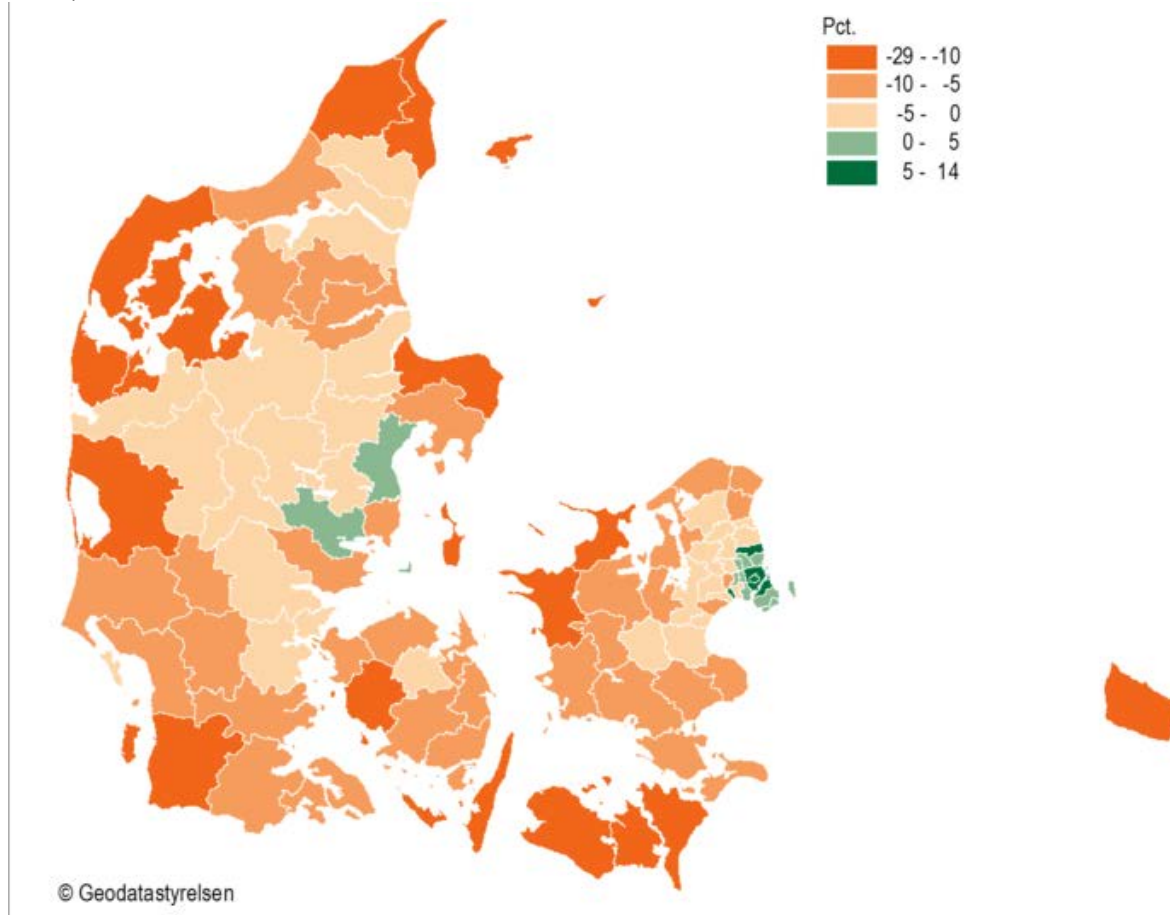
Demografiske ændringer og affolkning – urbanisering er ikke nye fænomener, og har i lang tid været en stor del af den offentlige debat på Bornholm. Mange bliver dog overrasket over, hvor hurtigt vi rykker til byerne (primært Østjylland og København).

Vi er vant til at tænke vores by og boligplanlægning ud fra det princip, at vi bliver flere. For en kommune er der al verden til forskel på forventede 1.000 flere eller færre indbyggere. Forskellen er i grov træk 500 tomme boliger eller 500 flere og dermed investeringer i milliard størrelsen til nye boliger, infrastruktur, omsætning til de lokale håndværk, mere gang i den lokale købmand, flere børn i skole/institutioner, forbrug, som alt i alt skaber omsætning og arbejdspladser, som igen øger en by og områdes attraktivitet for at bosætte sig.

Faktum er dog, at 43 af vores kommuner må forvente faldende indbyggertal. Samtidig bliver den demografiske sammensætning i fremtidens by meget anderledes. Det er dejligt, at vi bliver ældre, men desværre ser det også ud til, at vi de fleste steder i landet skal vende os til færre børn og unge. Meget ærgerligt, da børn jo netop er fødekilden for enten at opretholde eller udvikle vores byer.

Ændring i antal børn under 18 år, 2009-2014

Antal af børn og unge falder i hovedparten af vores kommuner og byer også på Bornholm (-29 - 10%).



Demografisk udvikling

I år 2030 forventes der i Danmark at være 300.000 flere borgere

I den almene bolig branche arbejder vi oftest med tre boligtyper:

- Ungdomsboliger
- Familieboliger
- Ældreboliger

De tre boligtyper kan være gode at holde sig for øje i drøftelsen af, hvem der skal bo hos os fremover.

I år 2030 vil der være

- Flere 0-15 årige,
- Færre 16-60 årige
- Flere på 60 + år.

Udviklingen i aldersgrupperne er interessant, fordi sammensætningen ifølge 2030 ifølge Danmarks Statistik bliver væsentlig anderledes fra i dag.

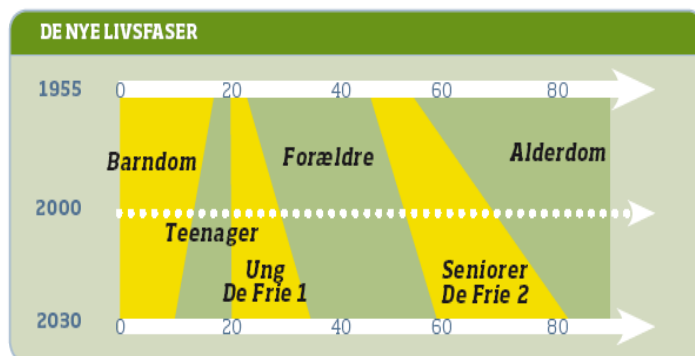
Befolkningsudvikling 2030			
	2014	Udvikling 2030	%
0-19 år	1.335.820	- 27.095	-2%
20-29 år	681.847	+ 49.305	7%
30-69 år	2.937.195	- 54.101	-2%
70-89 år	607.134	+ 329.776	54%
90 år +	40.632	+ 22.821	56%

Hvornår er man ung, familie eller ældre?

Boligafdelinger har forskellige målgrupper. Nogle afdelinger har kapacitet til flere grupper, mens mindre afdelinger med fordel kan målrette deres boliger mod én gruppe.

Livsfaser

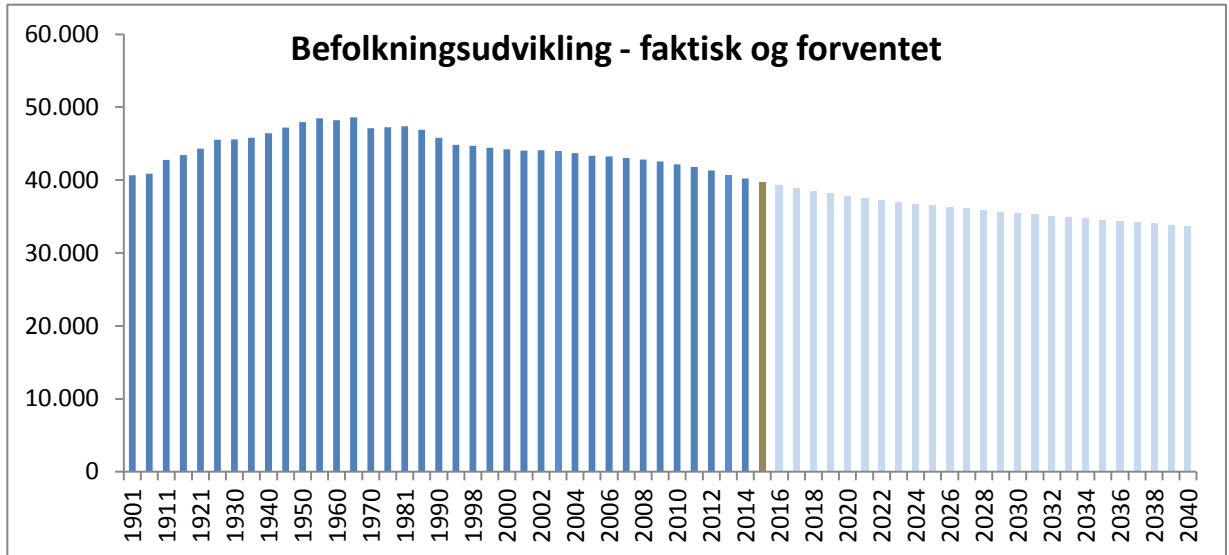
Udover viden om størrelsen af aldersgrupper i fremtiden, er det også vigtigt at holde sig for øje, at vi må have en anden forståelse af aldersgrupperne end vi har i dag. Sagt med andre ord så vil eksempelvis den gruppe, som vi i dag definere som unge (og de behov, de har for boliger), i fremtiden, være anderledes end i dag.



Kilde: Almennet.dk

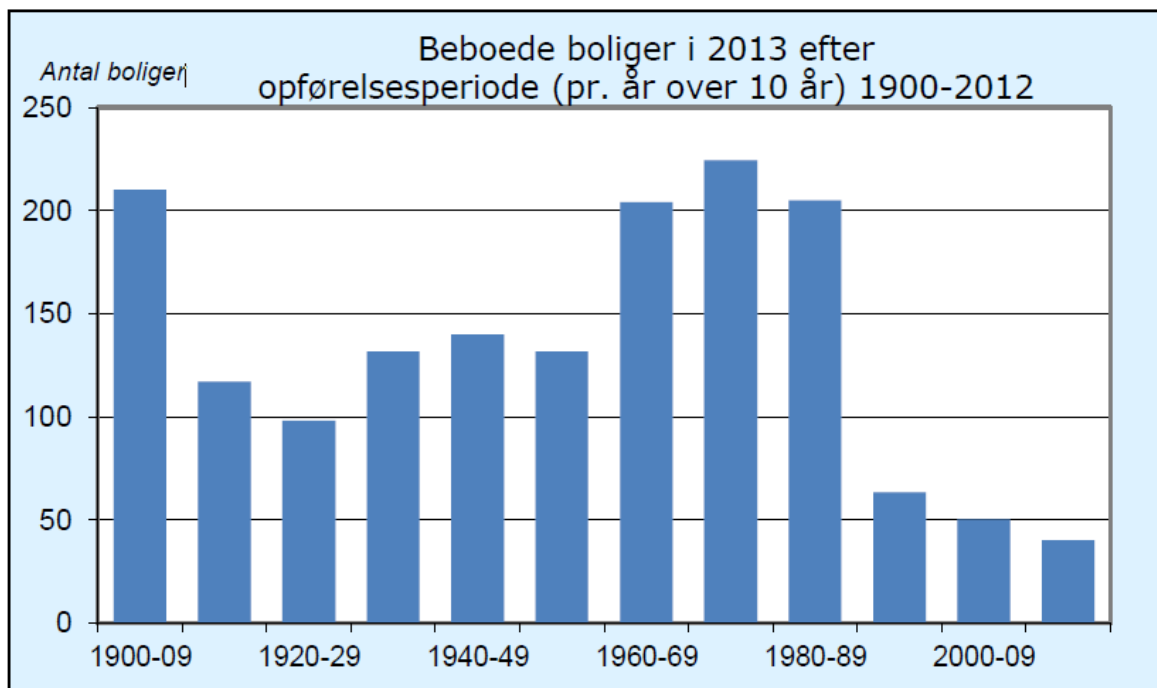
Udlejningspotentiale i Bornholms Regionskommune frem mod år 2040

Hvis man ser på de historiske indbyggertal og de fremskrevne indbyggertal i Bornholms Regionskommune, så ses det, at indbyggertallet var højest i perioden i 1960, hvor der var over 48.000 indbyggere. Frem mod 2015 er indbyggertallet faldet til lige under 40.000. Ifølge Danmarks Statistik forventes et yderligere fald til under 34.000 indbyggere i 2040.



