

Fremtidssikringsrapport

Overblikket



Fremtidssikringsrapport juli 2014

Afdeling 56, Bo42



INDHOLDSFORTEGNELSE

ANBEFALINGER TIL FREMTIDSSIKRING	2
INDLEDNING	3
DE TRE TRIN I PROCESSEN	3
INDSAMLING AF VIDEN	4
OM AFDELING 56.....	5
BELIGGENHED	6
MÅLGRUPPER OG POTENTIALER	7
DANMARK I ÅR 2040	7
DEMOGRAFISK UDVIKLING.....	8
HVORNÅR ER MAN UNG, FAMILIE ELLER ÆLDRE?	8
UDLEJNINGSPOTENTIALE I BORNHOLMS KOMMUNE FREM MOD ÅR 2040	9
HUSTANDSTYPE OG HUSSTANDSSTØRRELSE	13
AFDELINGENS BEBOERE	14
AFDELINGENS HUSSTANDSSAMMENSETNING	14
BEBOERNE OG BOLIGERNE	15
TENDENSER – BOLIG OG BYUDVIKLING.....	15
BUD PÅ FREMTIDENS BOLIG	16
BOLIGSØGENDEPANEL – NYE BEBOERES BEHOV OG ØNSKER	17
BEBOERNES ØNSKER OG BEHOV	18
FRAFLYTNING	26
BYGNINGSFYSIKKEN	29
AFDELINGENS ØKONOMI	31
HUSLEJE.....	31
DRIFT OG OPSPARING	32
UDGIFTER TIL FRAFLYTNINGER OG TOMGANGSLEJE	32
HENLÆGGELSER	33
KONKURRENCESITUATION – ALMENE BOLIGER BORNHOLM	34
DEN VIDERE PROCES	37

Bygningscreening er vedlagt

Fotos i rapporten: Lejerbo & Colourbox.com

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



ANBEFALINGER TIL FREMTIDSSIKRING

Bebyggelse

Boligerne

- Udskiftning af altaner til en vedligeholdelsesfri type
- Niveaufri adgang fra stue til altan
- Indretning af tilgængelige boliger med udvidelse af badeværelse
- Undersøgelse af brugsvandsinstallationer
- Skifte gulve, hvor gulvbelægningen er slebet i bund

Klimaskærm

Klimaskærmen kan forbedres på flere områder:

- Isolering af gavle
- Isolering af kvistpartiet i forbindelse med en udskiftning af kviste
- Udskiftning af vinduer til energirigtige vinduer
- Udskiftning af tag når tagets levetid er opbrugt

Målgrupper

- Markedet for udlejning af almene boliger er stærkt udfordret pga. fraflytning fra øen, faldende indbyggertal og konkurrence fra andre boligtyper
- Aldersgennemsnittet på Bornholm stiger og forventes at stige meget
- I dag er 20 % af beboerne 64 år eller ældre, 52 % bor alene. Tendensen er, at flere bor alene, og vi bliver ældre
- Gruppen af 70 + er oplagt at holde sig for øje, som målgruppe til udlejning, da det er den eneste aldersgruppe, der vokser. Desuden er der typisk en stor andel i denne gruppe, som efterspørger almene boliger, derfor bør tilgængelighed tænkes ind i en eventuel renovering

Energi og miljø

- Forbedringer af klimaskærmen er essentiel for at energioptimere. Boligernes isoleringsstandard bør indgå som en del af en renovering
- Solcelleanlæg er ofte rentable. Det er blevet lovliggjort at boligafdelingen kan handle el på vegne af beboerne. Derved er det lovligt at opføre kollektive solcelleanlæg til både individuel og fællesforbrug
- En mulighed er soldreven udendørsbelysning
- Alle pærer udskiftes til LED (arbejdet er i gang)

Økonomi

- Afdelingen har godt styr på økonomien med gode henlæggelser, der kan dække afdelingens planlagte vedligehold de næste ca. 3,7 år
- Den lavere husleje efter sammenlægningen er godt for konkurrencesituation og udlejningen
- For finansiering bør der indledes drøftelser med organisationsbestyrelsen, kommunen og Landsbyggefonden. Eksterne puljer er også en mulighed fx til et LAR-projekt eller soldreven udendørsbelysning

Udearealer og fællesområder

- Etablering af parkeringsmulighed for scootere
- Nedlæggelse af Rosenvvej for at udnytte det store belagte areal bedre: Åbning på midten og etablering af en plads her. Parkering kan således ske som dobbelt p-plads i hver ende
- Aktivisering af de grønne arealer med legemulighed rettet mod større børn i kombination med aktivitetsredskaber for voksne/ældre
- Forskningsbassiner eller regnbede som LAR-løsning
- Omlægning af arealet ud mod Gartnervangen ved det sydlige afsnit
- Etablering af nedgang for stuelejlighedernes altaner til privat have/terrace

Beboerne og deres svar

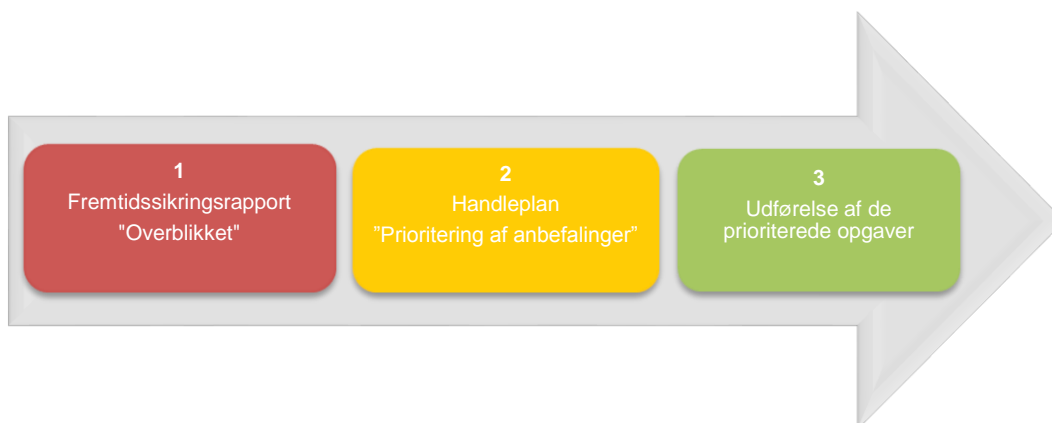
- Tilfredsheden på 92 % er høj, og 88 % vil anbefale andre at bo i afd. 56. Beliggenhed og tilgængelighed på markedet er vigtige for tilfredsheden
- I forhold til boligen mener flest beboere, at vinduer og døre skal forbedres pga. utætheder og dårlig isolering
- Parkeringsforholdene for el-scootere, cykler mv. tilgængeligheden til kældrene er ikke god nok – særligt for de ældste beboere
- Fokus på miljø- og klimavenlige tiltag er generelt vigtigt men vigtigst for de yngste lejere
- Trygheden er meget høj, hvilket er godt, da tryghed er altafgørende for at leje boliger ud

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 helt 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"

Vi har undersøgt jeres afdeling i dag sammenholdt det med forventningerne til fremtidens bolig og fremtidens boligmarked. Anbefalingerne er på de områder, hvor boligafdelingen i dag har mangler i forhold til fremtidens bolig, og de skal sikre, at boligafdelingen forsat er i stand til at tilbyde tidssvarende boliger til fremtidens beboere.

2 Handleplan

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

Handleplanen skal til sidst behandles på et afdelingsmøde, hvor de endelige aktiviteter præsenteres og fremlægges til godkendelse.

3 Udførelse

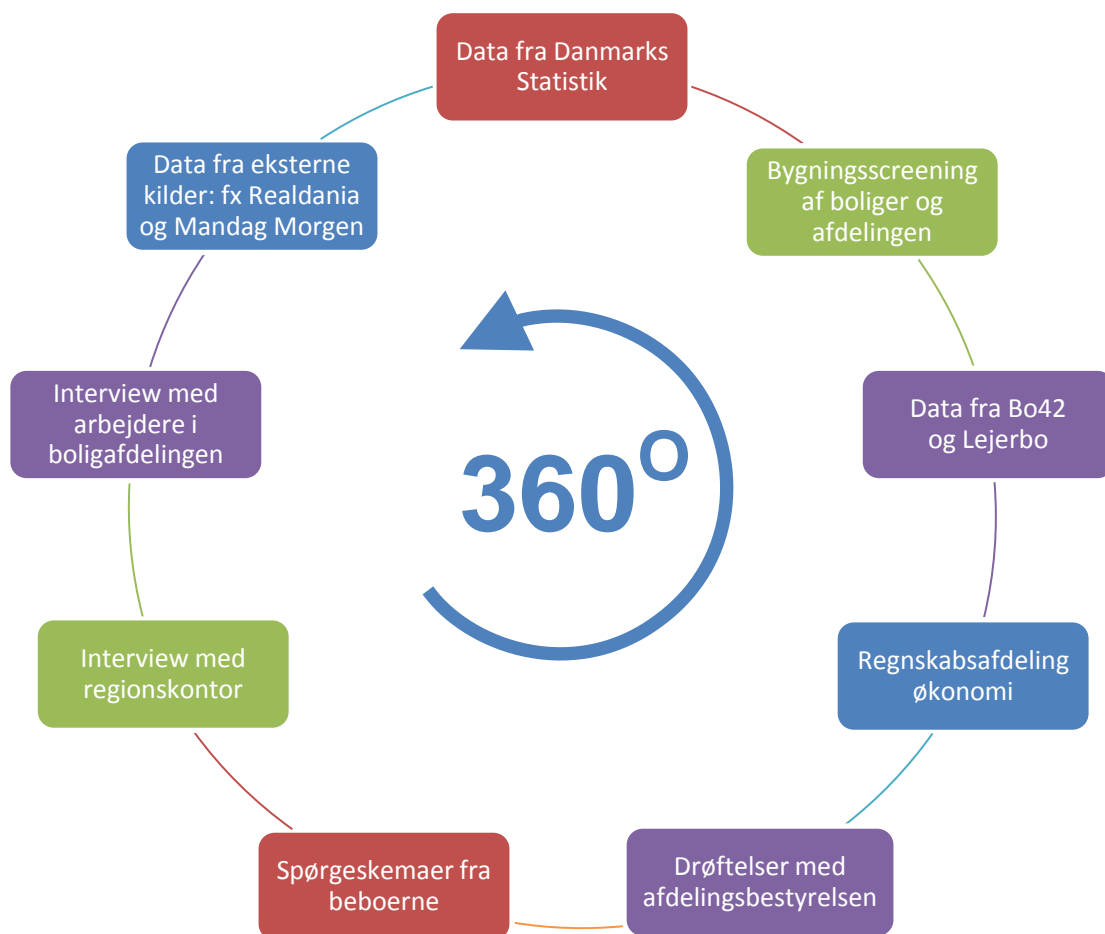
Som sidste led i fremtidssikringsprocessen er det planen, at de områder, der i første omgang blev beskrevet i oversigtsrapporten og efterfølgende blev prioriteret i handleplanen, nu bliver genstand for en reel renovering eller opretning alt efter opgavens art. Forhåbentlig med det resultat, at boligafdelingen 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 56

Afdeling 56 er en del af NordParken, der administreres af Bo42.



Beskrivelse

Lavt etagebyggeri med trappeopgange opført i henholdsvis i 1953 og 1959.

Der er altan i de fleste boliger og enkelte boliger har en lille terrasse. Der forefindes elkofur, emhætte og køleskab i køkkenerne og lejlighederne har fjernvarme.