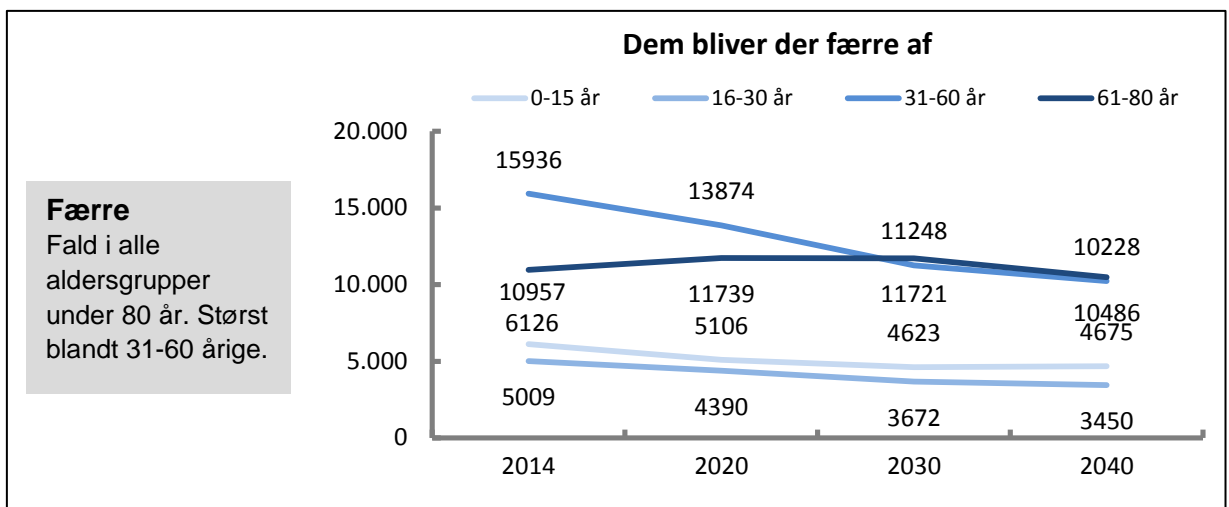
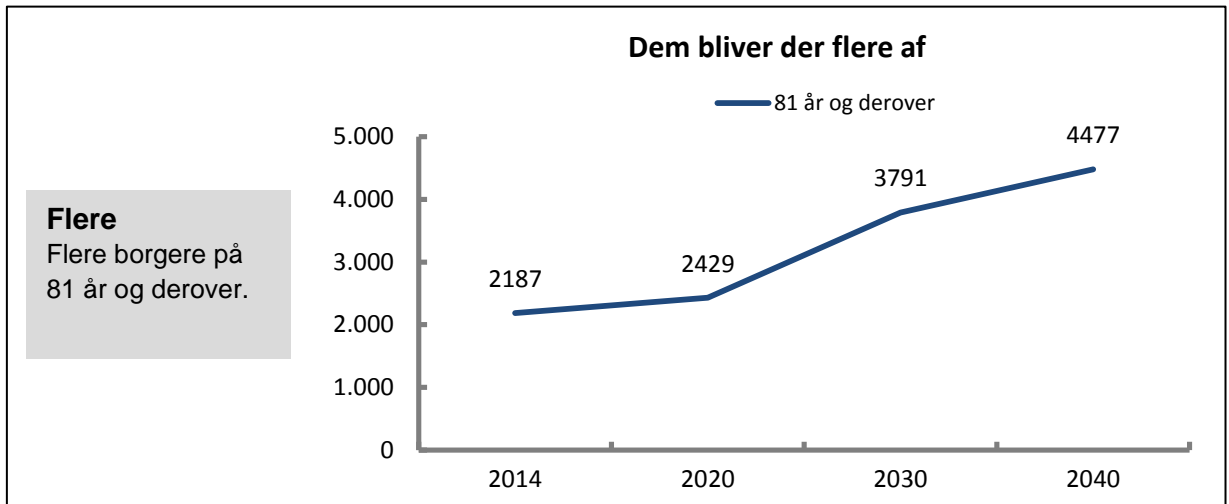
Kilde: Danmarks Statistik, april 2014

Bornholm har generelt et over udbud af boliger. Det ses, når nedgangen i antal beboere sammen holdes med ny byggeriet. Der har været faldende indbyggertal siden ca. 1965, samtidig er der blevet opført over 200 boliger pr. år gennem 1960'erne, 70'erne og 80'erne, hvor nybyggeriet fra ca. 1990 reduceres kraftigt (Grafen omfatter ikke de 4.300 beboede boliger, der er opført før 1990)..

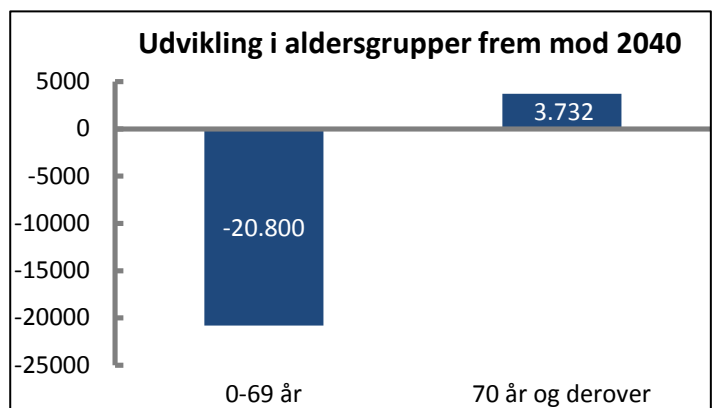


Kilde: Bornholms Regionskommune, Befolkningsprognose 2013-2025, side 9

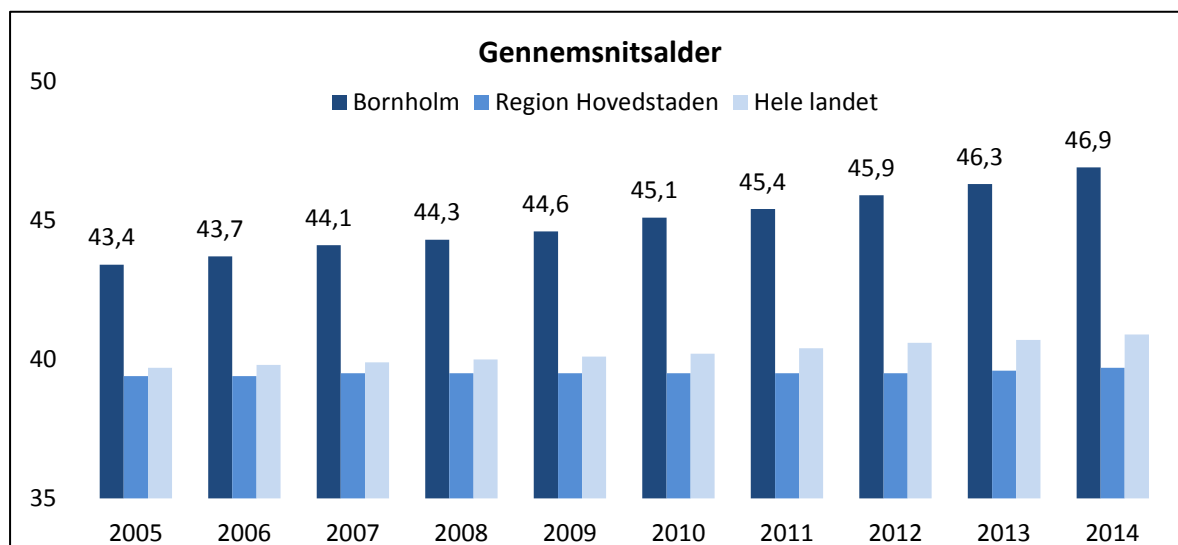
Aldersgruppernes udvikling på Bornholm er forskellig frem mod 2040.



Ovenstående udvikling kan også vises i to aldersgrupper, indbyggere under 70 år og indbyggere på 70 år og derover hvor aldersgruppernes modsatte udvikling er tydeliggøres.

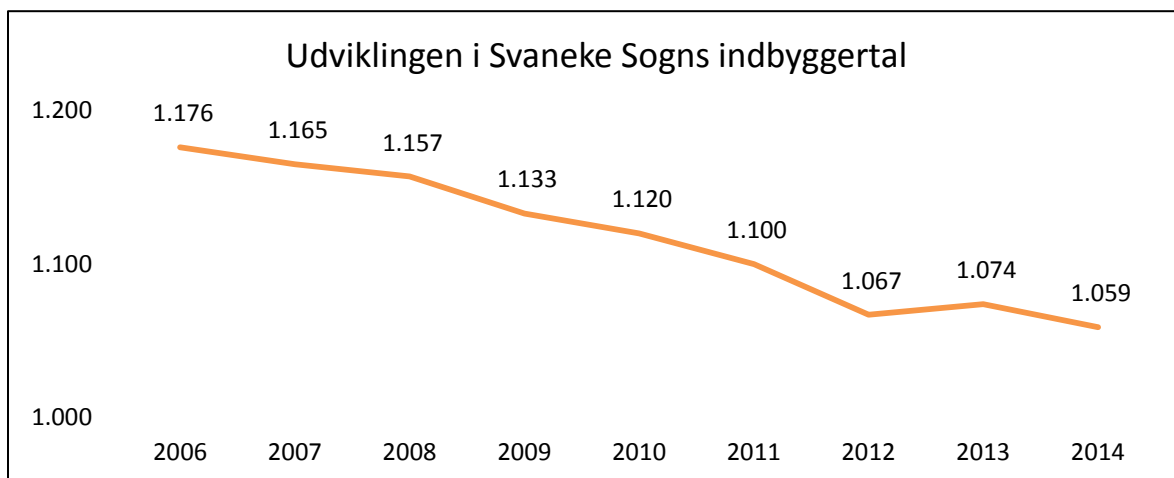


Gennemsnitsalderen har også udviklet sig siden 2005 som nedenstående figur viser i en sammenligning med Region Hovedstaden og hele landet.



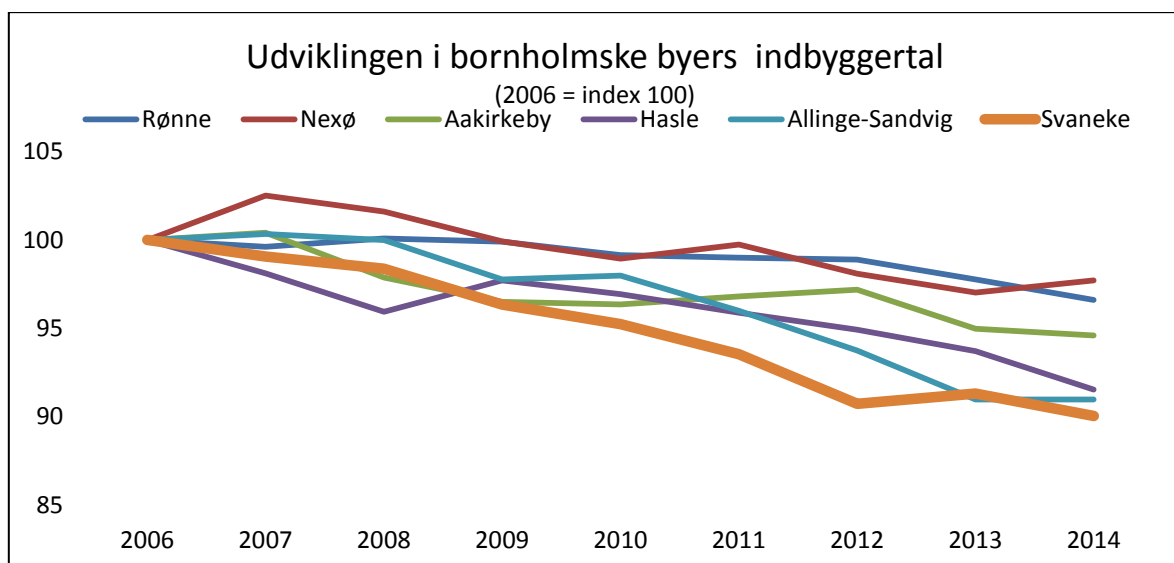
Befolkningsudvikling Svaneke og bornholmske byer

Befolkningsudviklingen har også et geografisk aspekt og nedenstående figur viser udviklingen i indbyggertal i de største byer på Bornholm de seneste 8 år. Indbyggertallet i Rønne er faldet mindst, men indbyggertallet i Svaneke Sogn er faldet knapt 10 % i gennem perioden.



Indbyggertal i byer (sogne)	2006	2014	Forskel
Rønne	14.043	13.568	-475 (-3 %)
Nexø	3.772	3.686	-86 (-2 %)
Aakirkeby	2.169	2.052	-117 (-5 %)
Hasle	1.796	1.644	-152 (-8 %)
Allinge-Sandvig	1.795	1.633	-162 (-9 %)
Svaneke	1.176	1.059	-117 (-10 %)

I tabellen nedenfor ses udviklingen i indekstal med udgangspunkt i år 2006.

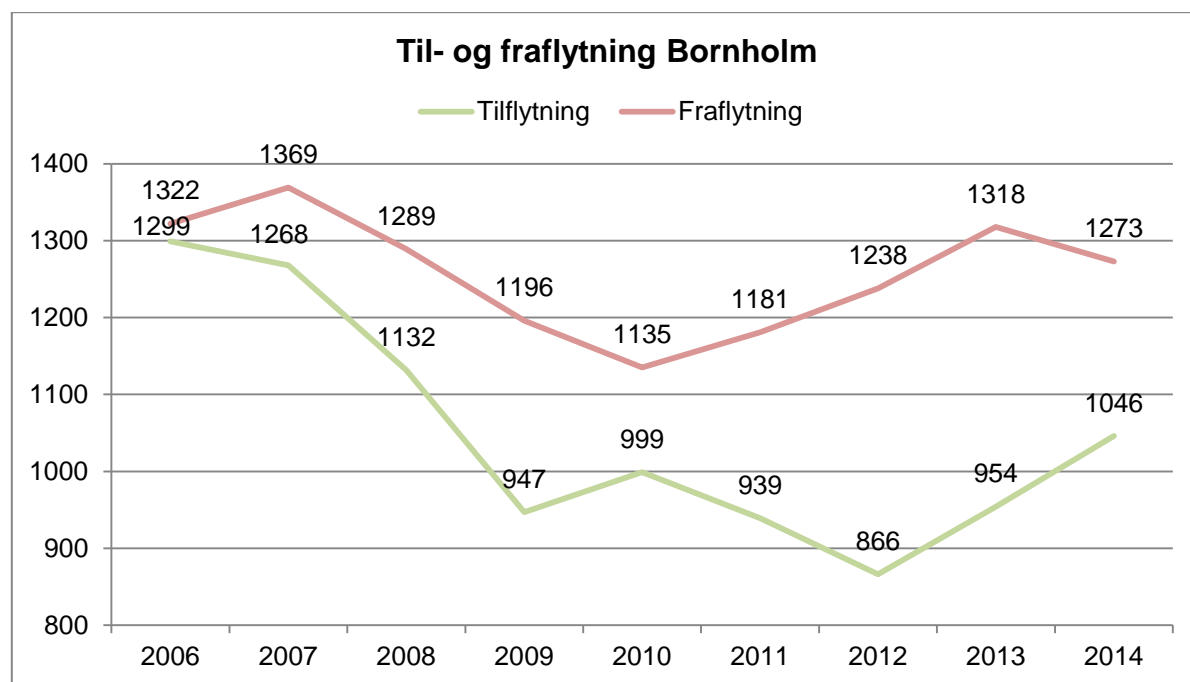


Til- og fraflyttere Bornholm

Der er positive tendenser i udviklingen af til- og fraflytningen fra Bornholm.