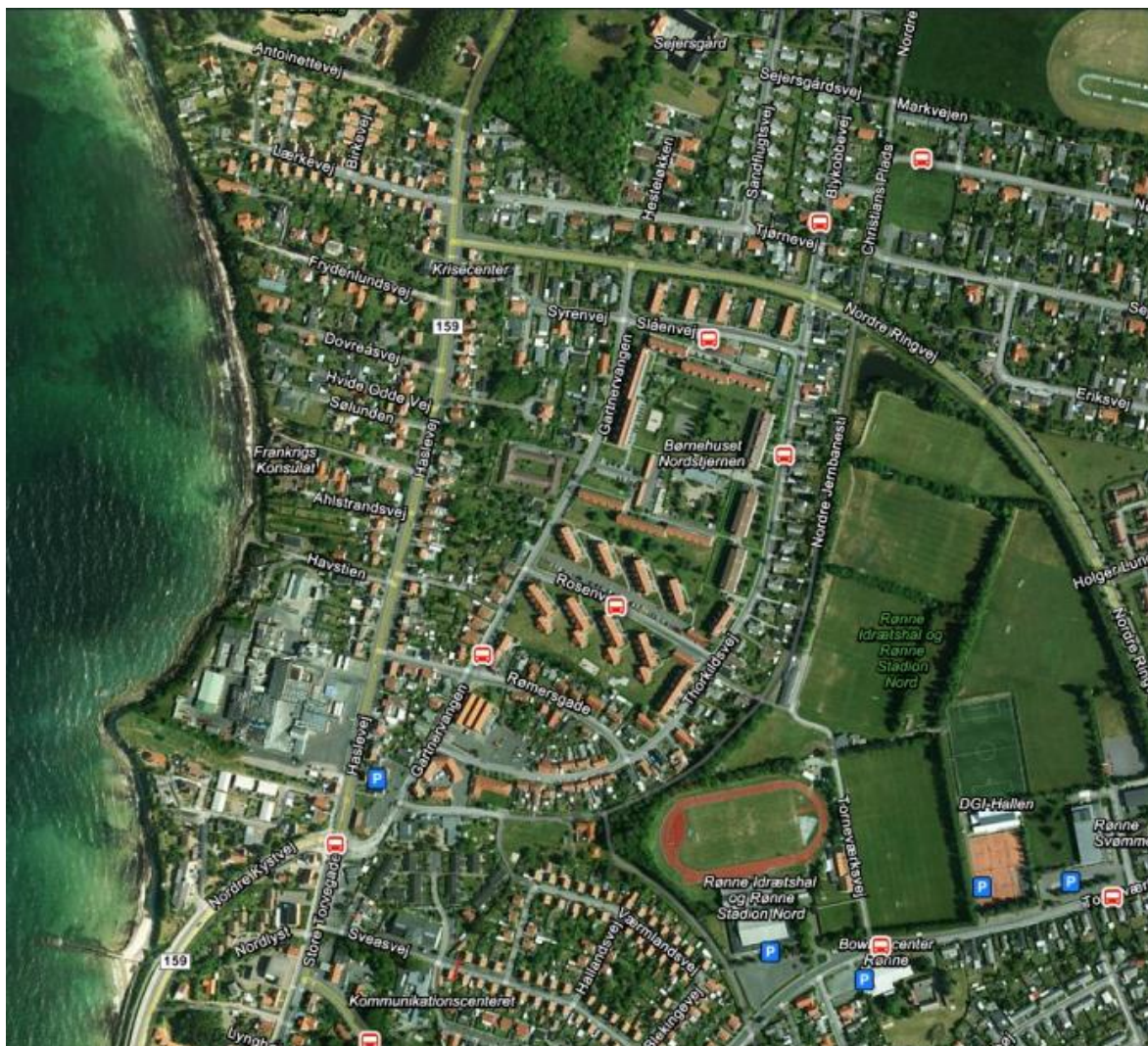
Boligerne

Type	Rum	Antal	M ²	Husleje i kroner
Familiebolig	2	30	50 - 78	3.042 – 4.745
Familiebolig	3	71	73 - 78	4.380 – 5.414
Familiebolig	4	52	82 - 98	4.989 – 5.962

Beliggenhed

Afdeling 56 ligger i et smørhul med kort afstand til mange faciliteter:

- Indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet
- Tæt på en folkeskole
- I NordParken (som afdeling 56 er en del af) er der en børnehave
- Bus med mange afgange midt i afdelingen på Rosenvej og de tilstødende veje
- Få hundrede meter til svømmehal og idrætsfaciliteter
- Kort afstand til Rønne Centrum med et hav af butikker og kulturtilbud

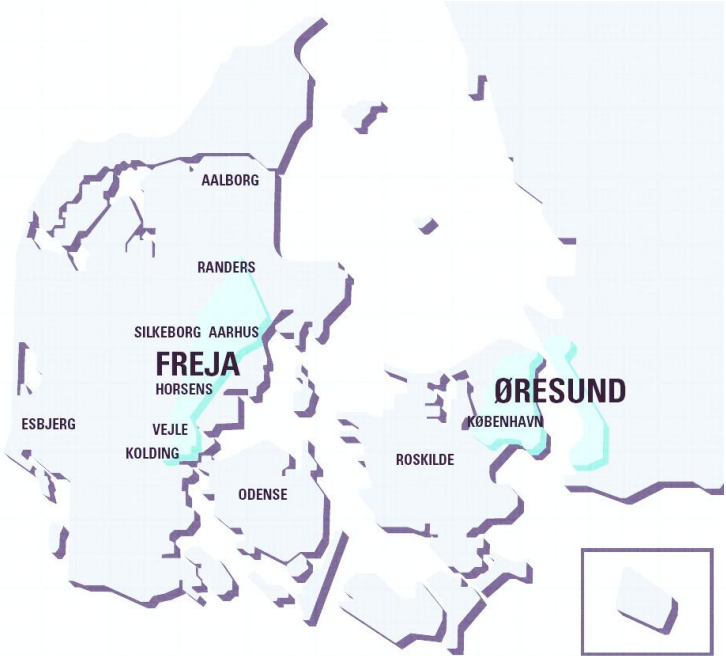
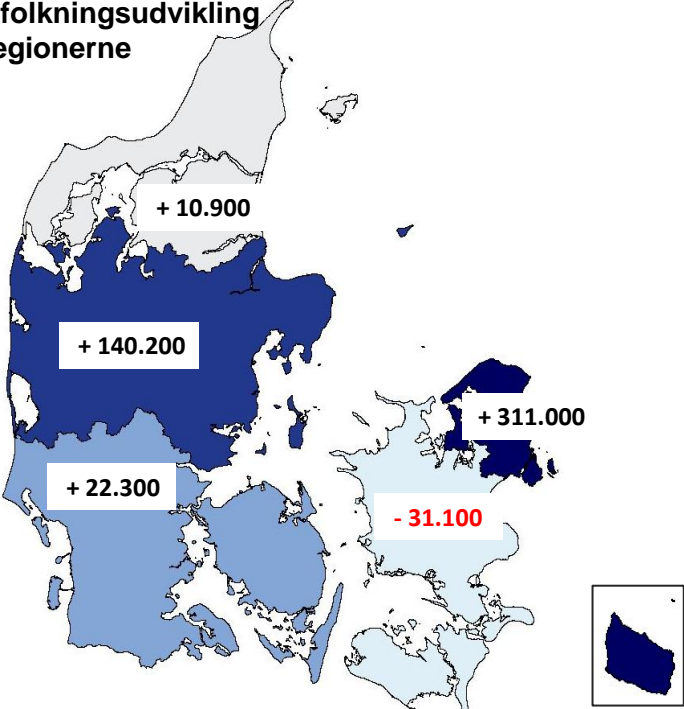


MÅLGRUPPER OG POTENTIALER

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

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

Danmark i år 2040

<p>Fremtidens boligbehov</p> <p>Mandag Morgen og Realdanias bud på vækst i arbejdspladser og indbyggertal:</p> <ul style="list-style-type: none">• Freja i Jylland fra Randers og ned til trekantsområdet• Øresund (Circle city) København og op til Helsingør i forbindelse med Sverige fra Malmø og nord mod Helsingborg <p>Største forventede stigning i antal indbyggere</p> <ul style="list-style-type: none">• København (32 %)• Østjylland (16 %)• Københavns omegn (15 %)	<p>Vækstzoner</p>  <p>Kilder: "Det bli'r et yndigt land" Mandag Morgen og Realdania</p>
<p>Udviklingen frem til 2040</p> <p>Danmark forventes at have 450.000 flere borgere i år 2040.</p> <p>Demografisk udvikling</p> <ul style="list-style-type: none">• 0-15 år 69.400 flere (+6 %)• 16-30 år 1.400 færre (-0,1 %)• 31-60 år 124.100 færre (-6 %)• 61-80 år 266.600 flere borgere (+20 %)• 80 år+ 242.600 flere borgere (+54 %) <p>Vækst i kommunerne</p> <p>I 2040 vil der være 56 kommuner med flere indbyggere og 42 med færre indbyggere (dst.dk)</p>	<p>Befolkningsudvikling i regionerne</p>  <p>Kilde: Dansk Statistik</p>

Demografisk udvikling

I år 2040 vil der i Danmark være 450.000 flere borgere. På forrige side ses det, at den geografiske fordeling i udviklingen i antal indbyggere vil være meget forskelligartet.

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.

Udviklingen i aldersgrupperne er interessant, fordi sammensætningen ifølge 2040 ifølge Danmarks Statistik bliver væsentlig anderledes fra i dag.

I år 2040 vil der være

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

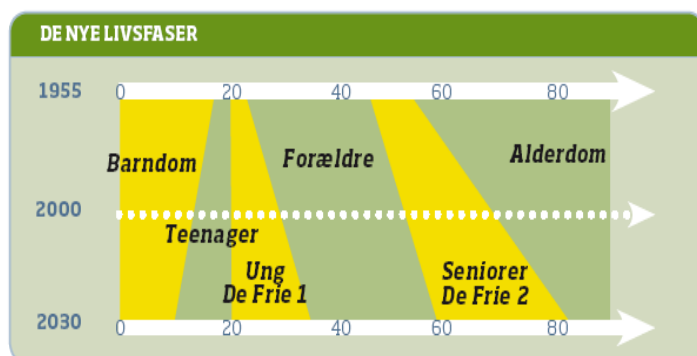
Befolkningsudvikling 2040		
Alder	Antal	Procent
0-15 år	69.400 flere	+6 %
16-30 år	1.400 færre	-0,1 %
31-60 år	124.100 færre	-6 %
61-80 år	266.600 flere	+20 %
80 år+	242.600 flere	+54 %

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

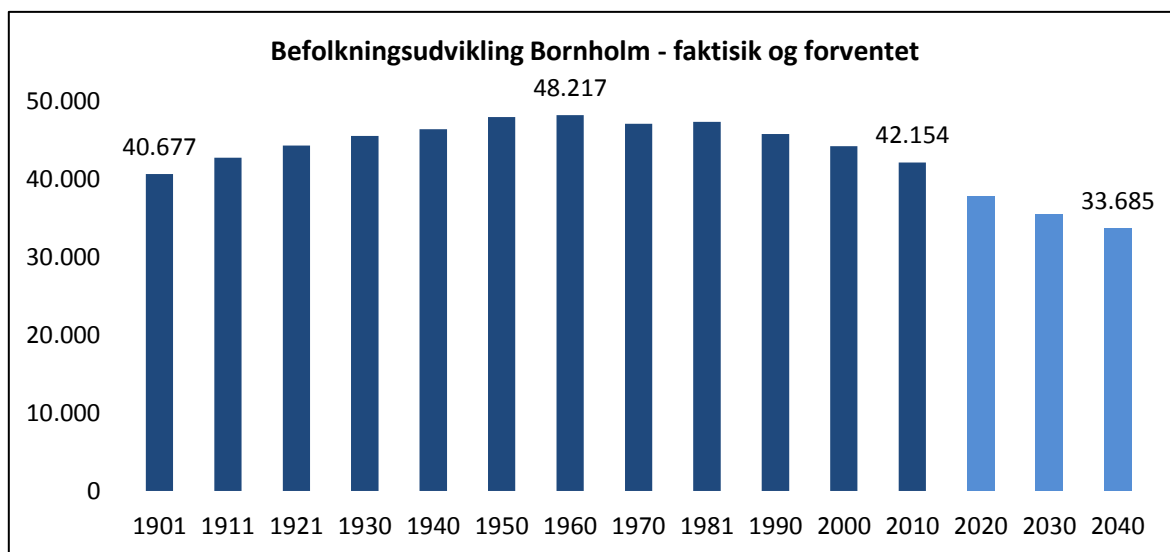
Udover viden om størrelsen af aldersgrupper i fremtiden, er det også vigtigt at holde sig for øje, at vi må have en anden forståelse af aldersgrupperne end vi har i dag. Sagt med andre ord så vil eksempelvis den gruppe, som vi i dag definerer som unge (og de behov, de har for boliger), i fremtiden, være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



Kilde: Almennet.dk

Udlejningspotentiale i Bornholms Kommune frem mod år 2040

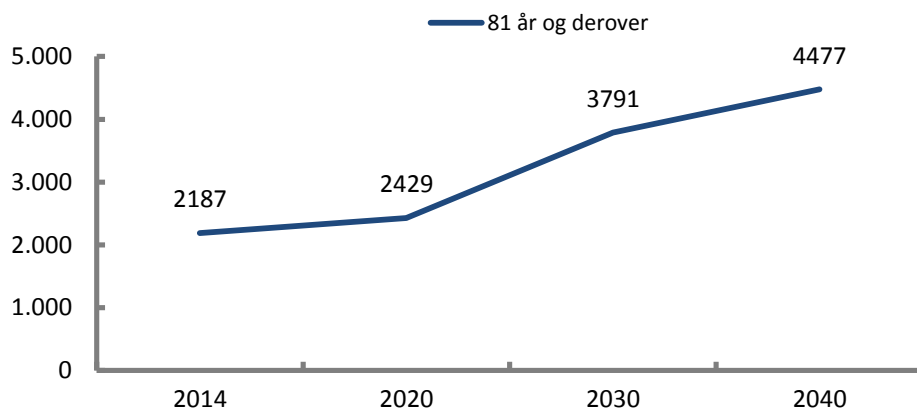
Hvis man ser på de historiske indbyggertal og de fremskrevne indbyggertal i Bornholms Kommune så ses det at indbyggertallet var højest i perioden i 1960 hvor der var over 48.000 indbyggere. Frem mod 2010 er indbyggertallet faldet til lige over 42.000. Danmarks Statistik forventer et yderligere fald til under 34.000 indbyggere i 2040.