1. De sidste to år har været et stigende antal tilflyttere til øen
2. Antallet af fraflytninger er faldet

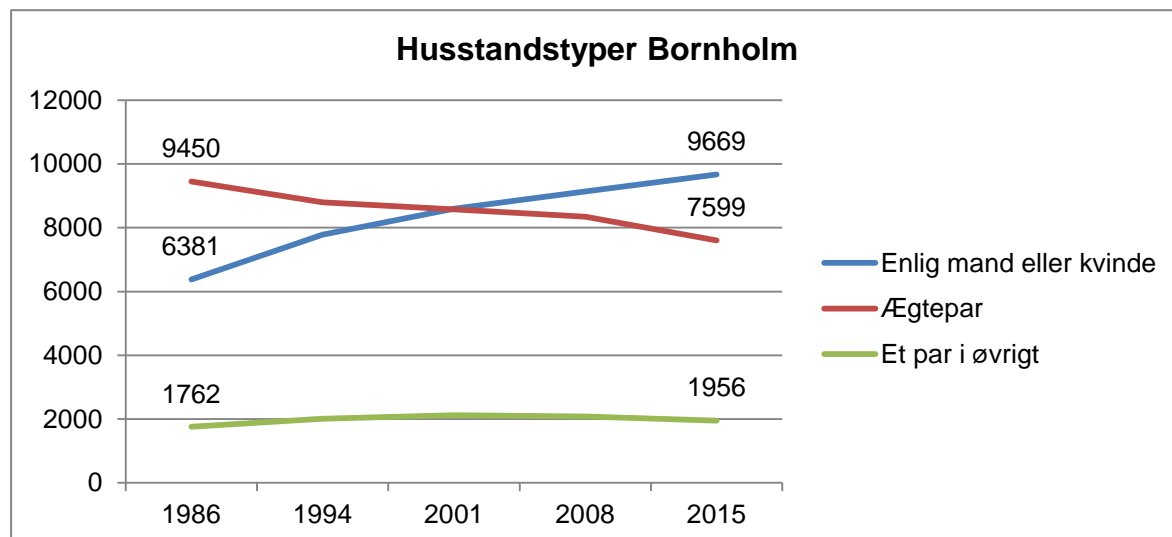
Dog er netto fraflytningen større end tilflytningen. I år 2013 var forskellen – 364 personer (1318-954) i år 2014 er det – 227 personer. Forsætter den udvikling vil der inden for få være flere tilflyttere end fraflyttere.



Hustandstype og husstandsstørrelse

Flere bor alene på Bornholm, og det er vigtigt at holde sig for øje, når der skal drøftes hvem, der fremtidige lejere kan være.

Antallet af både mænd og kvinder der bor alene er steget meget. Antal ægtepar i husstandene faldet meget, mens der er en mindre stigning de, der vælger at bo sammen som par uden af være gift (Et par i øvrigt).



Danmarks Statistik, 1. januar 2015

Nedenstående tabel viser antallet af personer i hver hustand på Bornholm. Tallene er de samme som i ovenstående graf, dog fremgår tallene for husstande med enlige mænd er kvinder hver for sig.

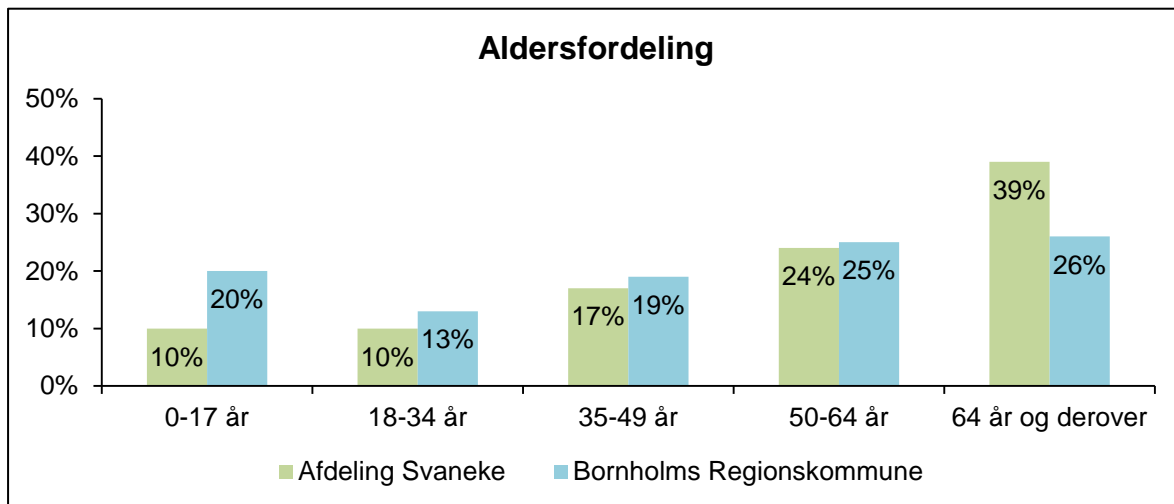
I 1986 var der flest husstande med ægtepar (9450). I 2015 er der flest husstande med en person i hustanden (mænd: 4254 og kvinder: 5415. I alt: 9669 husstande).

Antal i husstanden	1986	2015	Ændring
Enlige mænd	2574	4254	1680
Enlige kvinder	3807	5415	1608
Ægtepar	9450	7599	-1851
Et par i øvrigt	1762	1956	194

Afdelingens beboere

Afsnittet om beboerne viser, hvilke grupper af beboere, der bor i afdelingen i dag. At kende til beboergrupperne kan danne grundlag for en videre drøftelse af, om man også i fremtiden forventer, at det vil være muligt at have den samme gruppe af beboere i afdelingen, eller om det er tid til at satse på en eller flere nye grupper til afdelingen og prioritere det fremadrettede renoveringsarbejde efter de grupper, der vil være størst mulighed for at leje ud til.

Nedenstående figur viser alderssammensætningen i afdelingen og i Bornholms i 2014.



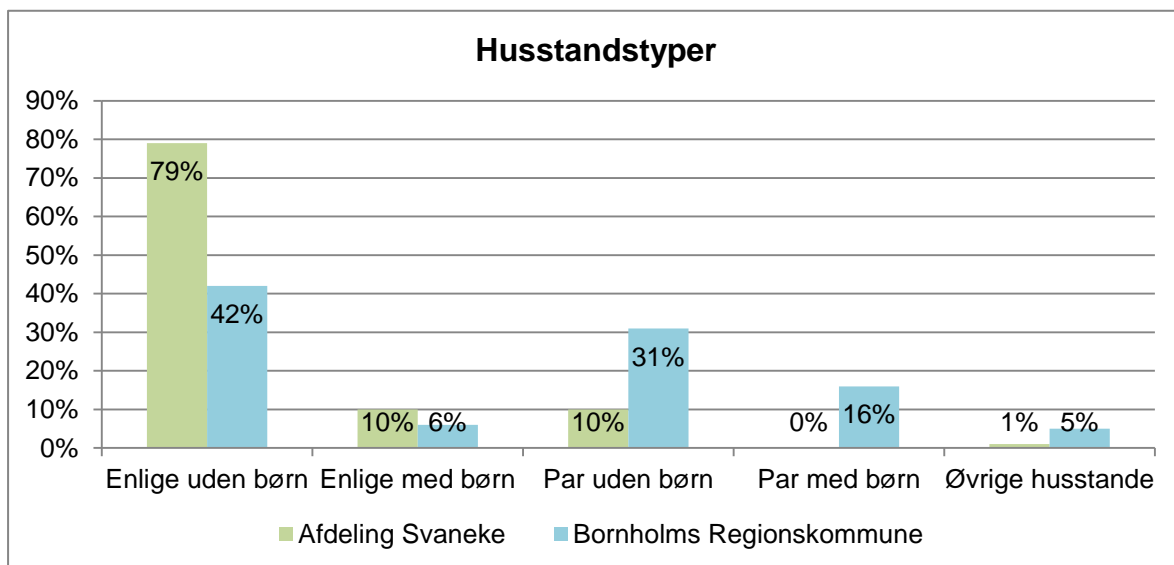
Sammenlignes Afdeling Svaneke alderssammensætningen med resten af Bornholms Kommune, er der to store forskelle.

1. der er færre børn/unge (10 procentpoint færre)
2. der er flere på 64 år eller ældre (13 procentpoint flere)

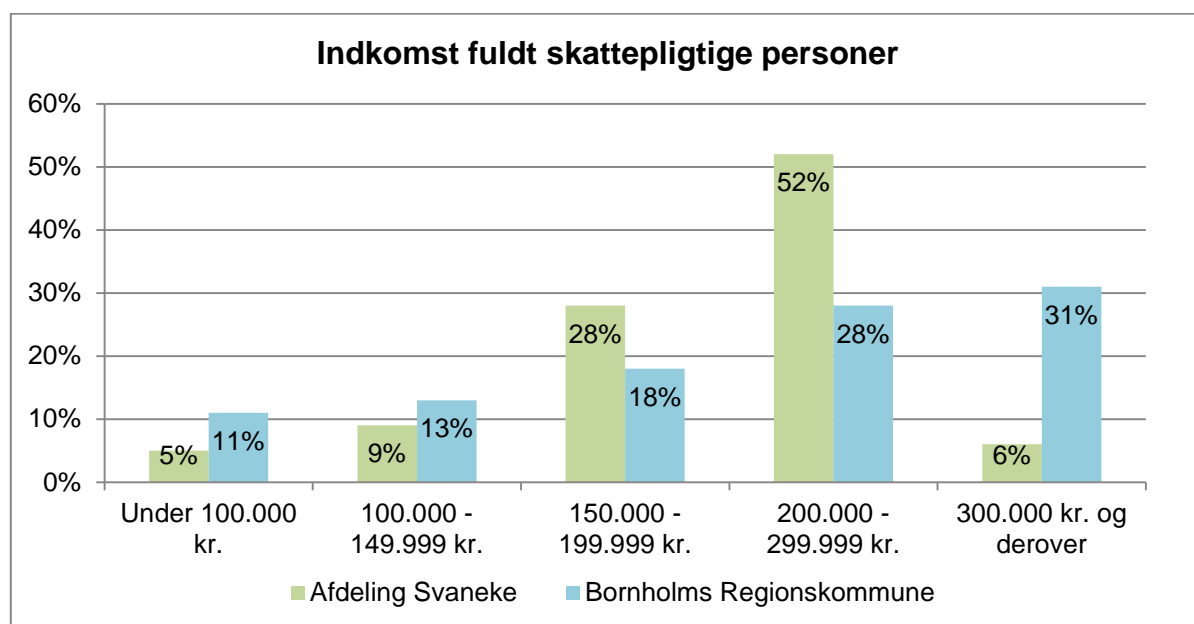
Afdelingens husstandssammensætning

Næste tabel viser husstandssammensætningen i hhv. Bornholms Regionskommune og boligafdelingen.

Afdelingens dominerende beboergruppe er enlige uden børn. 79 % bor alene, hvor det er 42 % på hele Bornholm. 10 % er par uden børn, og 10 % er enlige med børn (der er ingen par med børn).



Ses der på beboernes indkomst har afdelingens beboere en lavere indkomst end resten af Bornholms beboere. Det er væsentligt at holde sig for øje, når udgifter til vedligeholde og renoveringer skal drøftes.



BEBOERNE OG BOLIGERNE

Mange trends i forhold til boliger og boligmarkedet er nødvendigt at drøfte for at sikre en god renovering, drift og udlejning afdelingens boliger.

Her følger en række af de største tendenser:

Tendenser – bolig og byudvikling

Flere singler

Flere bor alene

Urbanisering

Flere bosætter sig i og ved de største byer

Børnefamilier – mange og ingen børn

Mange får børn med flere partnere og har derfor skiftende hjemmeboende antal børn

Flere boliger

Flere har mere end én bolig og bor kun i deres helårsbolig en del af året

Kontor til hjemmearbejdsplads

Flere arbejder mere hjemmefra, og det udløser også behov for større boliger

Pendlerboliger

Vi pendler længere til arbejde og kan have behov for en bolig tæt på arbejdspladsen

Tryghed

Høj tryghed i vores hjem og nærområde prioriteres endnu højere

Byen og naturen

Vi vil have byens ressourcer og naturens herligheder i vores nærhed

Mere branding og markedsføring

Hvad er afdelingens gode fremtidige historie? Tænk den ind i renoveringen

Stor bolig = længst botid

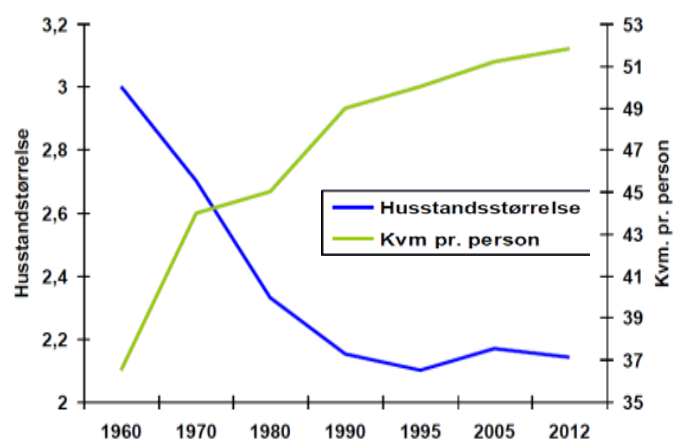
Gennemsnitstal for Lejerbo viser, at desto større boligen er, desto længere er botiden

Flere kvadratmeter per person

Det danske samfund har siden 1950'erne gennemgået en periode med stigende velstand, hvilket afspejles i vores stigende forventninger til vores bolig.

Den øgede velstand har også medført et ønske om større boliger og mere plads. Tabellen herunder viser, at vi de sidste 52 år har fået flere kvadratmeter at boltre os på i vores hjem.

Til højre ses udviklingen i husstandsstørrelse og m² pr. beboer (Kilde: fremforsk.dk)



Bud på fremtidens bolig



Jan Christiansen, tidligere stadsarkitekt, Københavns Kommune

I fremtiden ønsker vi større og flere rum i vores boliger. Boligerne vil være mindre funktionsbestemte og minimalistiske i deres grundplan og til gengæld have rumlige kvaliteter.

Når det gælder placering, så vil vi i fremtiden bo i byerne. Det er der, arbejdspladserne og uddannelserne findes, og så er det her kulturlivet er.

Lige nu søger vi hele tiden flere kvadratmeter i vores boliger, og det er svært at forestille sig, at vi slækker på det krav. Men hensynet til de samfundsmæssige ressourcer kan selvfølgelig sætte en begrænsning på et tidspunkt.

Når de almene boligselskaber skal tilpasse boligerne til fremtiden, er det mest realistiske nok en blanding af renovering og nybyggeri. Den store forskel bliver, at der skal tænkes i mere kollektive byggerier. Lidt det samme gælder for fællesarealerne. Her vil tendens være at opdele fællesarealerne i mindre grupper.



Niels Erik Folmann, kendt fra DRs program: "Kender du typen"

Vores tendens til øget selvstændighed sætter sine spor i vores krav til fremtidens bolig og fortsat ønske om mere plads per familiemedlem.

Vi vil fortsat vandre mod de store byer, hvor uddannelsesinstitutioner, arbejdspladser, kunst og kultur samt sportsmiljøerne trives. Børnefamilierne er mere tilbøjelige til at vælge de større provinsbyer i en periode, men søger senere tilbage mod de store byer.

I fremtiden kræver vi klimavenlige materialer ved ombygninger. Samtidig skal boligerne efterhånden blive selvforsynende på energisiden. Det kunne være solceller på taget eller avancerede jordvarmeanlæg mv. Alle materialer bliver optimalt energieffektive, og der kommer løbende lovkrav om opgradering af vores boliger til klimaneutrale løsninger.

På det arkitektoniske område vil vi se mere fleksible løsninger ved indretningen, så et hus både kan indeholde mange små rum eller færre og større rum med fleksible vægge. Lidt som vi kender det fra åbne kontormiljøer i dag.

De almene boligselskaber skal i den eksisterende boligmasse tillade mere individualisme i selve indretningen og udsmykningen. Individet kræver sin ret til at sætte sit personlige præg på egen bolig, det skaber mangfoldighed, der vil gøre de almene boligselskaber endnu mere attraktive.

Boligsøgendepanel – nye beboeres behov og ønsker

Lejerbo har lavet en analyse af, hvad boligsøgende hos Lejerbo finder vigtigt og mindre vigtigt, når de skal vælge ny bolig.

433 personer har besvaret skemaet fra år 2010. Undersøgelsen er lavet i Lejerbos panel for boligsøgende. Paneldeltagerne kommer fra hele landet.

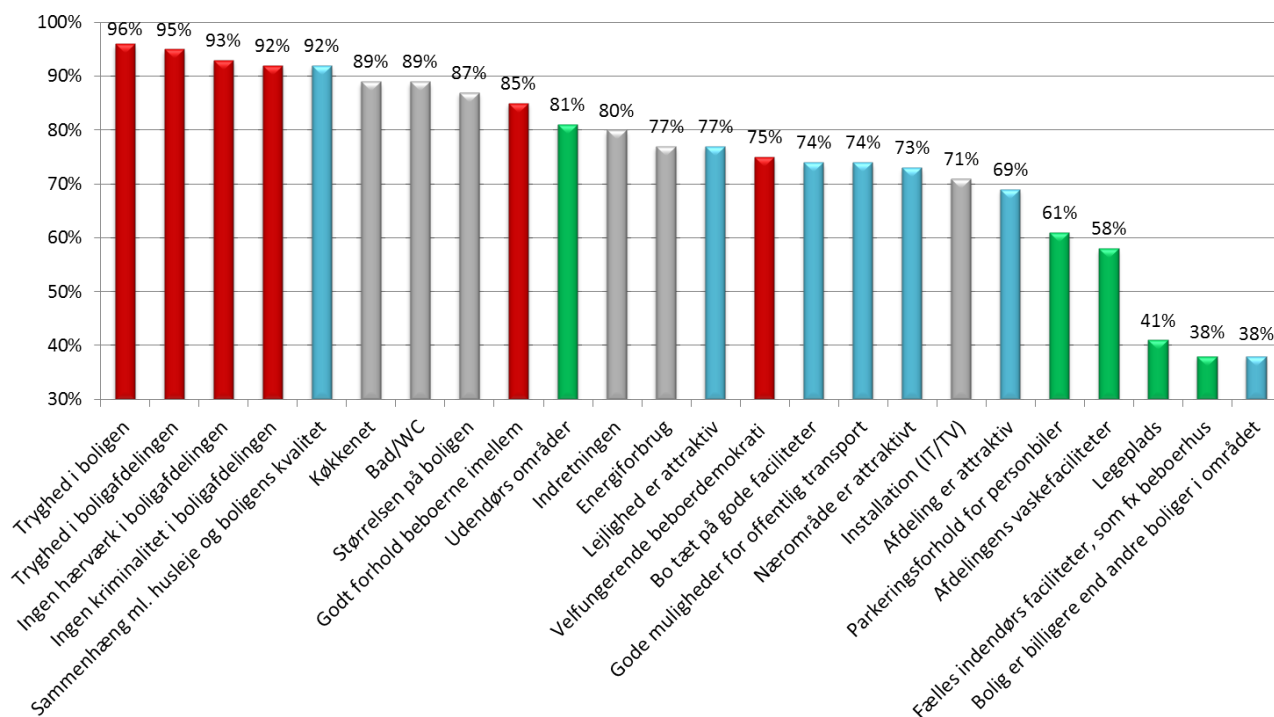
Fire emner er blevet undersøgt:

- Boligen
- Fysiske forhold
- Sociale forhold
- Konkurrence situation

Om undersøgelsen

- Panelet består af boligsøgende
- Paneldeltagerne er fra hele landet
- Gennemført i juni 2010
- 433 svarpersoner (kvinder 46 % og mænd 53 %)

Hvad er vigtigt for Lejerbos boligsøgende?



Herover ses en oversigt over de vigtigste ting for de boligsøgende i Lejerbos beboerpanel. Hver farve indikerer forskellige forhold i boligafdelingen. Den røde farve indikerer **boligsociale forhold**, den grå indikerer de **fysiske boligforhold**, den grønne er en samling af de **omkringliggende faciliteter i boligområdet**, mens den blå er **andre relevante forhold** (herunder konkurrencesituationen).

Beboernes ønsker og behov

Ved at gå i dialog med beboerne om deres ønsker og behov til bolig og afdelingen, kan man skabe eftertragtede boliger mange år frem i tiden. Beboerne spørges om, hvordan deres behov er i dag og om deres forventninger til fremtiden.

Vi har undersøgt beboernes holdning til aktuelle forhold i deres bolig og afdeling, for på den måde at afdække, hvilke behov vi skal fokusere på, for at skabe eftertragtede boliger mange år frem i tiden.

Beboernes svar

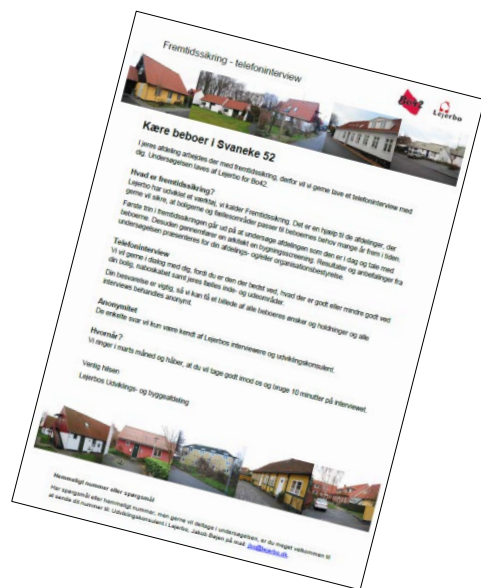
35 beboere har svaret på undersøgelsen, der er udført ved telefoninterview. Besvarelsene giver en besvarelsesprocent på 42 % af afdelingens lejemål.

Emner i undersøgelsen

- Tilfredshed med bolig og afdeling
- Boligen
- Fællesområder
- Konkurrencesituation
- Boligsocialstatus
- Klima og miljø

Alder	Antal	Procent
0-20 år	0	0,0%
21-35 år	0	0,0%
36-60 år	11	31,4%
61-80 år	17	48,6%
80 år og derover	7	20,0%
Ønskes ikke oplyst	0	0,0%
I alt	35	100,0%

Byggeafsnit	Antal	Procent
Postgade 6A - 6C	4	11,4%
Dyrlæge Jürgensensgade 2 - 30	4	11,4%
Dyrlæge Jürgensensgade 25 - 35	5	14,3%
Lindevej 7 - 17	4	11,4%
Guldhaldstræde 1 - 9	4	11,4%
Norre Bakke 3A - 3D	4	11,4%
Ahornvej 1 - 17	2	5,7%
Byfogedbakken 2A - 2B	3	8,6%
Otto Holst Bakke 3 - 17	3	8,6%
Gryneparken 86 - 94	2	5,7%
Ved ikke	0	0,0%
I alt	35	100,0%



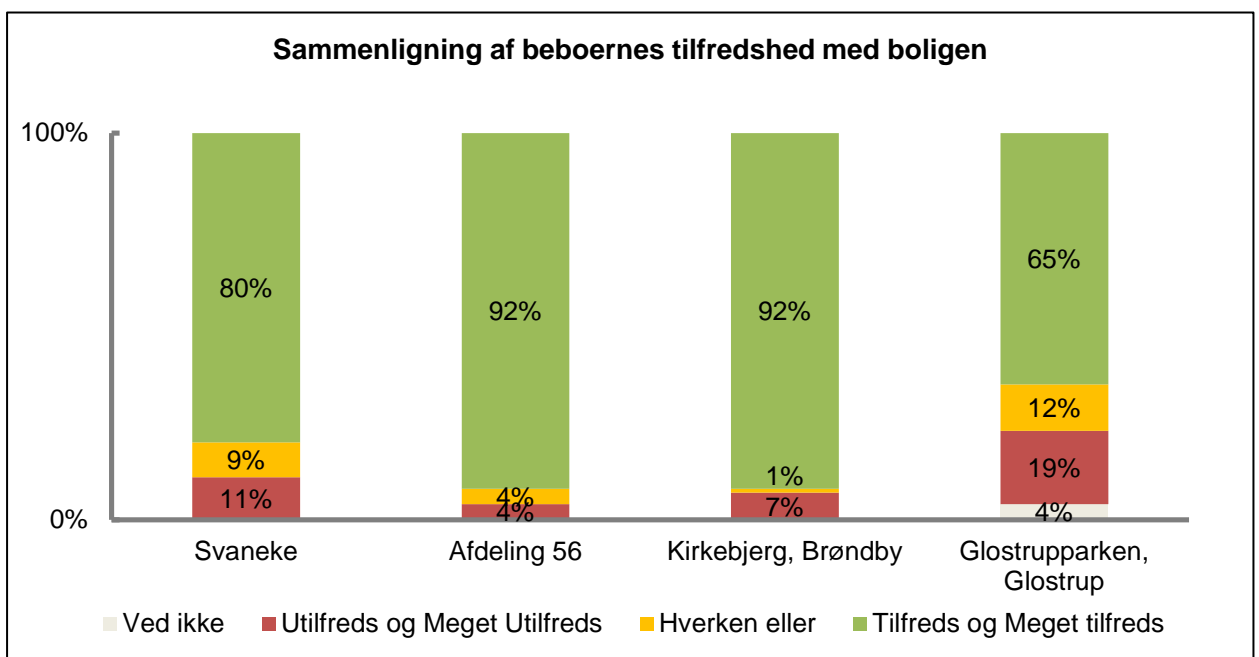
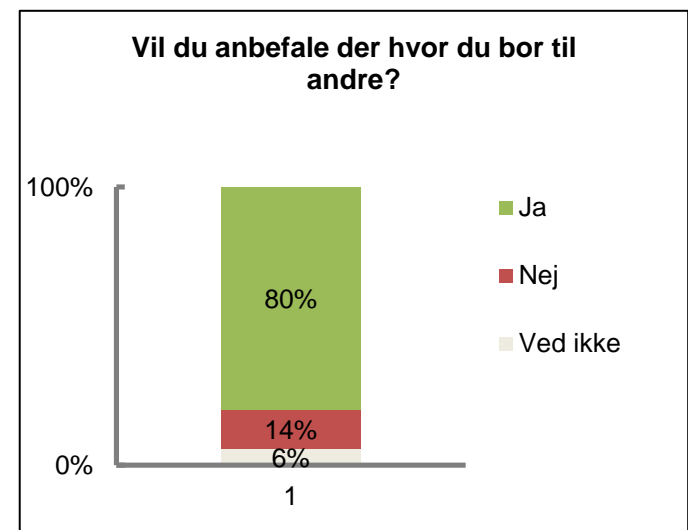
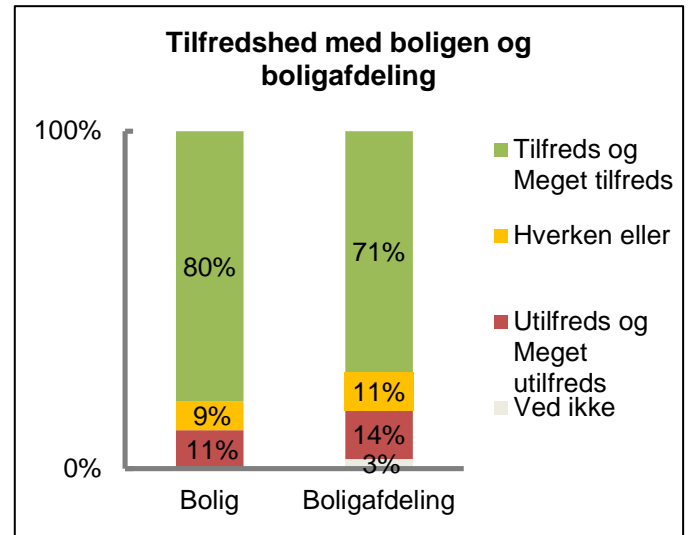
Tilfredshed med bolig og afdeling

Af figuren kan man se beboernes tilfredshed med deres bolig og deres boligafdeling som helhed.