Aldersgruppernes udvikling på Bornholm er forskellig frem mod 2040.

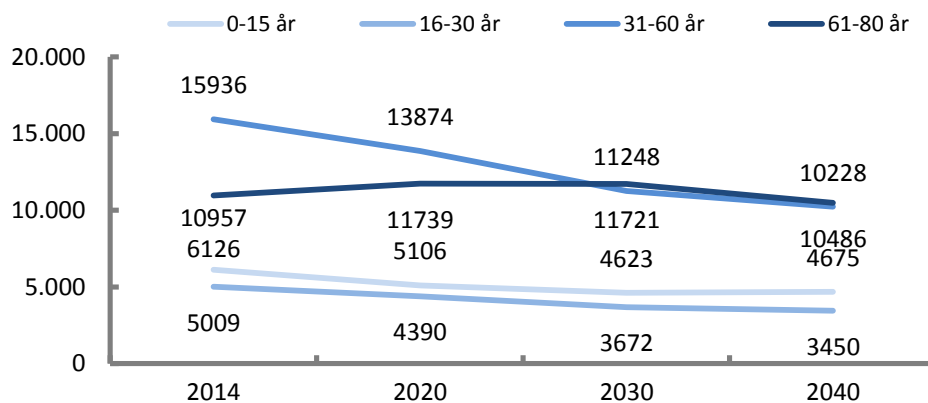
Dem bliver der flere af

Flere
Flere borgere på 81 år og derover.

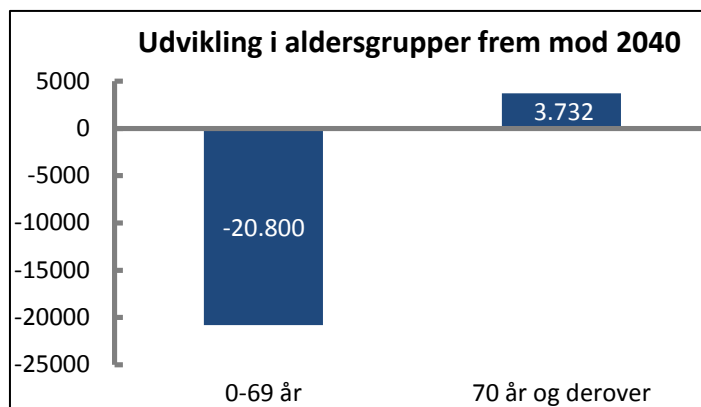


Dem bliver der færre af

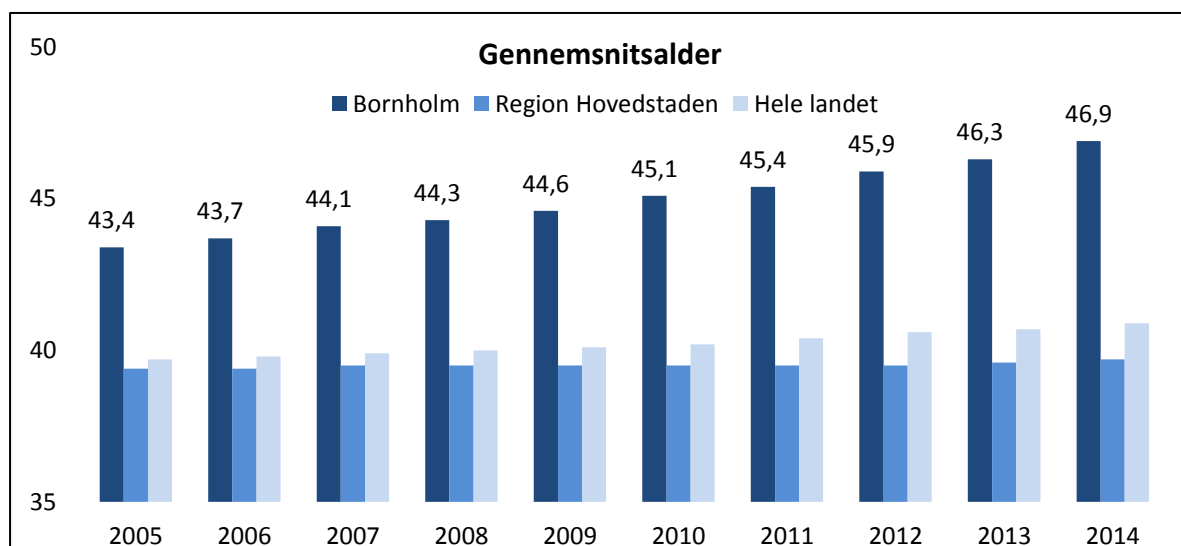
Færre
Fald i antallet af beboere i aldersgrupper under 80 år. Størst blandt 31-60 årige.



Den 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.

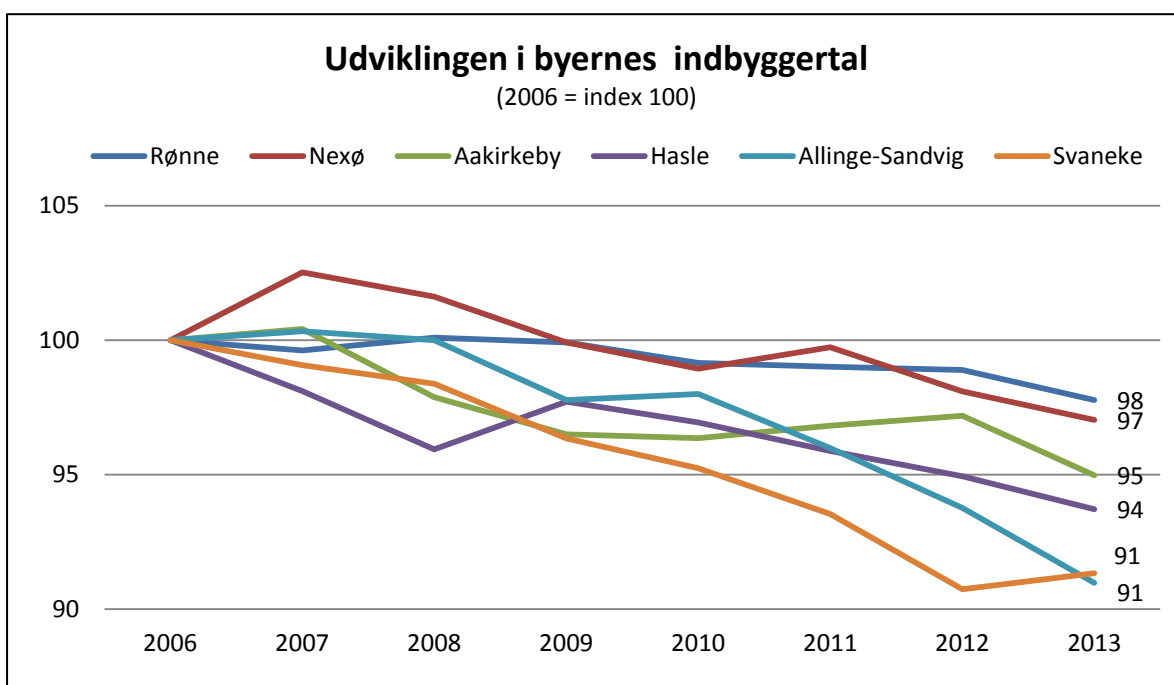


Befolkningsudvikling bornholmske byer

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 er faldet knapt 10 % i gennem perioden.

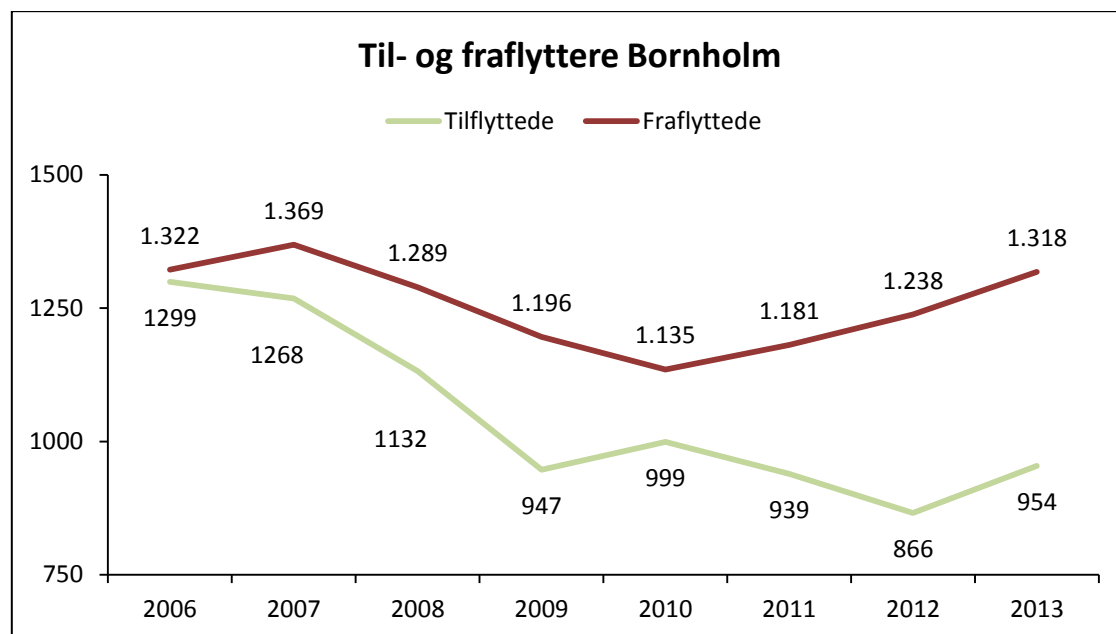
Byer indbyggertal	2006	2013	Forskel
Rønne	14.043	13.730	-313 (-2 %)
Nexø	3.772	3.660	-112 (-3 %)
Aakirkeby	2.169	2.060	-109 (-5 %)
Hasle	1.796	1.683	-113 (-6 %)
Allinge-Sandvig	1.795	1.633	-162 (-9 %)
Svaneke	1.176	1.074	-102 (-9 %)

I tabellen nedenfor ses udviklingen i indekstal.



Til- og fraflyttere Bornholms Kommune

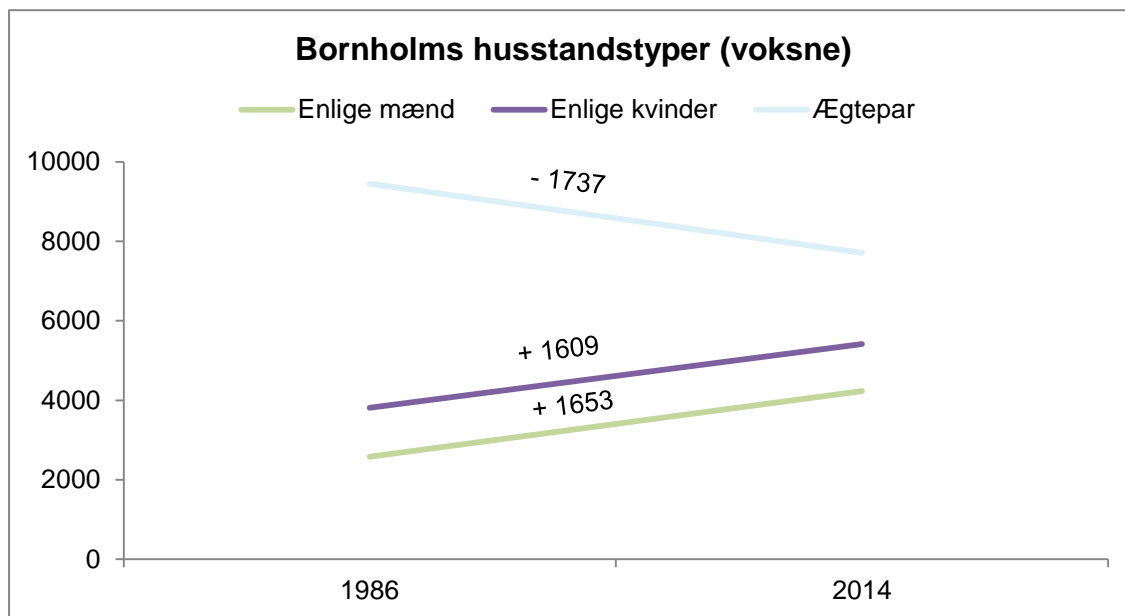
Det ses at både til- og fraflytningen er faldet igennem perioden, dog er antallet af fraflytninger efterfølgende steget til niveauet i 2006. Gennem hele perioden var tilflytningen lavere end fraflytningen, hvilket specielt ses i slutningen af perioden hvor tilflytningen var på et niveau på omtrent 950 tilflytninger per år mens antallet af fraflytninger steg til op mod 1.300 fraflytninger.



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. Tilsvarende er antal ægtepar faldet næsten tilsvarende. I nedenstående er der udelukkende tale om voksne personer.



Nedenstående tabel viser antallet af personer i hver husstand i Bornholms Kommune. Det kan være både en eller flere voksne med eller uden børn. Tilbage i 1986 var der flest husstande, som var tre eller flere personer i husstanden, næst flest husstande med to personer og færrest med en beboer. I dag er det lige omvendt og der er dermed flest husstande med en person i husstanden.