Det ses at omtrent tre ud af fire beboere er tilfredse eller meget tilfredse med deres bolig. Den samme tendens ses i forhold til boligafdelingen hvor andelen af beboere der er tilfredse dog er en lille smule højere.

En anden måde at måle tilfredsheden blandt beboerne spørge til, om beboerne vil anbefale deres bolig og boligområde til andre. I denne afdeling vil otte ud af ti beboere anbefale deres bolig mens knap 15 procent ikke vil anbefale deres bolig til andre.

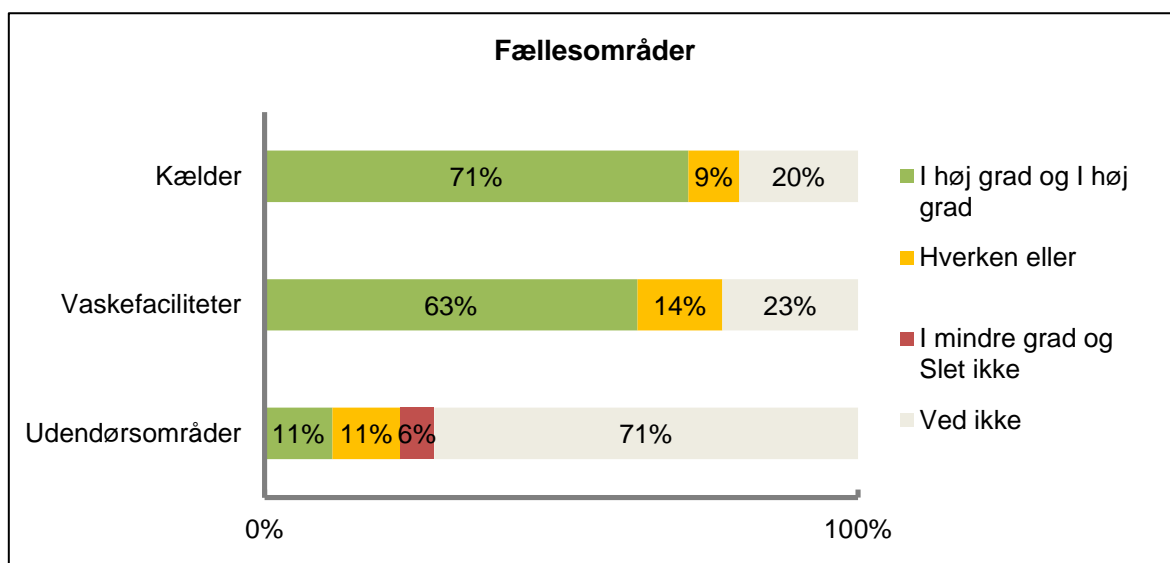
I forhold til sammenlignelige afdelinger i på Bornholm og i Lejerbo ses det, at beboerne i Svaneke overordnet set er lidt mindre tilfredse med deres bolig. Afdelingens 80 % tilfredse eller meget tilfredse beboere er under andelen i to af afdelinger, men andelen er lavere i Glostrupparken. Tilsvarende ses det for andelen af utilfredse beboere hvor andelen i Svaneke er lavere end i enkelt, men højere end afdelingen i Brøndby og Afdeling 56 i Rønne.



Fællesområder

I nedenstående figur er beboerne blevet spurgt til deres tilfredshed med afdelingens fællesfaciliteter.

I forhold til kælder er der generelt tilfredshed blandt de beboere, der har en kælder, knap 90 procent af beboere med en holdning til kældrene er tilfredse eller meget tilfredse. Samme tendens ses i forhold til vaskefaciliteterne hvor over otte ud af ti beboere med en holdning er tilfredse eller meget tilfredse. Der skal noteres at der i denne kategori var mange ubesvarede der ikke er inkluderet i sammentællingen. Denne tendens ses også i forhold til udendørsområder hvor en stor del ikke har nogen holdning eller ikke har besvaret da det ikke forefindes i deres byggeafsnit, men det ses blandt besvarelserne at der er lige mange der er tilfredse og utilfredse med fællesområderne.



I forhold til afdelingens fællesområder har beboerne meget varierede ønsker og behov. Af gengangere blandt besvarelserne kan man pege på maling, borde, fliser og vaskeriet.

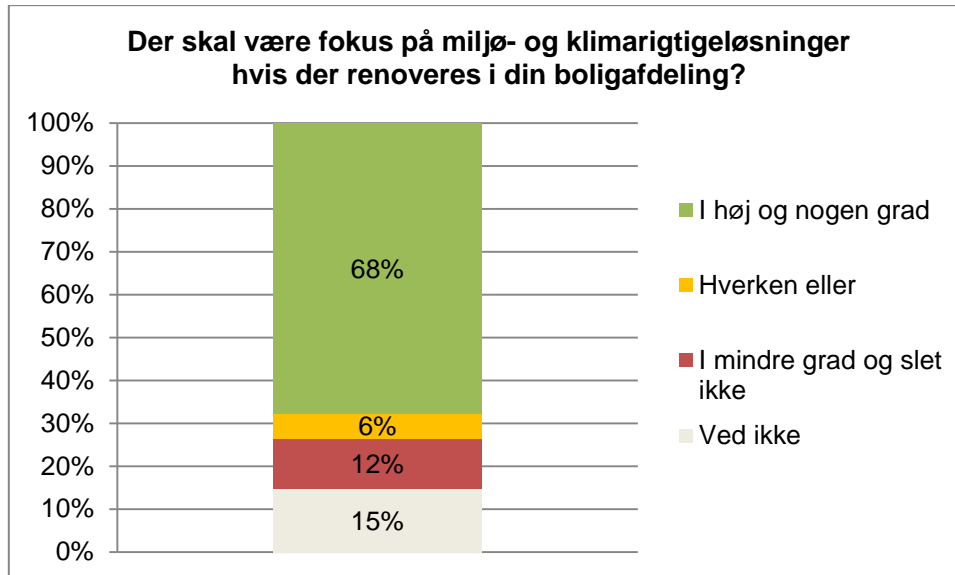
Hvorfor valgte du din nuværende bolig?

Beboernes årsag til at vælge deres nuværende bolig giver en indikation af hvad der gør afdelingen boliger attraktive når man leder efter en ny bolig

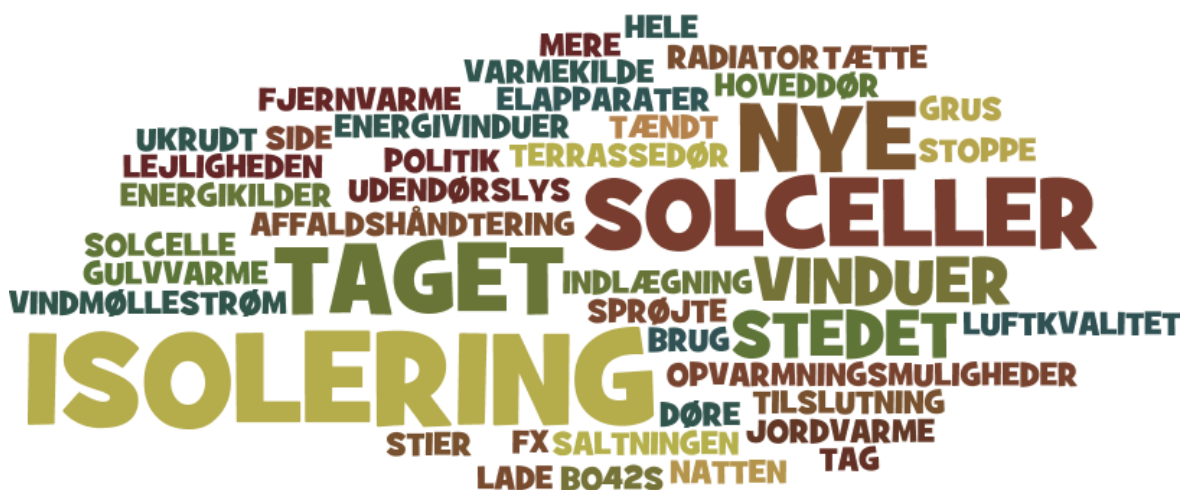


Grundlæggende var der tre årsager til beboerne valgte deres nuværende bolig. Den største årsag er beliggenheden. Her blev både nævnt beliggenheden i Svaneke, beliggenhed tæt ved vandet og et ønske om at flytte tættere på familie eller børn. Derudover har selve boligen været til en del af de nuværende beboere. Endeligt nævnte en stor gruppe beboere tilgængeligheden. Størstedelen nævnte tilgængeligheden af boligen som i at boligen var mulig at leje mens et mindretal også faldet for boligen grundet tilgængeligheden inden i boligen.

Forslag til miljø og klimamæssige forbedringer



Beboerne blev også spurgt til deres forslag til hvorledes at boligerne kan forbedres i forhold til både miljø- og klimamæssige hensyn. Et centralt og gennemgående tema var isoleringen i boliger. Derudover blev solceller og afdelingens vinduer også nævnt af flere beboere.

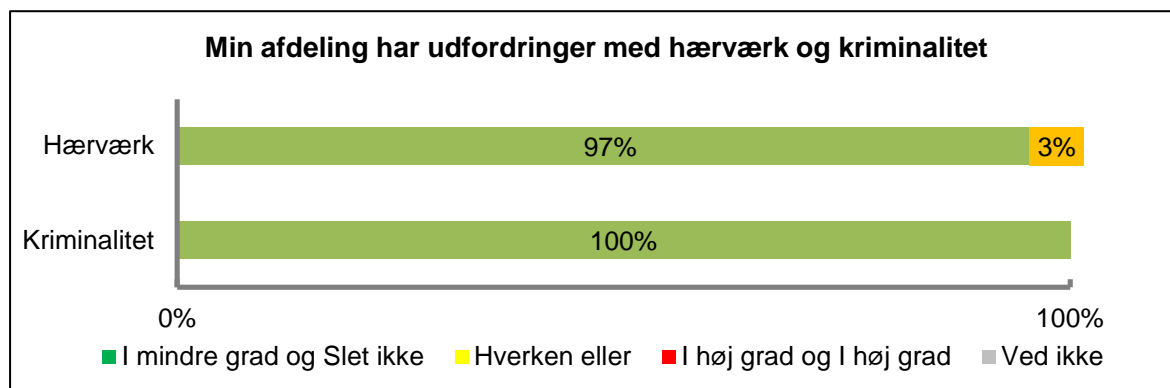


Afdelingens boligsociale status

Den boligsociale situation er vigtig for afdelingens konkurrenceevne både nu og i fremtiden. Afdelinger med gode boligsociale forhold er bedre til at fastholde og tiltrække nye beboere, mens en dårlig boligsocial situation øger beboerudskiftningen. Det er både ressourcekrævende og dårligt for afdelingens økonomi, ligesom store boligsociale udfordringer kræver en lang og sej proces for at blive rettet op.

Hærværk og kriminalitet

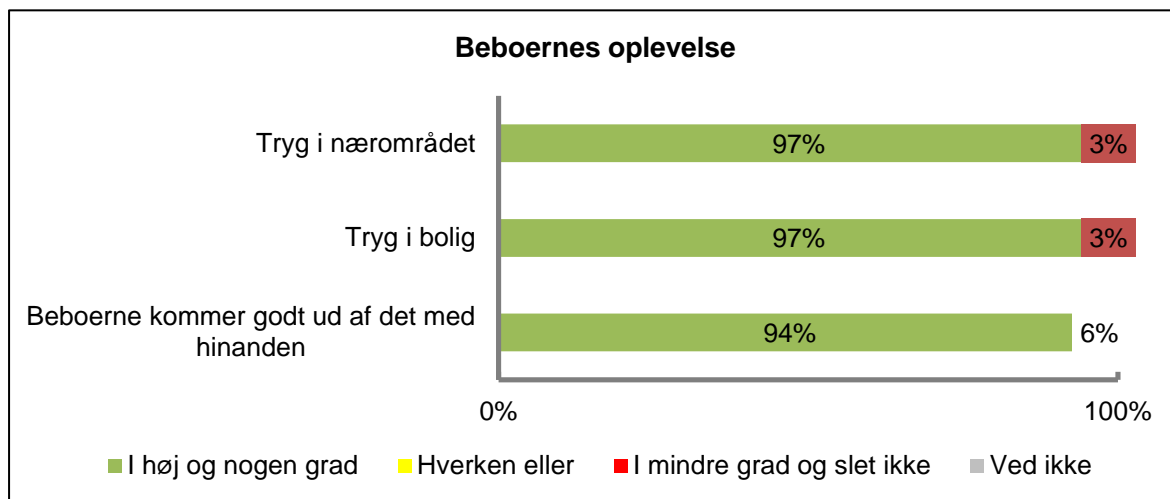
Et vigtigt parameter i forhold til beboernes tryghed er deres oplevelse af kriminalitet og hærværk i



boligområdet.

Beboerne mener enstemmigt at det i mindre grad eller slet ikke er udfordringer med kriminalitet i afdelingen og kun en enkelt beboer udtrykker ikke denne holdning i forhold til hærværk i afdelingen.

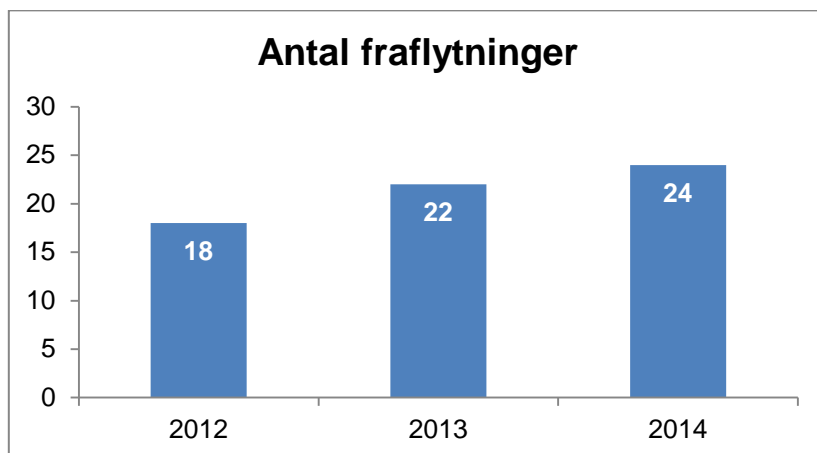
Tryghed



De adspurgte beboerne i afdelingen føler sig alle på nær en enkelt trygge når de færdes i afdelingen og i deres egen bolig. Beboerne kommer også godt ud af det med hinanden hvor ingen beboere mener at de i mindre grad eller slet ikke kommer godt ud af det med hinanden.

FRAFLYTNING AFDELINGEN

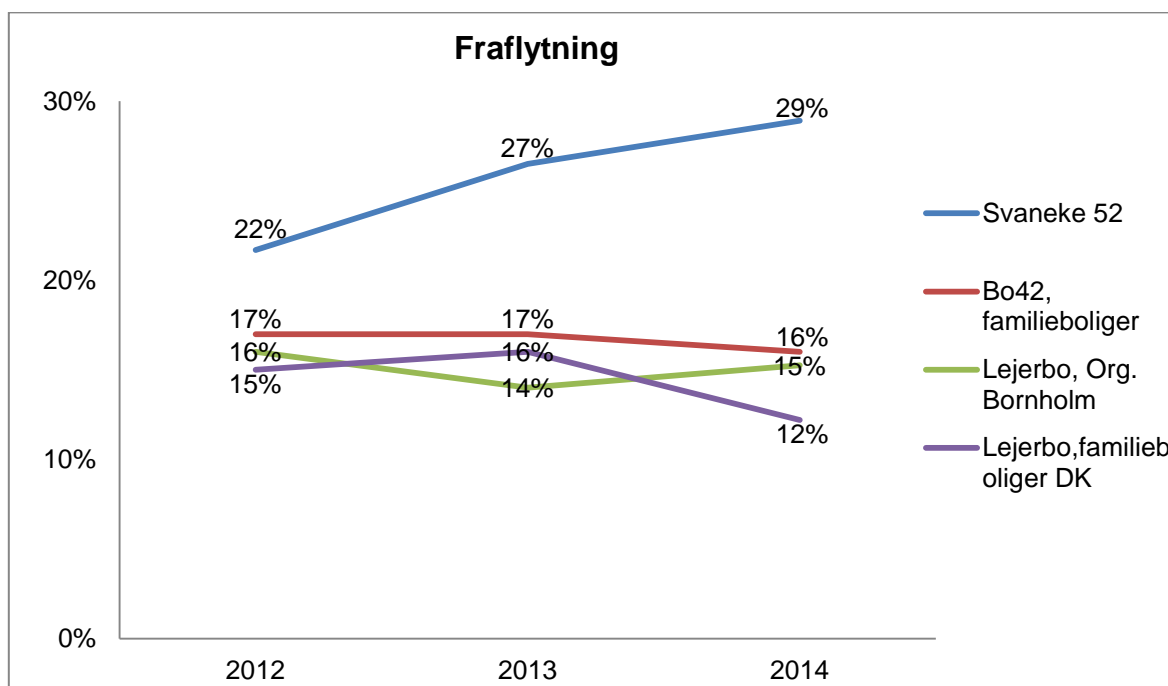
Antallet af fraflytninger er vigtigt for afdelingen, fordi mange flytninger kan være en belastning for budgettet og desuden siger antallet af flytninger noget om, hvor attraktivt det er at bo i afdelingen.



Antal fraflytninger er angivet nedenfor. I Afdeling Svaneke er der mange. Stigningen fra 18 flytninger til 22 og 24 i 2014 svarer til en årlig stigning på 3 og 2 procentpoint.

Fraflytning sammenligninger

Om fraflytningsprocenten er høj eller lav kommer an på markedet. Derfor er afdelingens fraflytninger sammenlignet med Bo42, Lejerbo Bornholm og landsgennemsnittet for Lejerbo.



En fraflytningsprocent på 29 % er høj. Antallet af fraflytninger er steget de sidste år fra 22 % i 2012 med 5 procentpoint til 29 % i 2014, det er næsten det dobbelte af gennemsnittet for Lejerbos Organisation Bornholm og 17 procentpoint over gennemsnittet for Lejerbos landsgennemsnit for familieboliger.

Landsgennemsnittet mellem år 2010 og 2013 har for alle almene boliger har ifølge LBF være mellem 11,5 og 12,9 %.



BYGNINGSFYSIKKEN

Bygningsfysikken har stor betydning for arbejdet med at fremtidssikre en boligafdeling. Alle detaljerne fra afdelingens bygningscreening ses i bilaget "Bygningscreening". Anbefalinger fra bygningscreeningen ses i afsnittet "Anbefalinger til fremtidssikring" på side 1 og i bilaget.

Bygningscreeningen af jeres afdelings bygningsfysik kommer omkring:

1. Førstehåndsindtrykket
2. Udearealer
3. Tilgængelighed
4. Klimaskærm
5. Boligerne
6. Energi og miljø

1. Førstehåndsindtrykket

Ved vores første besøg i en bolig og afdeling danner vi os hurtigt et indtryk af, om det er et rart sted at være.

Førstehåndsindtrykket dannes som udgangspunkt uden at kende til boligernes tilgængelighed, isolering af klimaskærm eller indretningen af boligerne. Her snakker vi i stedet om, hvordan ejendommen er disponeret med hensyn til placering af bygninger i forhold til udearealer, om bygningerne ser velvedligeholdte ud og med en flot arkitektur, om man føler sig tryk, osv.

Dette førstehåndsindtryk er vigtigt at tænke ind i fremtidssikringen. For førstehåndsindtrykket kan ikke laves om, og kan betyde at en mulig ny lejer vender om og siger pænt nej tak til boligen.

2. Udearealer

Udearealer er et område, hvor boligafdelinger for forholdsvis få midler kan skabe store resultater. Til udearealerne hører borde, bænke og legeredskaber. Disse faciliteter bør som minimum fremstå vedligeholdte og være indbydende at benytte for afdelingens beboere, da de danner rammer for socialt samvær og godt naboskab.

Parkeringsarealer angives i de fleste tilfælde via lokalplanlægning, og er derfor antalsmæssigt ofte givet på forhånd. Dog er der væsentlig forskel på, hvordan boligafdelinger planlægger deres parkeringsfaciliteter. Parkeringsarealer skal fremstå som indbydende og trygge arealer med god oplysning.



3. Tilgængelighed

Tilgængeligheden til den enkelte bolig er for mange boligafdelingers vedkommende en stor udfordring, såfremt tilgængeligheden skal matche en tidssvarende bolig med fx elevatorer.

Også inde i boligerne skal tilgængeligheden prioriteres. Fx ved at lave god manøvreplads i køkken og bad, så boligerne kan bebos af ældre og gangbesværede beboere, der anvender enten rollator eller kørestol. Desuden skal der på udearealer til ejendommen sikres, at man som gangbesværet kan færdes uden problemer.



4. Klimaskærm

Klimaskærmen er ejendommens ydre "skal" - ydervægge, vinduer, døre, tag m.m. Og udgør en stor del af bygningsfysikken samt stort set hele boligafdelingens arkitektoniske udtryk.

Fremtidens klimaskærm forventes at gå i retning af mere energibesparende foranstaltninger og byggemetoder. Nye og bedre facadematerialer udvikles konstant.

I klimaskærmen kommer ejendommens arkitektur også til udtryk. Arkitektur er en vanskelig størrelse at beskrive fremadrettet, da holdning til arkitektur er individuel. Dog kan man overordnet sige, at tidløse byggerier, som vi ser fra slutningen af 1940'erne og op igennem 1950'erne, stadigvæk holder rent arkitektonisk i modsætning til eksempelvis det kendte elementbyggeri fra 1970'erne, der primært gav os en stor mængde boliger til en lav pris og på kort tid.

5. Boligerne

Boligen er det område, hvor beboerne har de største forventninger. Der er store forventninger til køkken og bad, hvor der i de seneste 10 år har været fokus på samtalekøkkenet. Mange har taget hul på udskiftningen af køkkener via individuel modernisering med stor succes.

Badeværelserne er det nye fokusområde og tager stille og roligt over fra køkkenerne. Vores generelt øgede velstand har forplantet sig til badeværelserne, og i fremtiden vil der være en forventning om større rum.

Ud over køkken og bad bliver altaner og uderum betragtet som en del af boligen. Altaner er allerede i dag en klar forventning, når man snakker etagebolig. I fremtiden forventer vi et krav om større lukkede altaner, der kan bruges hele året.

Et fokusområde ud over de allerede nævnte bliver helt sikkert indeklimaet og herunder også krav til, hvilke materialer vi anvender i boligerne. I takt med løbende opnåelse af ny viden på området, udvikles kravene til et godt indeklima konstant.

6. Energi og miljø

Kravene til energiforbruget i de boliger, der opføres nu og i fremtiden bliver lovmæssigt hele tiden strammet. Da energipriserne konstant stiger og dermed udgør en større andel af den samlede udgift til bolig kan der være mange penge at spare på minimeret energiforbrug. En mulighed i renoveringssammenhæng er at få gennemført en DGNB-screening (en test af bæredygtigheden med forslag og anbefalinger til bæredygtig og energibesparende tiltag)

En af løsningerne på optimering af energiforbruget er anvendelse af vedvarende energiformer så som sol, jordvarme og vindenergi. Allerede i dag er alle tre energiformer bredt repræsenteret, når det handler om at tilføre energi til boliger. Der er ingen tvivl om, at vi i fremtiden vil se flere huse og boligafdelinger, der er selvforsynende med energi, og i enkelte tilfælde også er i stand til at producere et overskud af energi.

Mange tiltag udvikles for at forbedre energiforbruget og bæredygtigheden generelt. Se fx mere her:

<http://www.lejerbo.dk/da/om-lejerbo/produkter-og-ydelser/byggeri/koncepter/baeredygtighed#.VS0IUVLU-71>



AFDELINGENS ØKONOMI

Mange aspekter i forhold til afdelingens økonomi er vigtige at drøfte, når mulighederne for en helhedsplan skal drøftes.

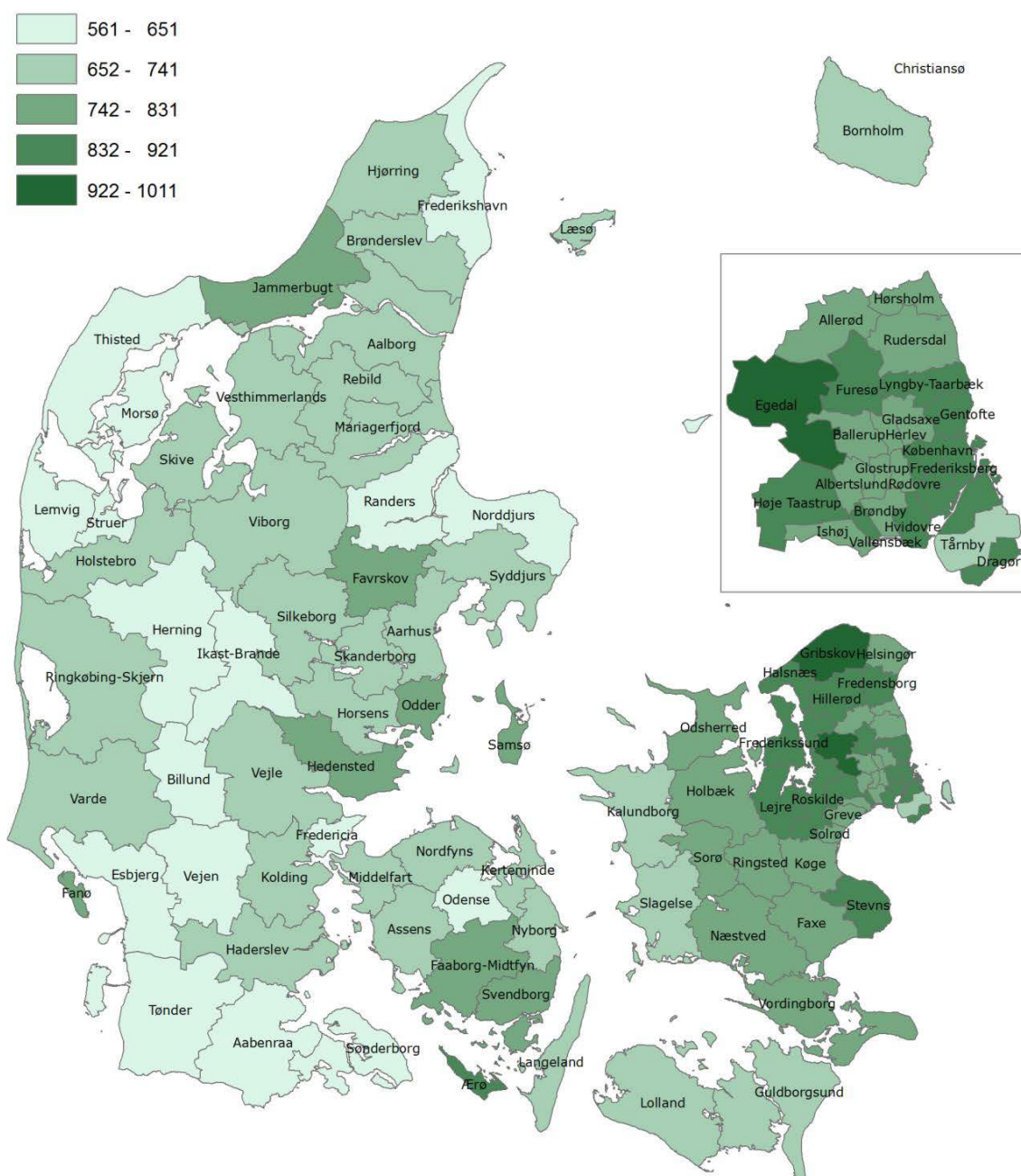
I første omgang er huslejen altafgørende for, om boligerne kan lejes ud. Det første nuværende og nye lejere ser på er, om de har råd til og vil betale boligens lejepris. Derfor er der også gjort mest ud af huslejen og markedsprisen i nærområdet. Desuden er Landsbyggefondens vurdering af markedslejen afgørende for om de vil støtte en eventuel helhedsplan.