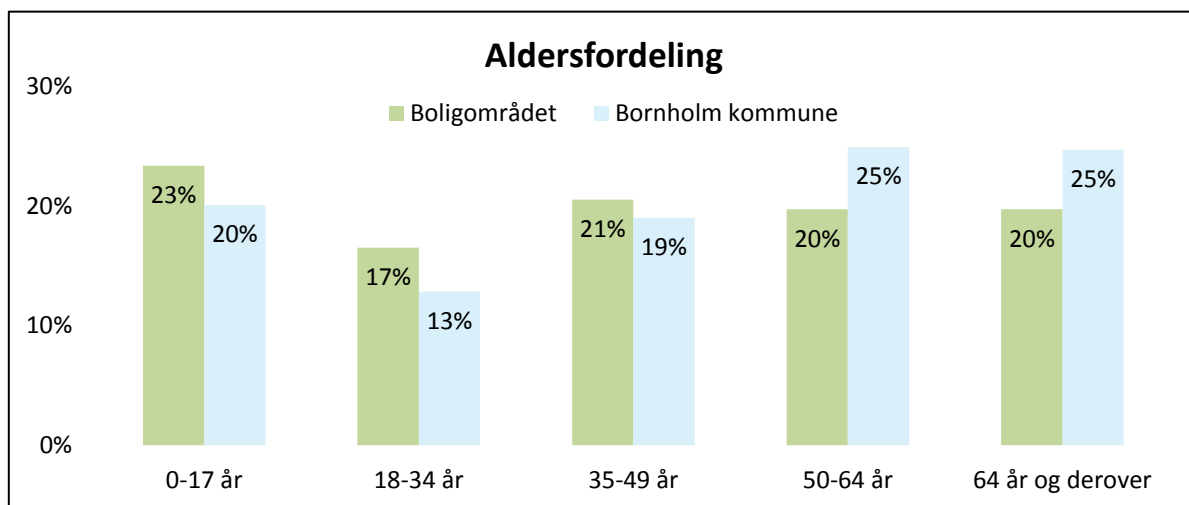
Antal beboere i husstanden	1986	2014	Ændring
1 person	5.623	8.461	2.838
2 personer	6.512	7.408	896
3 personer - eller flere	7.275	4.443	-2.832

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. De forskellige elementer er udvalgt, fordi det er dem Landsbyggefonden arbejder med når de tildeler midler til blandt andet boligsocialt arbejde.

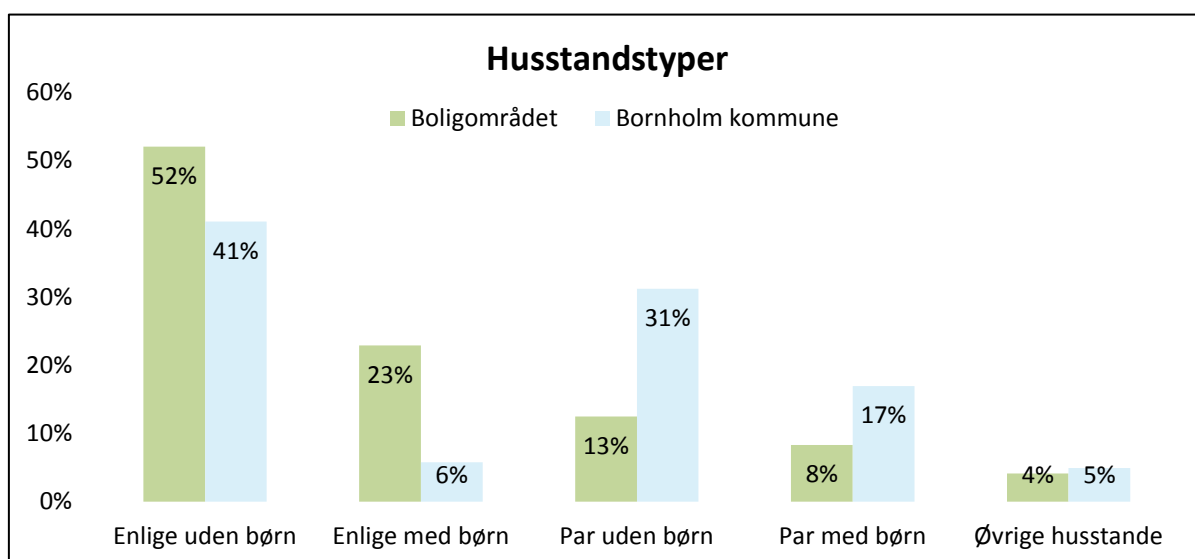
Nedenstående figur viser alderssammensætningen i afdelingen og i Bornholms Kommune i 2014.

Overordnet set afspejler beboersammensætningen i Afdeling 56 nogenlunde sammensætningen i Bornholms Kommune. Det ses dog, at der i boligområdet er flere beboere i de tre yngste aldersgrupper, mens der ses en større underrepræsentation af beboere over 50 år.



Afdelingens husstandssammensætning

Næste tabel viser husstandssammensætningen i hhv. Bornholms Kommune og boligafdelingen. Halvdelen af afdelingens husstande er enlige beboere uden hjemmeboende børn hvilket er over andelen i Bornholms Kommune. Tilsvarende ses det at andelen af enlige med børn er markant over andelen i kommunen. De resterende husstandstyper er alle underrepræsenteret i afdelingen i forhold til kommunen.



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

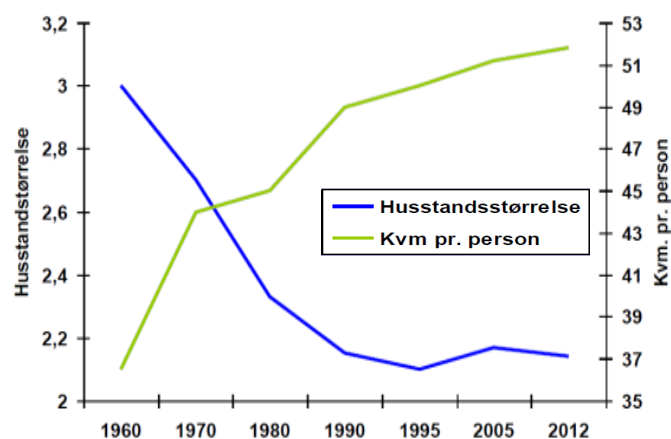
Gennemsnitstal for Lejerbo viser, at desto større boligen er, desto længere er botiden

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.

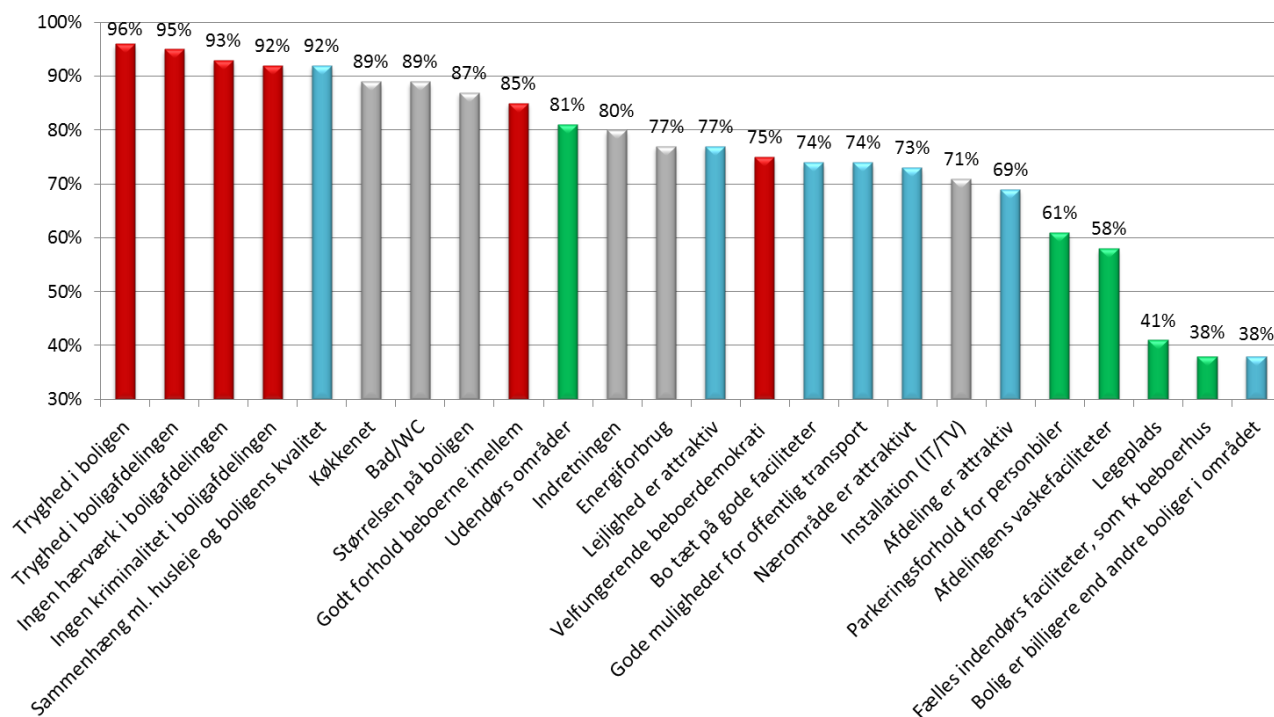
Fire emner er undersøgt:

- 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

51 beboere har svaret på undersøgelsen, der er udført ved telefoninterview. Udover disse beboere ønskede to beboere ikke at deltage. Besvarelsene giver en besvarelsesprocent på 33 % af afdelingens lejemål.

Emner i undersøgelsen

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

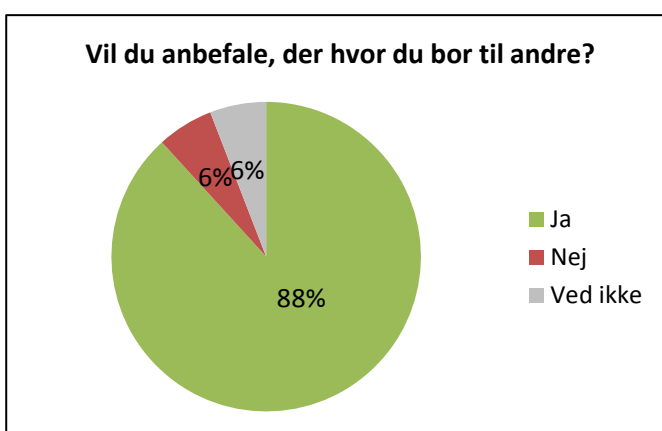
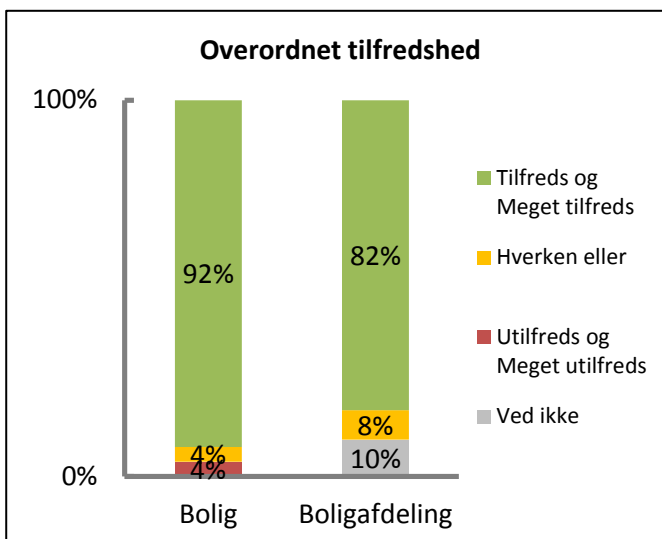


Tilfredshed med bolig og afdeling

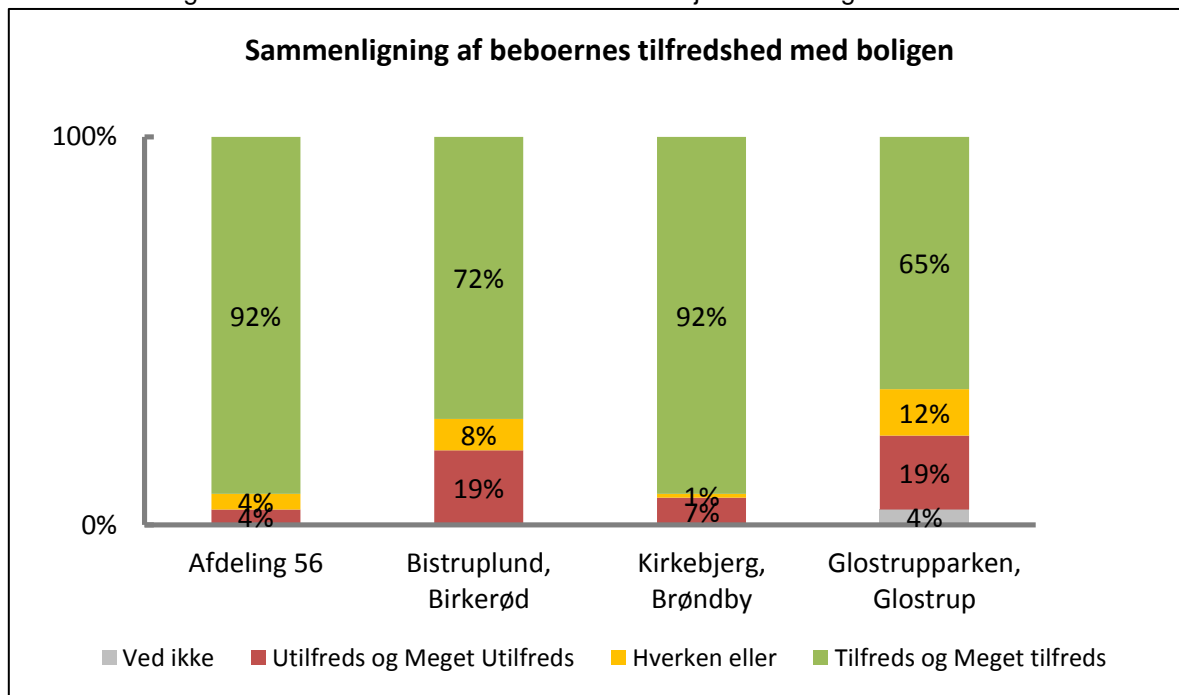
Af figuren kan man se beboernes tilfredshed med deres bolig og deres boligafdeling som helhed.