Afdeling Svaneke's årlige husleje på 862 kr. pr. kvadratmeter (senest gældende budget) er over gennemsnittet på hele Bornholm (652-741 kr.). Med den store fraflytning fra byen burde huslejen være under gennemsnittet for hele Bornholm (se kort på næste side).

Kvadratmeterprisen svinger dog meget for afdelingens enkelte byggeafsnit (fra: 617 kr. til 1513 kr.). I forbindelse med nedlæggelsen af det tidligere Svaneke Boligselskab blev der ikke taget stilling til lejeudligning i de ti afsnit.

Udlejningspriser almene boliger i Danmark



Kilde: Landsbyggefonden,.: Husleje- og udgiftsstatistik 2013

Udgifter energi

Bo42 har fået lavet beregninger, der viser, at fjernvarme ikke umiddelbart er det mest økonomiske, hverken i anlægsfasen eller i den efterfølgende drift. Undtagelse er formentlig byggeafsnit 1 (Postgade) og byggeafsnit 2 (Dyrlæge Jürgensensgade lige numre). Byggeafsnit 1 fordi ejendommen har en vis størrelse, og der er centralvarme allerede. Byggeafsnit 2 fordi der er individuelle huse med mulighed for direkte tilslutning og centralvarme. Byggeafsnit 3 (Dyrlæge Jürgensensgade ulige numre) kan muligvis være interessant.

I de øvrige afdelinger, hvor der allerede er elopvarmning og Gryneparken er fjernvarme ikke økonomisk rentabelt, og der er ikke plads i økonomien til etablering af centralvarmeanlæg. Der er også meget stor usikkerhed mht. den fremtidige varmepris, hvorimod der i udregningen og fremtidsperspektiverne forventes, at el bliver billigere i fremtiden. Udgiften til fordelingsmålere, varmeregnskab med energimærke og tilsyn af ejendomsfunktionær i Gryneparken bevirker at de første kr. 200-250 pr. måned i a/c varme går til grundomkostninger før selv varmeforsyningen. Kommer der lån til fjernvarme/tilslutning og fastafgift oveni, så er udgifterne ca. kr. 500 pr. måned pr. bolig.

Drift og opsparing

Hvad Afdeling Svaneke sætter ind på "bankbogen" i forhold til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401), og hvad der er forbrugt (konto 116), er en normal drøftelse med Landsbyggefonde, hvis der indledes en dialog om støtte til en helhedsplan.



Konto 116

	Afdeling Svaneke
Konto 116	
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (afholdte udgifter) (år 2013)	1.087.614 kr.
M ²	5.691 m ²
Konto 116 pr. m² (kr. pr. m²)	191 kr.pr. m²

Konto 401

	Afdeling Svaneke
Konto 401	
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (år 2013)	2.976.447 kr.
M ²	5.691 m ²
Konto 401 pr. m²	523 kr.pr. m²

Ses der på, hvor meget der er sparet op på konto 401 og sammenholder det med udgifterne for afdelingerne på konto 116, vil der med den nuværende opsparing være midler til planlagt og periodisk vedligehold til de næste 2,73 år, beregnet ud fra forbruget på konto 116 i 2013. Disse tal skal naturligvis også sammenholdes med henlæggelserne (Konto 120), se følgende afsnit.

Udgifter til fraflytninger og tomgangsleje

Fraflytninger og tomme boliger kan hurtigt presse en afdelings økonomi. Udgifter til fraflytninger og tomgangsleje er derfor vigtige at drøfte i forhold til renoveringer, og om der skal gennemføres tiltag, der kan tiltrække nye lejere og fastholde de nuværende i længere tid. Eller om den nuværende boligmasse ligefrem skal reduceres.

Samlede udgifter	Afdeling Svaneke	M ²
Konto 117		
- Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	24.549 kr.	4 kr.pr. m ²
Konto 129		
- Tab ved lejeledighed m.v.	130.198 kr.	23 kr.pr. m ²
Konto 130		
- Tab ved fraflytninger	131.301 kr.	23 kr.pr. m ²
I alt	286.048 kr.	50 kr.pr. m²

Pr. bolig	År	Måned
Konto 117		
- Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	296 kr.	25 kr.
Konto 129		
- Tab ved lejeledighed m.v.	1.569 kr.	131 kr.
Konto 130		
- Tab ved fraflytninger	1.582 kr.	132 kr.
I alt	3.446 kr.	287 kr.

Afdelingen har desværre udgifter til tab på lejeledighed (konto 129) og ved fraflytning (konto 129). Det hænger naturligvis sammen med, at der er en meget stor fraflytning fra Svaneke, hvilket øger konkurrence og antallet af tomme boliger.

Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse pr. m² for regnskabet 2013 sammenholdt med afdelingens budget for 2014.

Konto 120 (pr. m ²)	Afdeling Svaneke	M ²
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
Regnskab 2013	1.144.000 kr.	201 kr.pr. m ²
Budget 2014	1.195.000 kr.	210 kr.pr. m ²
Forskel	51.000 kr.	9 kr.pr. m ²

Konto 120 (pr. m ²)	År	Måned
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
Regnskab 2013	13.783 kr.	1.149 kr.
Budget 2014	14.398 kr.	1.200 kr.
Forskel	614 kr.	51 kr.

En gammel Lejerbo tommelfingerregel siger, at der som minimum bør opspares 100 kr. pr. m². I det lys har afdelingen en god henlæggelse (Budget 2014: 210 kr.).

Opsamling

Udgifterne til planlagt vedligehold kan dækkes de næste 2,7 år. Det kunne være ønskværdigt, hvis der kunne sættes yderligere midler ind på kontor 401. Et sådan ønske skal naturligvis sættes op mod det faktum, at Svaneke er et meget svært marked at udleje boliger i, hvilket også afspejles i tabene på fraflytninger og tomgangsleje. Udgifter som også skal sammenholdes med, at der har været en fraflytningsprocent på 29 sidste år.

Konkurrencesituation – Almene boliger Bornholm

For at kunne drøfte en fremtidig markedsleje er det vigtigt at se på både konkurrencesituationen fra både det almene og private boligmarked.

Almene boligselskaber er ikke kun i konkurrence med andre almene boligselskaber. Efterspørgselen på boliger afhænger også af priser og udbud på det private marked.

Udbudspriser landsdele

Nedenstående tabel viser den hårdere konkurrence på det bornholmske boligmarked og for Bo42. Bornholm er sammenlignet med andre landsdele nederst, når der ses på den gennemsnitlige udbudspris for villaer, rækkehuse og ejerlejligheder. Eller sagt med andre ord er, der gode alternativer ved at købe en billig bolig i stedet for at leje.

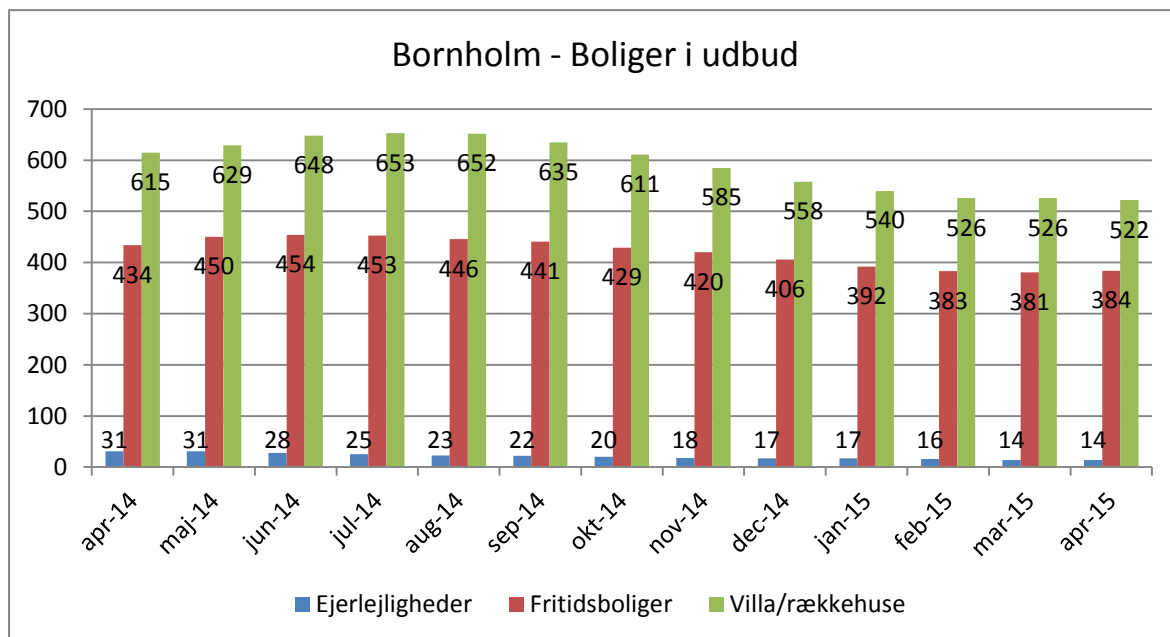
I forhold til en eventuel dialog med Landsbyggefonden og Regionskommunen er det afgørende fortsat at gøre alt, hvad der er muligt for fortsat at holde de lavest mulige udlejningspriser.

Udbudspriser boliger fordelt landsdele								
Villaer			Rækkehuse			Ejerlejlighed		
1	KBH omegn	4.679.901	1	KBH by	5.179.414	1	KBH by	2.965.141
2	KBH by	4.462.130	2	KBH omegn	3.241.134	2	Østsjælland	2.059.144
3	Nordsjælland	3.734.959	3	Nordsjælland	2.702.869	3	Nordsjælland	1.990.014
4	Østsjælland	2.841.601	4	Østsjælland	2.127.813	4	KBH omegn	1.844.905
5	Østjylland	2.183.412	5	Østjylland	2.041.728	5	Sydjylland	1.717.027
6	Fyn	1.721.332	6	Vestjylland	1.412.376	6	Østjylland	1.693.477
7	Sydjylland	1.623.722	7	Nordjylland	1.331.080	7	Vestjylland	1.477.809
8	Nordjylland	1.534.376	8	Sydjylland	1.323.044	8	Nordjylland	1.457.957
9	Vest- og Sydsjælland	1.435.479	9	Fyn	1.305.038	9	Fyn	1.380.756
10	Vestjylland	1.412.453	10	Vest- og Sydsjælland	1.295.919	10	Vest- og Sydsjælland	1.074.742
11	Bornholm	1.037.332	11	Bornholm	535.000	11	Bornholm	791.758

Kilde: markedsindeks.boligsiden.dk, 2013

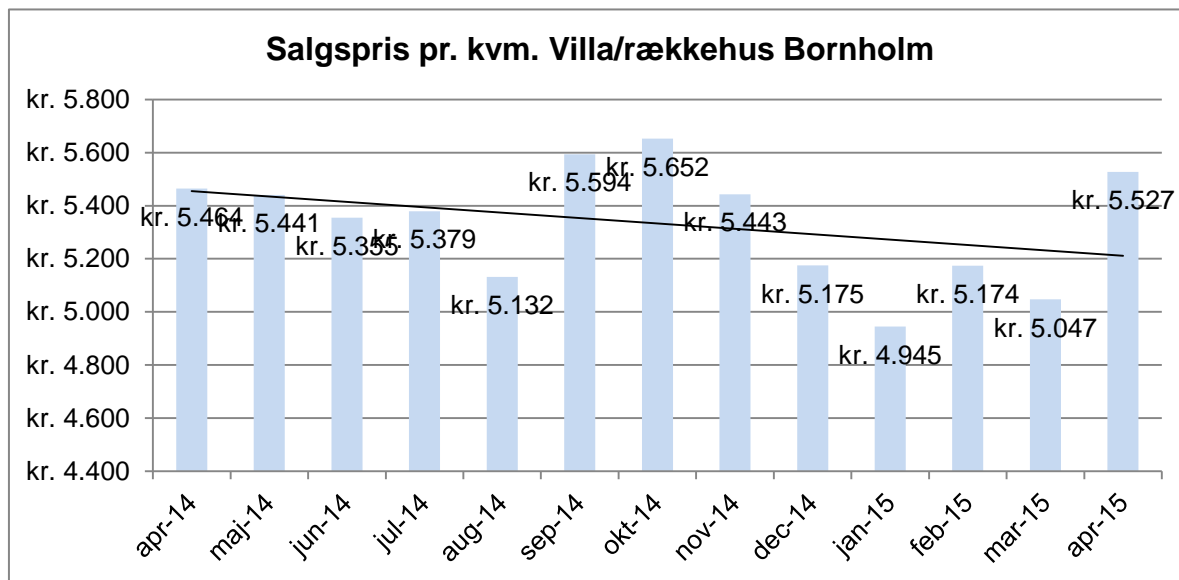
Boligudbud og tomme boliger

Udbuddet af ejerlejligheder, fritidsboliger og villa/Rækkehuse har været faldende det sidste år.