Det ses at næsten alle adspurgte beboere er tilfredse eller meget tilfredse med deres bolig. Den samme tendens ses i forhold til boligafdelingen hvor andelen af beboere, der ikke er tilfredse dog er en lille smule højere.

Beboertilfredsheden kommer også til udtryk, når der spørges til, om beboerne vil anbefale deres bolig og boligområde til andre. Det vil 45 ud 51 beboere hvilket svarer til 88 % af beboerne.



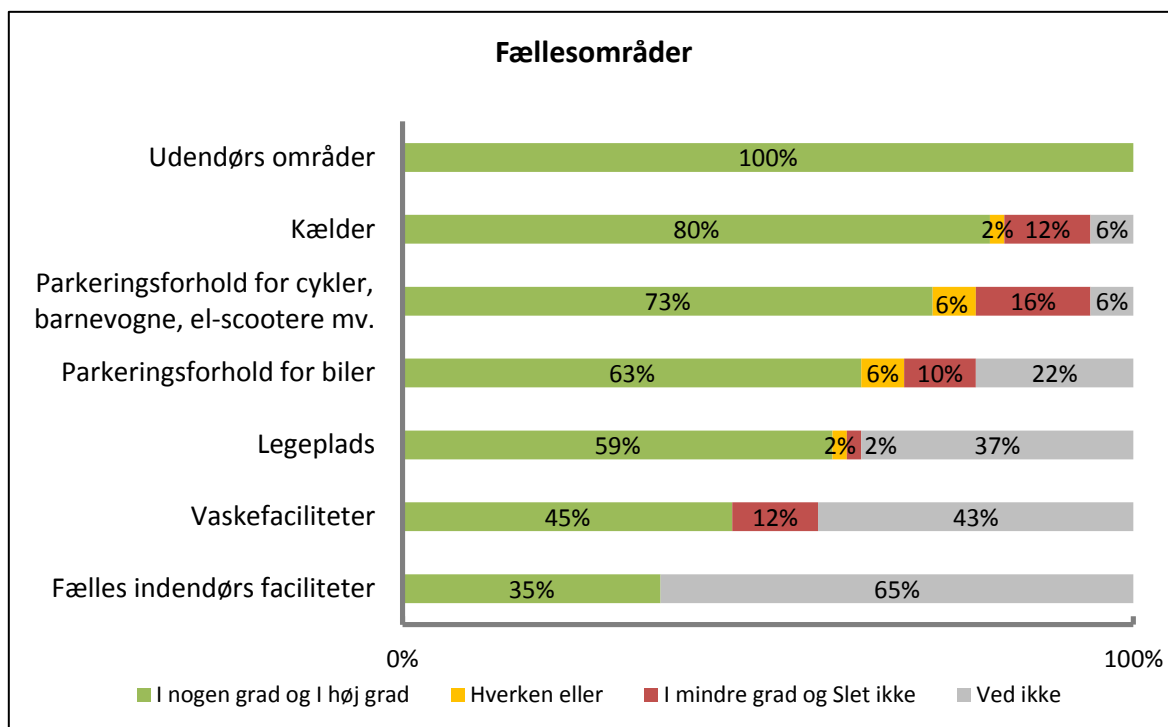
I forhold til sammenlignelige afdelinger i Lejerbo ses det, at beboerne i Afdeling 56 er mere tilfredse med deres bolig end andre beboere i de tre tilsvarende Lejerbo-afdelinger.



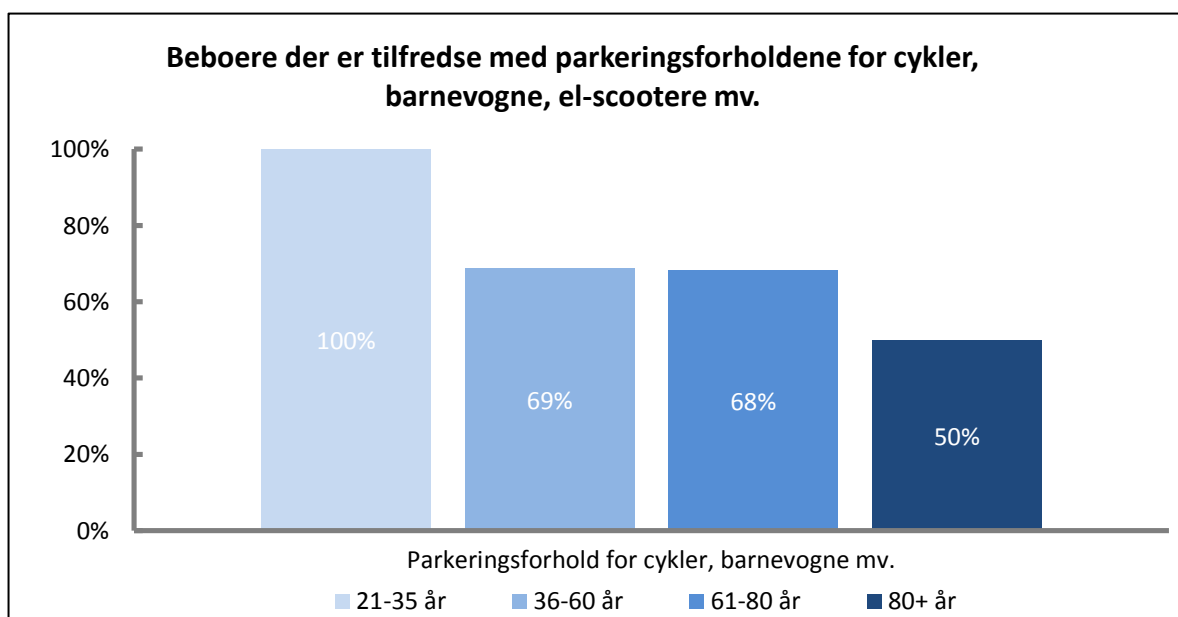
Bolig

Fællesområder

Beboernes holdning til afdelingens fællesområder.



Generelt er beboere tilfredse med de forskellige aspekter af fællesområderne. Afdelingens udendørsområder er samtlige adspurgte beboere tilfredse eller meget tilfredse med. De resterende aspekter er der generel tilfredshed med. Der er størst utilfredshed med kælder og parkeringsforholdene for cykler, scootere mv. Det ses dog også i figuren, at flere faciliteter ikke bliver benyttet nok af beboerne til at bedømme dem. Dermed er tilfredsheden blandt besvarelserne generelt højt for alle aspekter.



Andelen af beboere der er tilfredse med parkeringsforholdene for cykler, barnevogne mv. varierer markant med de adspurgte beboeres alder. De yngre beboere er mere tilfredse med

parkeringsforholdene end de resterende aldersgrupper og den ældste aldersgruppe er markant mere utilfreds end de resterende beboergrupper.

Beboerne efterspørger forbedringer i kælderen hvor de både nævner kælderrum, cykelparkering og indeklimaet. Derudover bliver parkeringsmulighederne nævnt flere gange, specielt i forbindelse med scootere, cykler og lignende. Derudover bliver der efterspurgt flere borde og bænke i de udendørs arealer.



Beboernes generelle forslag til en bedre afdeling

Beboernes ønsker til hvordan afdelingen skal forbedres udover de nævnte området er varierende og forskelligartede, men enkelte ting går igen i flere af beboeres ønsker:

- Bedre lydisolering
- Bedre vaskeforhold
- Fælles tv-aftale
- Mindre hærværk

Hvorfor vælger og hvad vil man anbefale ved at bo i afdeling 56

Nedenstående figur viser de vigtigste grunde til at beboere valgte at flytte til deres nuværende bolig.



En af de hyppigst nævnte årsager til at vælge deres bolig i afdeling 56 er boligens tilgængelig på markedet - altså i betydningen af at boligen var til rådighed på markedet, da beboeren ønskede at skifte bolig. Andre har svaret tilgængelighed, i den forstand at det er nemt at komme ind og ud af boligen. Derudover har beliggenheden haft en stor betydning. Af andre årsager kan nævnes størrelsen, kvaliteten og at boligen er brugbar for ældre beboere.

Hvorfor vil du anbefale boligen til andre?

Nedenstående figur viser besvarelserne af hvorfor de adspurgte vil anbefale afdelingen til andre boligsøgende.



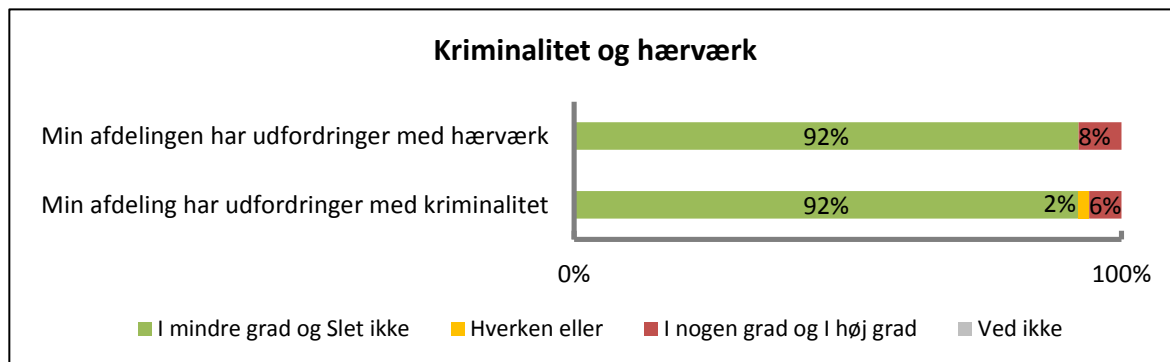
Overordnet set er det beliggenheden som de adspurgte beboere først og fremmest vil fremhæve i forhold til afdelingen. Derudover er det området og omgivelserne, men også lejlighederne der bliver nævnt. Derudover er besvarelserne varierende og forskelligartede.

Under interview med beboerne er der også spurgt til, hvad man ikke kan anbefale. Den eneste kommentar var, at en beboer mente, at huslejen var for høj. Modsvarende er der flere beboere som synes, at huslejen var en af grundene til, at de vil anbefale afdelingen til andre.

Afdelingens boligsociale status

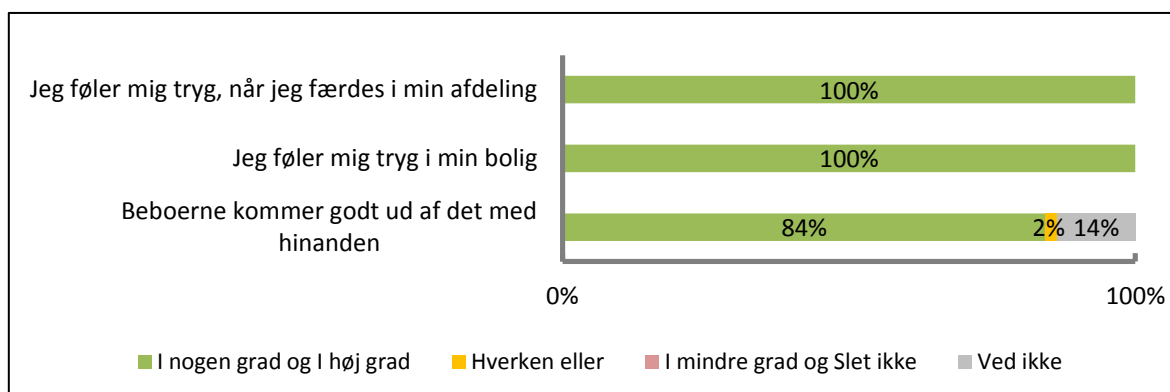
Den boligsociale situation er vigtig for afdelingens konkurrenceevne både nu og i fremtiden. Afdelinger med gode boligsociale forhold er bedre til at fastholde og tiltrække nye beboere, mens en dårlig boligsocial situation øger beboerudskiftningen. Det er både ressourcekrævende og dårligt for afdelingens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

Hærværk og kriminalitet



Over otte ud af ti beboere føler at afdelingen i mindre grad eller slet ikke har problemer med kriminalitet og hærværk. Et mindretal på under 10 % føler at det gælder i høj eller nogen grad.