Kilde: Boligsiden.dk Markedsindeks

Et faldende udbud af boliger kunne tyde på større omsætning på det Bornholmske boligmarked og stigende boligpris. Men ses der på slagspriserne for villa/rækkehuse er det isoleret set steget fra april sidste år til i år. Men set over hele året er tendens faldende priser.



Kilde: Boligsiden.dk Markedsindeks

At udbuddet af boliger falder, og at prisen samtidig gør det, kan ud fra en udbuds- og efterspørgselsbetragtning undre. Men det kan skyldes, at der i samme periode er blevet flere tomme boliger på Bornholm.

Udvikling antal tomme boliger på Bornholm

	2010	2011	2012	2013	2014	Ændring 2010 -14
Beboede boliger	20.481	20.458	20.354	20.356	20.282	-199
Ubeboede boliger	1.477	1.514	1.665	1.755	1.875	398
Ubeboede fritidshuse	4.461	4.547	4.551	4.564	4.553	92

Kilde: Danmarks Statistik, 2015.

Boligudbud i området

For få et indblik i alternativerne til det almene boligudbud i området, er det relevant at se på muligheder for køb af bolig i området.

- Per 1. maj 2015 var der i Boliga.dk's database 54 boliger til salg i postnummeret 3740 Svaneke. Størstedelen var villaer, men søgningen inkluderede også ejerlejligheder, villalejligheder, rækkehuse, fritidshuse, andelsboliger og landejendomme.
- Boliger havde en øjeblikkelig udbudspris på mellem 375.000 og 3.400.000 kroner for mellem 49-315 kvadratmeter bolig og en pris på mellem 1.081 kroner til 29.477 kroner per kvadratmeter bolig.
- Boligerne i postnummeret havde en liggetid på mellem 19 og 2.499 dage.

Eksempler fra boligsøgningen:

Eksempel 1: Svaneke

- 174 m² bolig
- 307 m² grund
- 6 værelser
- 600.000 kr. i udbudspris
- 1.674 kr. ejerudgifter/md
- 551 dages liggetid
- 2.787/2.258kr. ejdomsmæglers finansieringsforslag



Eksempel 2: Svaneke

- 133 m² bolig
- 1081 m² grund
- 4 værelser
- 1.195.000 kr. i udbudspris
- 1.554 kr. ejerudgifter/md
- 33 dages liggetid
- 5.891/4.707kr. ejdomsmæglers finansieringsforslag



Eksempel 3: Ibsker

- 160 m² bolig
- 11.437 m² grund
- 4 værelser
- 725.000 kr. i udbudspris
- 1.755 kr. ejerudgifter/md
- 335 dages liggetid
- 3.581/2.862kr. ejdomsmæglers finansieringsforslag



Eksempel 4: Svaneke

- 103 m² bolig
- 158 m² grund
- 3 værelser
- 975.000 kr. i udbudspris
- 1.534 kr. ejerudgifter/md
- 82 dages liggetid
- 4.807/3.840kr. ejdomsmæglers finansieringsforslag

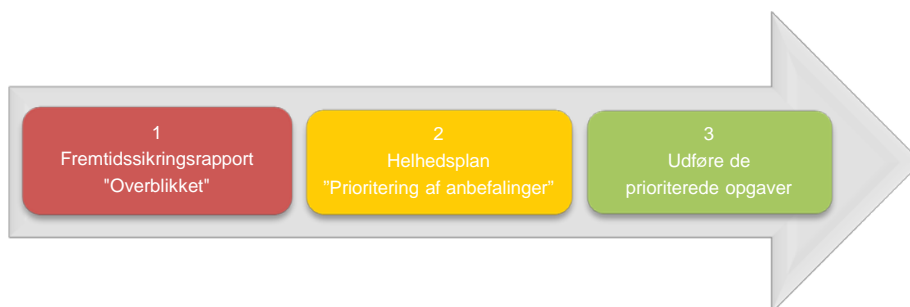


For at kunne sammenligne udgifterne til bolig mellem almene og private, skal man naturligvis lægge driftsudgifter til de private boliger, som er inkluderet i huslejen i Afdeling Svaneke.

Driftsudgifterne for de fire ovenstående eksempler er naturligvis varierende. Men uden at have de eksakte priser er det tydeligt, at man kan finansiere en privat bolig væsentligt billigere end huslejen i mange af Afdeling Svaneke's byggeafsnit.

DEN VIDERE PROCES

Anbefalingerne i starten af rapporten bygger på alt indsamlet materiale. Og det er nu, bestyrelsen, skal til at tage beslutninger i forhold til et videre arbejde med fremtidssikringen.



Efter gennemgang og drøftelse af rapporten. Er de næste gode spørgsmål:

- Hvad skal der arbejdes videre med?
- Hvad har højeste prioritet?
- Skal der udarbejdes en helhedsplan?

Såfremt ønsket er, at arbejde videre med en helhedsplan kan fremtidssikringsrapporten bruges til at gå i dialog med Landsbygefonden og Bornholms Regionskommune.

Kontaktpersoner i Lejerbo:

Chefkonsulent Jakob Bøjen	jbo@lejerbo.dk	30 84 53 20
Udviklings- og byggechef Mia Manghezi	mhm@lejerbo.dk	38 12 12 54

Vigtigste årsager til beboeren valgte boligen

- Beliggenhed
- Beliggenhed i Svaneke
- Beliggenhed
- Beliggenhed i Svaneke
- Beliggenhed
- Beliggenhed i Svaneke
- Beliggenhed
- Beliggenhed
- Kan lide byen
- Tæt på kysten
- Nærheden af børn
- Flyttede tættere på familien
- Central beliggenhed
- Beliggenhed i udkanten af byen, tæt på butikker
- Kender til Svaneke
- Området
- Havudsigt
- Beliggenhed ved åbne marker
- Tilbage til Bornholm (er eksil-bornholmer)

- Sydvendt terrasse
- Selve boligen var god
- Privat udeområde
- Flyttede sammen med samlever
- Nødvendighed
- Prisen
- Billig husleje
- Mindre
- Plads til familie
- Muligheden for at have dyr
- Ind til byen
- Alment
- Bekendte
- Naturen
- Ingen have at passe
- Naturen
- Naturmæssigt

- Boligen var tilgængelig
- Boligen var ledig
- Tilgængelighed
- Tilgængelighed af boligen
- Tilgængelighed af boligen
- Tilgængelighed af boligen
- Tilgængelighed (ledighed)
- Eneste mulighed
- Tilgængelighed af boligen
- Min alder
- Tilgængeligheden i boligen
- Handicapvenlig
- Bedre tilgængelighed, mindre stejle veje
- Tilgængelighed i boligen
- Det hele er nemt i boligen
- Størrelsen
- Størrelsen
- Størrelsen
- Størrelsen
- Størrelsen
- Størrelsen
- Nemmere at holde end hus
- Kom fra noget gammelt bras

Har du forslag, der kan forbedre fællesområderne i din afdeling?

- Flere udendørsafdelinger og flere bænke og borde
- Maling af facader og gavle.
- Grill i gårdpladsen, nyt bed og planter
- Separeret vaskerum så de andre beboere ikke åbner døren om sommeren.
- Eventuelt bedre tilgængelig til udendørs, fælles områder
- Ny have og udestue.
- Kritik af BO42's håndtering af renovering af have.
- Manglende indflydelse - ny organisationsstruktur.
- BO42 opfører sig diktatorisk.
- Maling ved gamle postkasser
- Maling omkring vinduer
- Affaldsplads er langt fra boligen
- Udvidelse af det individuelle have
- Fjerne syntetisk gulvtæppe - erstattes af trægulv
- Forbedringer af isoleringen
- Udnyttelsen af 'loft' som opbevaring
- Det er besværlig at bruge vaskekælderen.
- Vaskeriet mangler
- Mere information omkring hvad de vil gøre ved området.
- Reparation af betonmur og rækværk, så det ser lidt mere indbydende ud.
- Nye borde og bænke.
- Bedre skiltning med p-pladser til beboerne.
- Bedre tilgængelighed til vaskeriet.
- Tørretumbleren er ikke god nok
- Gynger i haven.
- Bænk i haven.
- Klippe buskene og generelt holde bedene rene for græs.
- Rette skæve fliser til.
- Nye strenge til tørrestativ
- Mere venligt til børnefamilier - fx legeplads
- Plads til fællesaktiviteter blandt beboerne
- Dårlige fliser
- Manglende mulighed for plankeværk omkring terrassen som naboerne har det.

Har du forslag, der kan forbedre din bolig?

- Køkkenskabene skal højere op
- Ny køkkenbordplade.
- Lidt større køkken
- Flere kogeplader - Nyt køkken
- Køkkenvinduet sidder fast.
- Nyt køkken.
- Nyt køkken og flere kogeplader.
- Eventuelt større køkken hvis muligt
- Nyt komfur.
- Opvaskemaskine.
- Vinkelkøkken, hvor det giver lidt mere plads.
- Bedre indretning af køkkenet.
- Væggene revner.
- Væggene revner - de skal laves.
- Væggene skal repareres - der er revner i væggene.
- Revner i væggene.
- Anden farve på døre
- Nye vinduer og døre.
- Vinduer kunne eventuelt skiftes
- Nye vinduer på loftet –
- Udskiftning af vinduer og døre eller gøre dem tættes.
- For gammelt badeværelse, ugenomtænkte materialer
- Nye badeværelser, særligt fliserne skal skiftes.
- Badeværelset er skrabet & grimt - mangler fx skab
- Fugt i badeværelset
- Renovering af facaden.
- Flere hårde hvidevarer + vaskemaskine.
- Ny lås på hoveddøren (pga. forsikringen)
- Renovering af fransk dør
- Vaskemaskiner i lejlighederne.
- Bygge altan
- Nye vinduer
- Meget lyd til overbo
- Tætningsliste i døre/vinduer
- Der er utæt og koldt når det blæser
- Flere skabe på badeværelset.
- Varme i gulvet.
- Bedre isolering af bolig
- Dårlig isolering.
- Fra gulvtæppe til trægulv.
- Det trækker fra døren ud til gården
- Plads til vaskemaskine.
- Meget koldt i lejligheden efter vaskeriet er væk
- Lys i udehuset.
- Træk fra vinduerne
- Konstant varmt vand i hanerne.
- Renovering af boligerne inden fraflytning.
- En lille altan til første salen
- Varmluftsovn mangler
- Hoveddøren er gammel og gaber
- Tætningsliste til vinduet
- Stoppe tilbageløb fra kloakken.
- Meget flyvesand fra Dueodde
- Meget utæt i boligen - meget støv
- Mangler dør til soveværelset
- Meget mere isolering, det er hamrende koldt - både vægge og gulve, mange kuldebroer

Har du forslag, der kan forbedre din bolig?

- Køkkenskabene skal højere op
- Ny køkkenbordplade.
- Lidt større køkken
- Flere kogeplader - Nyt køkken
- Køkkenvinduet sidder fast.
- Nyt køkken.
- Nyt køkken og flere kogeplader.
- Eventuelt større køkken hvis muligt
- Nyt komfur.
- Opvaskemaskine.
- Vinkelkøkken, hvor det giver lidt mere plads.
- Bedre indretning af køkkenet.
- Væggene revner.
- Væggene revner - de skal laves.
- Væggene skal repareres - der er revner i væggene.
- Revner i væggene.
- Anden farve på døre
- Nye vinduer og døre.
- Vinduer kunne eventuelt skiftes
- Nye vinduer på loftet –
- Udskiftning af vinduer og døre eller gøre dem tættes.
- For gammelt badeværelse, ugenomtænkte materialer
- Nye badeværelser, særligt fliserne skal skiftes.
- Badeværelset er skrabet & grimt - mangler fx skab
- Fugt i badeværelset
- Renovering af facaden.
- Flere hårde hvidevarer + vaskemaskine.
- Ny lås på hoveddøren (pga. forsikringen)
- Renovering af fransk dør
- Vaskemaskiner i lejlighederne.
- Bygge altan
- Nye vinduer
- Meget lyd til overbo
- Tætningsliste i døre/vinduer

Har du forslag til hvad der kan gøre din afdeling mere tryk?

- Lys hele natten i "parken".
- Lys i parken.

Har du forslag til miljø- og klimavenlige løsninger i din boligafdeling?

- Tætte nogle vinduer
- Nye vinduer og døre.
- Nye elapparater - bedre varmekilde.
- Bedre isolering af tag.
- Solceller på taget.
- Tilslutning af jordvarme.
- Solceller på taget.
- Nye energikilder.
- Indlægning af fjernvarme
- Ændre Bo42s politik om fx vindmøllestrøm
- Solcelle?
- Bedre affaldshåndtering
- Bedre luftkvalitet i lejligheden
- Mere isolering
- Lade være med at sprøjte mod ukrudt
- Energivinduer
- Bedre isolering
- Solceller på taget.
- Stoppe saltningen af stier - brug grus i stedet
- Gulvvarme i stedet for radiator
- Bedre isolering i hoveddør og terrassedør
- Bedre opvarmningsmuligheder
- Udendørslys er tændt hele natten

Har du forslag til, hvad der kan gøre din afdeling til et endnu bedre sted at bo?

- Kiosk eller andet sted man kan købe dagligvarer
- Større fokus på udlejning af tomme boliger.
- Maling af facaden og pudset væggene.
- Grantræet i haven må gerne fjernes
- Svært at få boligen varm når det blæser
- Frustreret over boligselskabet, der bliver ikke lyttet, og alt bliver bare tvunget ned over hovedet på beboerne. Det er en skam at skabe på badeværelset, et enkelt skab i køkkenet der ikke kan bruges (pga. dårlig indretning) og nye gulve skal fjernes ved fraflytning. Det burde være der fra start af.
- Mangler mulighed for at flytte bolig internt
- Brug sand i malingen til trappen op til første sal
- Mere medbestemmelse - fx over udeområdet