Tryghed

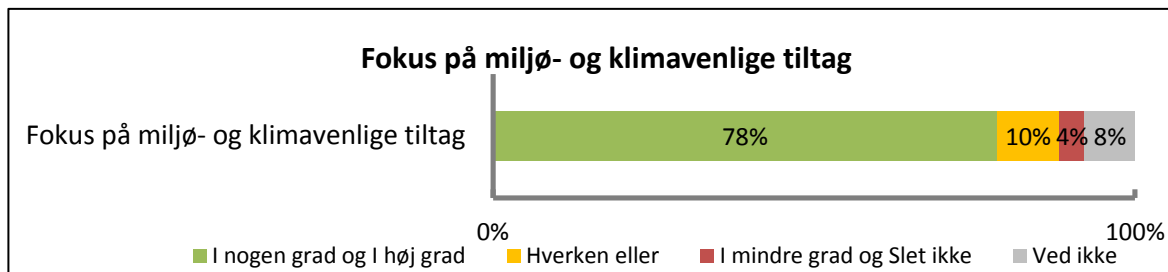


De adspurgte beboerne i afdelingen føler sig alle trygge når de færdes i afdelingen og i deres egen bolig. For at forbedre det foreslås det af en enkelt beboer at installere lås på hoveddøren. Beboerne kommer også godt ud af det med hinanden hvor ingen beboere mener at de i mindre grad eller slet ikke kommer godt ud af det med hinanden. I forhold til hvordan beboerdemokratiet kan forbedres, nævner beboerne, at folk i højere grad skal sige deres mening, folk skal i højere grad komme til møderne, og bestyrelsen skal lytte til beboerne i højere grad, men der blev generelt udtrykt tilfredshed med beboerdemokratiet.

Klima- og miljøhensyn

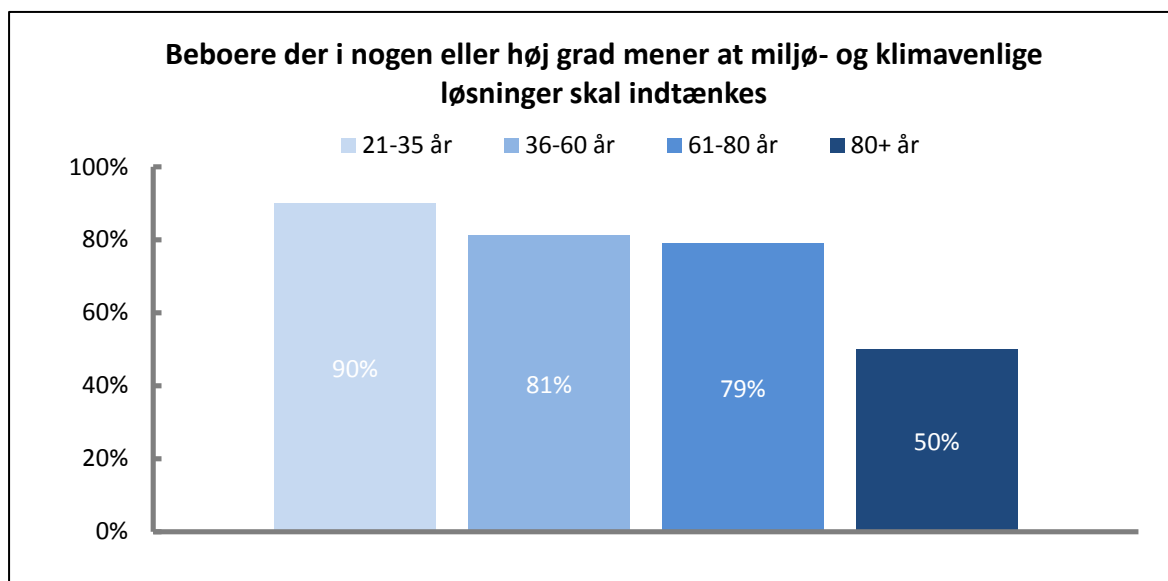
Der er generelt større og større fokus på klima- og miljøvenlige løsninger og det er derfor relevant at undersøge beboernes holdninger til dette i forhold til fremtidige renoveringer i afdelingen.

De fleste (78 %) mener, at der skal være fokus på klima- og miljøvenlige løsninger i forbindelse med renoveringer af afdelingen.



Overordnet set mener langt de fleste af beboerne at der skal være fokus på miljø- og klimavenlige tiltag når afdelingen bliver renoveret eller forbedret i fremtiden.

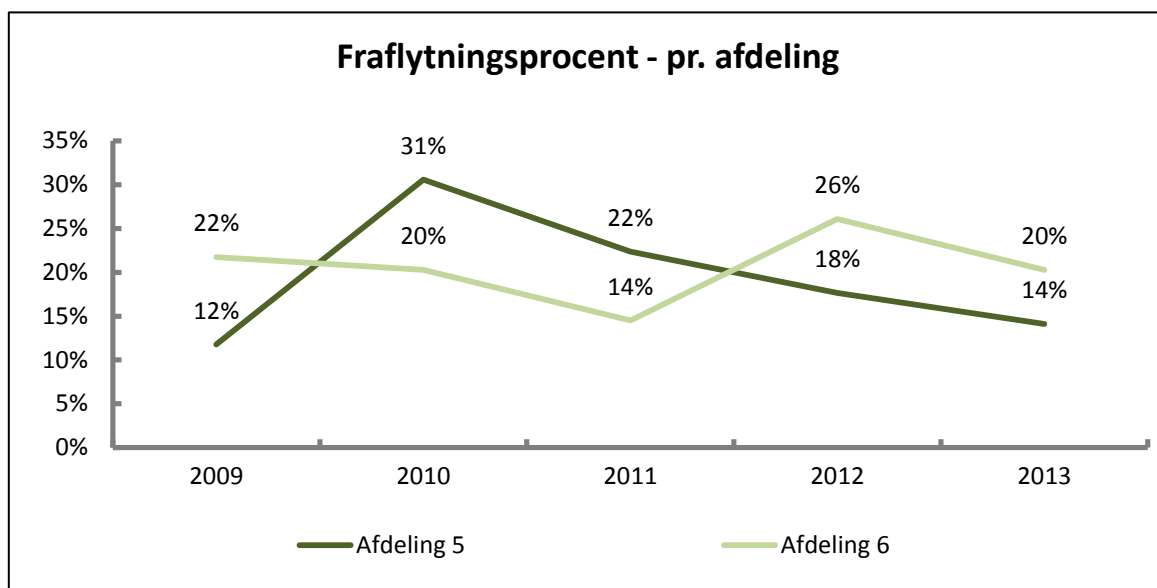
Nedenstående figur viser, at ønsket om miljø- og klimavenlige varierer med beboernes alder – blandt de yngre beboere ønsker 90 % klimavenlige tiltag, mens andelen falder til halvdelen blandt beboerne over 80 år.



FRAFLYTNING

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.

I figuren og tabellen ses statistikken for fraflytninger fra Afdeling 56.



Antal fraflytninger er angivet nedenfor. I Afdeling 5 var der mange flytninger i 2010 (26) ellers svinger antallet mellem 10 og 19 om året. For Afdeling 6 er det 10 til 18.

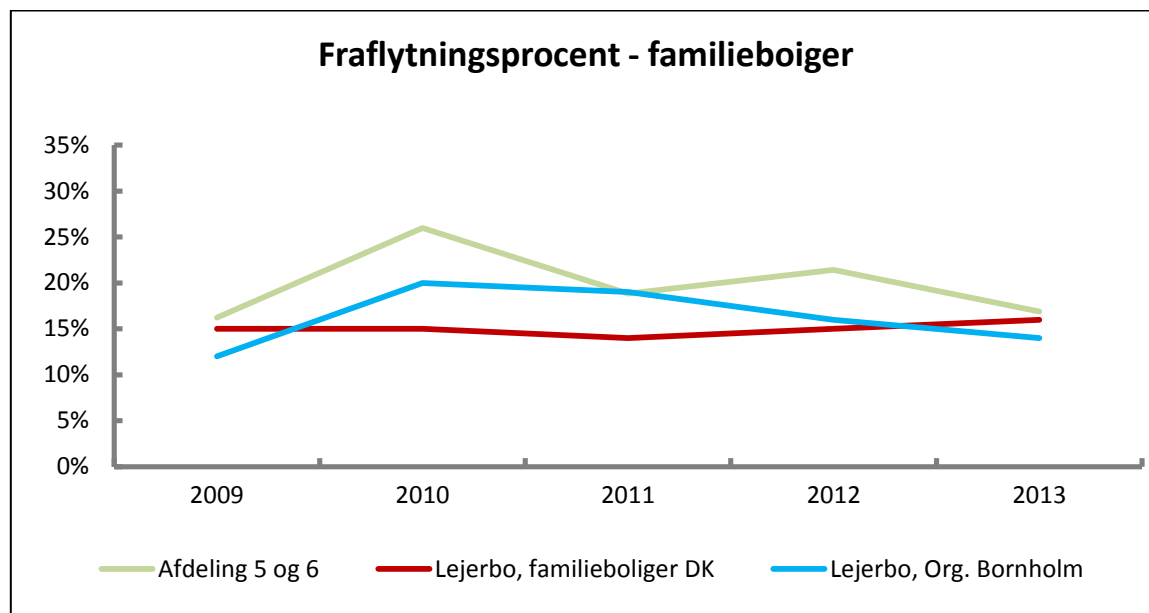
Antal fraflytninger	2009	2010	2011	2012	2013
Afd. 5	10	26	19	15	12
Afd. 6	15	14	10	18	14
I alt	25	40	29	33	26



Om fraflytningsprocenten er høj eller lav kommer an på markedet. Derfor er afd. 5 og 6 fraflytninger sammenlignet med Lejerbo Bornholm og landsgennemsnittet for Lejerbo.

Fraflytning sammenligninger

Data for afdeling 5 og 6 er lagt sammen i nedenstående tabel for at skabe et mere validt sammenligningsgrundlag. I Lejerbos Organisation Bornholm er der 177 boliger.



Fraflytningsprocenter for afdeling 5 og 6 er et par procent over Lejerbo Bornholm med undtagelse af år 2011, hvor fraflytningsprocenten var den samme. I år 2013 var fraflytningsprocenterne for de to afdelinger tæt på hinanden. Mens afdeling 5 og 6 samlet var på 17 % var Lejerbos familieboliger i hele Danmark på 16 % og Lejerbos boliger i Organisation Bornholm på 14 %.

Det er dog vigtigt, at selv om fraflytningsprocenten er over Lejerbo Bornholm, så bliver der i Bo42 gjort et stort administrativt arbejde og i afdelingen for at få nye lejere samt gode ind- og udflytninger. Det kan man se af afdelingsregnskaberne, hvor både tomgangslejen og udgifterne til fraflytninger er forholdsvis lav sammenlignet med andre Lejerbo afdelinger fra tilsvarende områder og med tilsvarende fraflytningsprocenter. Læs mere om udgifterne til fraflytning og tomgang i økonomiafsnittet på side 31.



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 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.

Lejerbo har udviklet en Energi-0 bolig. En bolig, der forsyner sig selv med energi til opvarmning og varmt vand. Boligen opføres til en anskaffelsessum svarende til rammebeløbet selv med udgifter til ekstra isolering, solceller og solfangere mv.



AFDELINGENS ØKONOMI

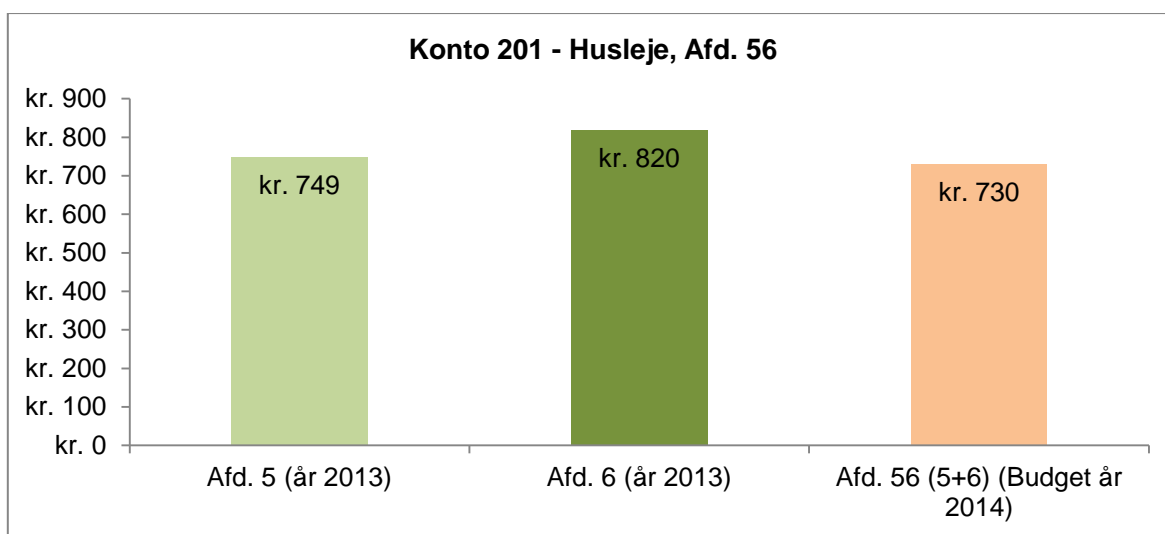
Mange aspekter i forhold til afdelingens økonomi er vigtige at drøfte, når mulighederne for en helhedsplan skal drøftes.

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.

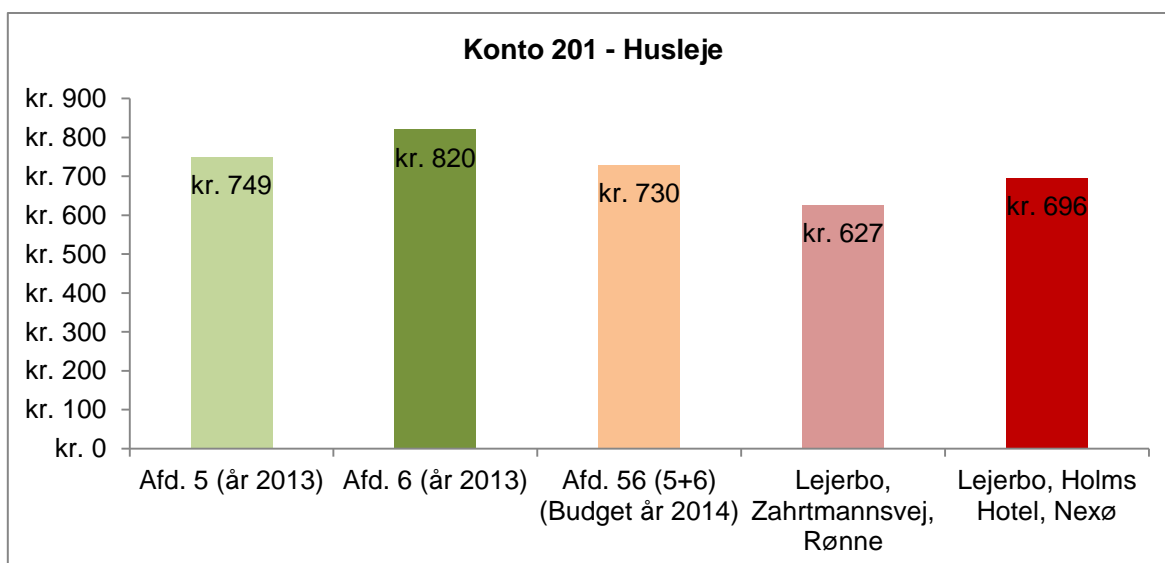


Husleje

Sammenlægningen af afdeling 5 og 6 til 56 har været givtig for beboernes husleje i både afdeling 5 og 6 som begge har fået reduceret huslejen.



Lejerbo Bornholm har to afdelinger med etageboliger til sammenligning. De to Lejerbo afdelinger har et lavere huslejeniveau end afdeling 56.



(Boligerne på Holms Hotel i Nexø er ombygget til boliger i 2004)

Drift og opsparing

Hvad afd. 56 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 5	Afdeling 6	I alt
Konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (afholdte udgifter) (år 2013)	1.091.087 kr.	741.844 kr.	1.832.931 kr.
M²	6.802 m ²	5.121 m ²	11.923 m ²
Konto 116 pr. m² (kr. pr. m²)	160 kr.	145 kr.	154 kr.

Konto 401

	Afdeling 5	Afdeling 6	I alt
Konto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (år 2013)	2.726.485 kr.	4.104.562 kr.	6.831.047 kr.
M²	6.802 m ²	5.121 m ²	11.923 m ²
Konto 401 pr. m²	401 kr.	802 kr.	573 kr.

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 3,72 år, beregnet ud fra forbruget på konto 116 i 2013. Det vurderes som en god solid opsparing. Med i den vurdering skal dog bygningens vedligeholdelsesmæssige stand, der indgår i rapporten (bygningsscreeningen)

Udgifter til fraflytninger og tomgangsleje

Mange 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.



	Afdeling 5	Afdeling 6	I alt
Konto 117 - Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	57.211 kr.	53.357 kr.	110.568 kr.
Konto 129 - Tab ved lejeledighed m.v.	7.212 kr.	55.790 kr.	63.002 kr.
Konto 130 - Tab ved fraflytninger	115.142 kr.	116.559 kr.	231.701 kr.
I alt	179.565 kr.	225.706 kr.	405.271 kr.

Når ovenstående tal sammenlignes med sammenlignelige (årgange, boligtype og områder) Lejerbo afdelinger, er udgifterne på et fornuftigt (lavt) niveau i forhold til antallet af fraflytninger. Det vidner

om effektive arbejdsgange og gode arbejdsindsatser fra alt personale, der arbejder med ind- og fraflytningerne.

Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse pr. m² for de to tidligere afdelinger sammenholdt med afd. 56s budget for 2014.

Konto 120 (pr. m²) - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Afdeling 5	Afdeling 6
Regnskab 2013	237 kr.pr. m ²	309 kr.pr. m ²
Budget 2014 (afd. 56)	243 kr.pr. m ²	243 kr.pr. m ²
Forskel	6 kr.pr. m ²	- 66 kr.pr. m ²

I Lejerbo er det en gammel tommelfingerregel, at der som minimum bør opspares 100 kr. pr. m². I det lys har afd. 56 en god henlæggelse (Budget 2014: 243 kr.).

Opsamling

Afd. 56 har en sund økonomi med gode henlæggelse, der kan dække afdelingens planlagte vedligehold de næste ca. 3,8 år, såfremt der ikke opspares yderligere.

Størrelse af beløbet til henlæggelser skal naturligvis ses i lyset af ønsket om at der skal være en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden og ønskerne til renoveringstiltag.

Den sunde økonomi ses også ved, at det har været muligt at nedsætte huslejen efter sammenlægningen af afd. 5 og 6 til afd. 56. Konkurrencen på det bornholmske boligmarked er dog meget hård (se også næste afsnit), derfor er det vigtigt at forsætte arbejdet med at holde huslejen på lavest mulige niveau.

Desuden vidner de lave udgifter i forbindelse med ind- og fraflytning om en god både administration og arbejdsgange, der typisk kendetegner en sund og veldreven organisation.

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.

Konkurrencesituation – Almene boliger Bornholm

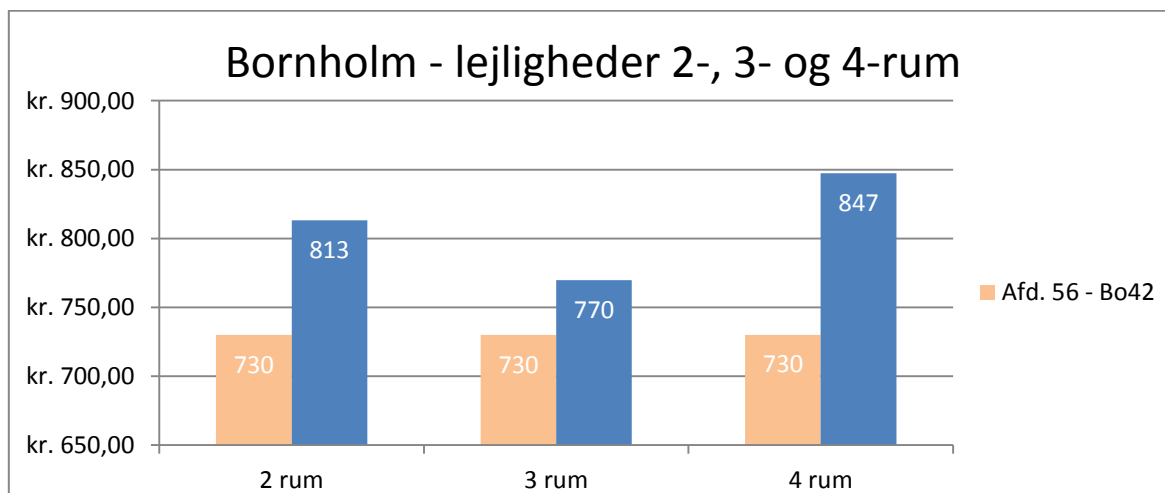
For at vurdere markedslejen er der indsamlet data fra hele Bornholm og følgende Almene Boligselskaber:

- Lejerbo
- Bornholms Boligselskab
- Boligkontoret Danmark

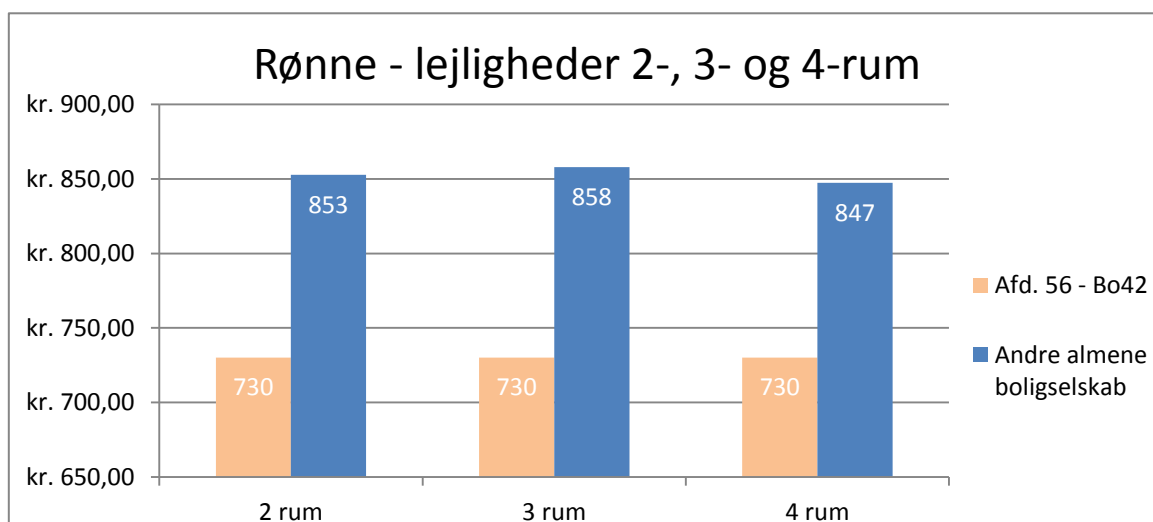


8 afdelinger med lejligheder fra de tre boligselskaber er med i undersøgelsen.

Gennemsnitberegningen er lavet via udtræk fra boligselskabernes hjemmesider. Da det ikke har været muligt at finde de præcise kvadratmeter fordelinger for hvert lejermål, er udregningen behæftet med en vis usikkerhed. Dvs. udtrækket er lavet ved opslag og en gennemsnitsberegning af x antal boliger fra x til x kvadratmeter – fx 10 boliger mellem 80 og 100 m², men det vides ikke, om der er 5 boliger på 80 m² eller 4 på 100 og 1 på 80. gennemsnittet er i eksemplet sat til 90 m². Gennemsnittet i huslejen for almene boliger på hele Bornholm fordelt på antal rum fremgår af nedenstående figur.



Gennemsnitlig husleje for almene boliger (lejligheder) i Rønne.



Sammenlignet med andre almene afdelinger i Rønne har afdeling 56 en lav husleje.

Konkurrence - Private boliger Bornholm

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.

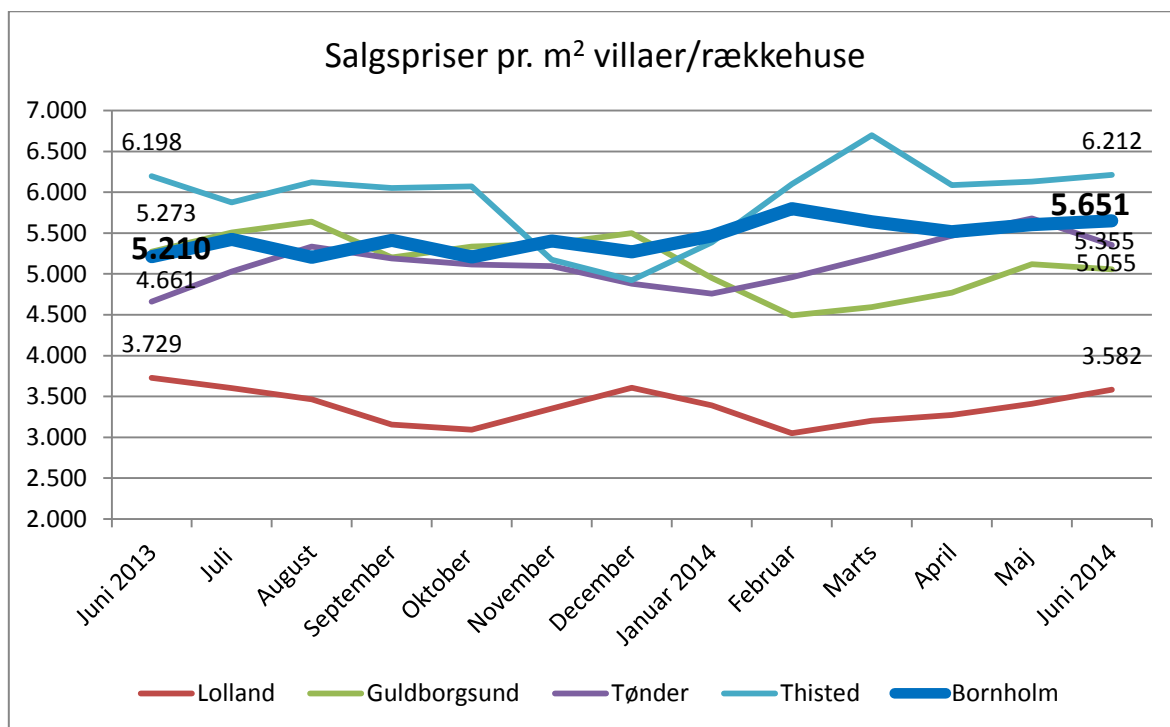
I forhold til en eventuel dialog med Landsbyggefonden og kommunen er det afgørende fortsat at gøre alt, hvad der er muligt for forsat at holde de lavest mulige udlejningspriser.

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

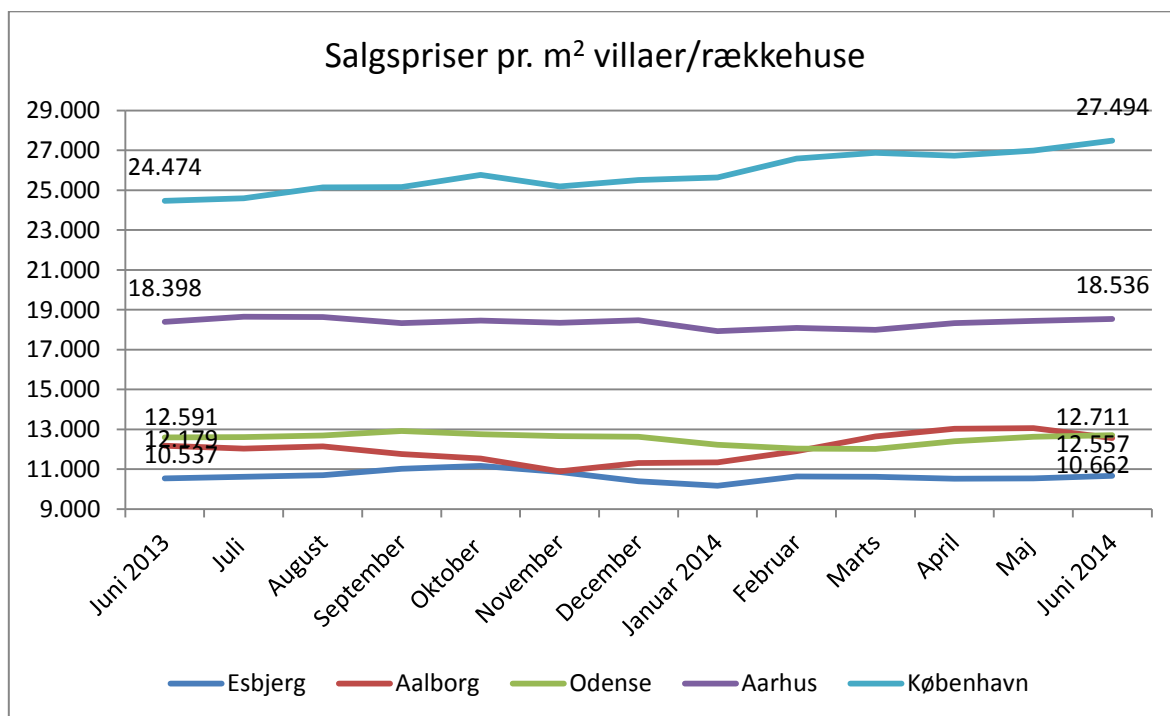
Kilde: markedsindeks.boligsiden.dk

Salgspriser kommuner

På Bornholm er salgspriserne steget med 441 kr. pr. m² de sidste år. Hvilket isoleret set er godt, da det vil betyde stigende efterspørgsel på lejligheder. Isoleret set, fordi efterspørgslen skal ses i forhold til udbuddet af boliger. Udbuddet af boliger er stadig højt på Bornholm, dvs. mange vil gerne leje deres bolig ud eller sælge deres bolig.



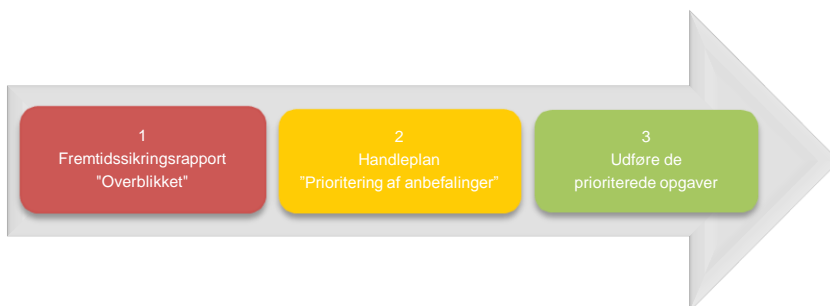
Salgspriserens positive udvikling ses også i Danmarks 5 største kommuner, særligt i København. De høje stigninger i København kan være positivt for Bornholm, da flere vælger en bolig her.



Kilde: markedsindeks.boligsiden.dk

DEN VIDERE PROCES

Anbefalingerne i starten af rapporten bygger på alt indsamlet materiale. Og det er nu, at afdelingsbestyrelsen, eventuelt i samarbejde med organisations-bestyrelsen, skal til at tage fat på selve arbejdet 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 Landsbyggefonden og Bornholms Kommune.

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

Tilgængelighed

Eneste mulighed
Tilgængelighed
Tilgængelighed for ledig bolig
Tilgængelighed af boligen ledig
Tilgængelig af boligen
Tilgængelighed af bolig
Tilgængeligheden
Tilgængelig af ledig bolig
Første og bedste
Tilgængeligheden af lejligheden
Den første og bedste
Eneste tilbud tilgængeligt
Ledighed af boligen
det var det der var ledigt på det tidspunkt
Det var det der blev tilbudt

Boligen

God boligkvalitet
Pæn, kvalitet
Stor
Pris
God størrelse
Størrelsen (tre værelser)
Størrelsen passede bedre
Lys, venlig bolig
Stueplacering
Størrelse
Øverste etage
God kvalitet
Stue lejlighed

Blandet

De udendørs omgivelser er gode
Flyttede fra hus grundet sygdom
Kunne ikke passe et hus længere
Altanen
Praktisk
Nød til at flytte
Mandens ansættelse som varmemester - pligt
Placeringen i stuen
Eget køkken og toilet
Solgte sit hus så havde brug for ny bolig
overkommeligt at bo
Der var styr på tingene boligforeningen
Ville gerne bo i en boligforening
Det var fordi det var nyt dengang vi flyttede ind i 1953
Der måtte ikke være husdyr
Ville gerne bo i en boligforening
Kunne ikke passe eget hus længere
I nærheden af en købmand
Boligselskabets omdømme
Prisen var overkommelig
God lejlighed til ældre
Man får hjælp
Passer godt til ældre
Billigt internet

Beliggenhed

Beliggenhed nær arbejde
Boligen lå i rønne
Beliggenheden
Beliggenhed
Beliggenhed i byen
Tættere til børnehaven
Beliggenheden på Bornholm
Beliggenheden
Beliggenheden væk fra storbyen
Beliggenheden centralt i Rønne
Ugeneret bolig
Uden afhængighed af bil
Beliggenhed tæt ved arbejdsplads
Beliggenhed
Beliggenhed og handlemuligheder
Landskab, frisk natur og ren luft
Grønne områder og terrassen
Flotte områder
Beliggenhed centralt i byen

Vil du anbefale boligafdelingen til andre?

Området

Fredeligt
Rart sted, god beliggenhed
Godt miljø, dejlige grønne område,
beliggenhed
Pænt område, roligt område, tæt på
strand
Central beliggenhed
Bekvemligheden ved at leje kontra eje,
beliggenhed, dejlige omgivelser
Beliggenheden
Pris, omgivelserne, miljøet
Omgivelserne er skønne
Det er et pænt og hyggeligt område
Dejligt grønt område

Blandet

Imødekommende ansatte
Behageligt
Tilgængeligheden af boliger
Børnevenligt
Billigt
Det er styr på afdelingen
Godt og rimeligt
Udenoms arealer
Roligt, dejligt, renligt
Boligerne er gode
Økonomisk tryghed
Gode lejligheder
Lyst og dejligt
Fine lejligheder og tilgængeligt
Fredeligt
Godt sted at bo
God hjælp fra varmemestrene
God hjælp at få

Fællesområder

Blandet

Bedre og pænere kælder
Katte benytter legeplads som toilet
Beboerne burde overholde reglerne om kælderen
Folk skal overholde vasketider
Folk skal overholde reglerne for løse katte
Kortere til vaskerum
Dårligt klima i kælderen
Vaskeriet ligger for langt væk
For langt til vaskeriet
Bedre rengøring i kælderen
Der få vaskemaskiner der er i for dårlig stand
Mere legeudstyr til børn
Oversvømmelse i kælderen
Mange glasskår på legepladsen
Grillpladser

Parkering

Evt. skure til cykler, scooter mv.
Skur eller andet når det ikke er tilladt at have scooter i kælderen
Mangler parkeringsplader
Overdækning til scooterparkering
Scooterparkering
Cykelparkering på gaden, så man ikke behøver at skulle i kælderen
Mangler skur til knallerter
Mangel på parkeringspladser
Kælderrum er alt for lille
Der mangler parkeringspladser
Lys ved parkeringspladsen
Flere cykelstativer
Flere parkeringspladser
Mere plads til cykler mv.
Der mangler parkering for barnevogne.
Flere borde og bænke

Borde, bænke og grill

Evt. flere borde-bænke
Flere borde og bænke, mindre tillukket grill-plads - samlingsområde
Flere grill
Flere bænke oppe ved huset

Boligen

Døre og vinduer

Tætte vinduer og døre
Døre og vinduer trænger til udskiftning
Utætte vinduer
Vinduer gå ofte i stykker
Vindue i altandøren er punkteret
Utætte vinduer
Utætte vinduer
Dårlige vinduer
Køkkenvinduet er utæt
Dårligt vindue i lille værelse
Døre & vinduer er utætte
Utætte døre & vinduer
Det trækker ind af døre og vinduer
Det trækker ind ad brevsprækken
Vinduer og døre er utætte
Utætte vinduer
Terrassedøre lukker vand ind efter regn
Mange af vinduerne er utætte og kan ikke åbnes
Terrassedøren suger vand
Bedre isolering af terrassedøre
Problemer med terrassedør

Døre og vinduer

Det er for lydt
Bedre isolering omkring om vinduerne og dørene
Der meget lydt i opgangen
Kold ydervæg
Middelmådig isolering i vinduerne
Der er meget lydt
Der lugter af cigaretrøg i lejlighed
Der er meget koldt i lejligheden
Der bliver slukket for varmen for tidligt
Bedre isolering i forhold til kulde og støj

Blandet

Fjern væg så stuen bliver større
Der mangler gelænder i begge sider af trappen
Køkken grimt efter brand for år siden
For meget vind på altanen
Ovn mangler
Opgangen kunne godt friskes op
Komfur/ovn varmer for meget
Et vindue mangler udskiftning
Altanen er grøn og grim udefra
Dårlige badeværelser og lave køkkener
Der trænger til at blive at blive malet
Svært at komme op af trapperne, når man er gangbesværet
Lidt lille badeværelse hvis man er i kørestol
Badeværelset er for lille

Tryghed og beboerdemokratiet

Tryghed

Evt. lås på hoveddør

Mindre cykeltyveri

Beboerdemokrati

Folk skal turde sige deres mening i højere grad.

Folk møder frem

Bestyrelsen skal lytte mere til beboerne.

Miljø & klima

Nye vinduer

Døre og vinduer skal tætnes

Bedre vinduer

Meget utætte vinduer og døre

Bedre isolering

Der er for meget svamp i boligerne

Isolering af døre og vinduer

Bedre isolering

Valg af materialer til regnvandsopsamling

Isolering af hele huset og vinduerne

Generelt

Skur til scootere hvis ikke de må være i kælderen

Fælles tv og antenneordning

Dårlig lydisolering og røgisolering

Der skal være mindre lydt

Gøre det mindre lydt

Bedre vaskeforhold

Vaskeriet er for langt væk efter at vaskerierne er blevet lagt sammen

Dårlig lydisolering

Nogle flere vaskerier