

HÅPET 1 BORETTSLAG

Tlf: 913 66 048 Epost: styret.haapet1@borettslag.net
På nett: www.haapet1.no Facebook: Håpet 1 borettslag

Resultat fra beboerundersøkelse i Håpet 1 borettslag

Bakgrunn

På generalforsamlingen den 19. april 2017 vedtok generalforsamlingen at borettslaget skal gjennomføre et forprosjekt hvor man ser på ulike alternativer for renovering av borettslaget for å løfte tilstanden og kvaliteten på bygningsmassen. For at en slik prosess skal bli vellykket, er det viktig å sørge for at beboerne får være delaktig i planleggingsprosessen. Formålet er å få et bredt grunnlag for å ta gode beslutninger om hva som bør fornyes og forbedres.

Styret har derfor gjennomført en innledende beboerundersøkelse hvor det blant annet ble bedt om innspill til dette, men andre viktige tema, som naboforhold og trivsel, kabel-tv/internett og parkering ble også kartlagt.

Anonymitet

Undersøkelsen var anonym, da spørreskjemaet ikke skulle merkes. Dette ble det orientert om i undersøkelsen. Besvarelser fra beboere som har vært egnet til å identifisere enkeltpersoner, har blitt skrevet om.

Databehandling

Innkomne svar ble lagt inn i Excel for videre databehandling. Der er foretatt en generell prosentmessig beregning, og relative prosentfordelinger der hvor dette var aktuelt. Fritekstsvarene ble grovsortert etter tema.

Mulige feilkilder

Undersøkelsen har flere feilkilder. De viktigste for denne undersøkelsen er

- Validitet. For svar lavprosent blant beboerne kan føre til at man trekker slutninger som ikke er korrekte for målgruppen som helhet.
- Bias/skjevhet: Kun en spesielt interessert gruppe av beboerne svarer på undersøkelsen

Tolkningen av resultatene forsøker å ta hensyn til disse feilkildene.

Tromsø, 1. september 2017

Kai Arne Jenssen
Styreleder
Håpet 1 borettslag

1. Generelt

Av totalt 104 distribuerte spørreskjemaer, ble 45 skjemaer mottatt i retur. Responsen på undersøkelsen er dermed 43%. I tillegg ble to besvarelser levert etter at dataanalysen var ferdigstilt, disse er derfor ikke tatt med i rapporten.

En responsgrad på ca 50% er som antatt ved bruk av slike spørreundersøkelser. Ulempen med en svarprosent på under 50, er at det kan gi grunnlag for å så tvil for om undersøkelsen har gitt svar som er generaliserbare for borettslaget som helhet.

Gitt erfaringen man har med deltakelse på beboermøter og generalforsamlinger (25-35% av beboerne), er svarprosenten høy. Dette er positivt, og et tegn på at man har klart å få innspill både fra beboere som deltar i beslutningstagning i borettslaget, men også fra beboere man ellers sjelden har kontakt med eller får innspill fra. Det antas derfor at svarene som er mottatt, er mottatt fra beboere som vil være delaktige på generalforsamlinger og beboermøter når det skal fattes beslutninger vedrørende borettslaget generelt og denne planleggingsprosessen mer spesifikt. Det velges derfor å anse resultatene som representative, og benytte dem i det videre arbeidet.

2. Kartlegging av husstanden

Sammendrag

Gjennomsnittsalderen for de som har besvart undersøkelsen er 50 år, og de har i gjennomsnitt bodd i borettslaget i 11 år (tabell 1). Dette samsvarer med det man generelt vet om borettslaget, beboere bor her lenge, og man får dermed en høy gjennomsnittlig botid. Majoriteten av beboerne (71%) har heller ingen planer om å flytte fra borettslaget (tabell 2). Dette er positivt, og er et tegn på at beboerne trives i borettslaget og ønsker å bo her.

Når man ser nærmere på hvordan den gjennomsnittlige husstanden i borettslaget er sammensatt, består 80% av andelene i borettslaget av beboere som er enslige eller par uten barn (tabell 3). Den gjennomsnittlige husstanden består av 1,5 voksne og 0,3 barn (tabell 4).

Når man ser på hvilken type bolig de som har besvart undersøkelsen bor i, ser man at beboere i toroms leiligheter er derfor noe underrepresentert i undersøkelsen, mens beboere i fireroms leiligheter er noe overrepresentert (tabell 5). Årsaken til dette er ikke kjent, men det kan vær fordi det er noe mer fremleie av toroms leiligheter enn av fireroms leiligheter, og at fremleietakere normalt har en tendens til ikke å besvare slike undersøkelser som dette på grunn av manglende tiknytning.

	Gjennomsnitt				
Alder	50 år	<i>Eldst</i>	83 år	<i>Yngst</i>	24 år
Botid	11 år	<i>Lengst</i>	38 år	<i>Kortest</i>	Under ett år

Tabell 1 Viser alder og hvor lenge respondentene har bodd i borettslaget

	Antall	Prosent
Vil bo i 1-3 år	4	9%
Vil bo i 4-6 år	1	2%

Ikke flytteplaner	32	71%
Vet ikke	8	18%

Tabell 2 Viser hvilke flytteplaner beboerne har

	Enslig	Par uten barn	Par med små barn	Par med store barn	Enslig med små barn	Enslig med store barn
Prosent	46,7%	33,3%	6,7%	6,7%	0%	6,7%

Tabell 3 Viser fordeling på hvilken type husstand de som har besvart undersøkelsen bor i

	Gjennomsnitt				
Størrelse husstand	1,5 voksne 0,3 barn	Flest	4 voksne 2 barn	Færrest	1 voksen 0 barn

Tabell 4 Viser størrelsen på husstanden for de som har besvart undersøkelsen

	Antall i undersøkelsen	Prosent	Faktisk antall av boligtypen	Prosent
Toroms leilighet	32	20%	9	31%
Fireroms leilighet	64	71%	32	62%
Rekkehus	8	9%	4	7%

Tabell 5 Viser hvilken type bolig de som har besvart undersøkelsen bor i

3. Kartlegging av naboforhold

Sammendrag

Ni av ti beboere i laget er fornøyd med kontakten de har med naboene sine (tabell 6). Dette må sies å være positivt, og er et tegn på at de fleste har en god relasjon til naboene sine. Det er likevel en av ti som ønsker mer kontakt med naboene sine enn det de har i dag.

Selv om majoriteten av beboerne er fornøyd med kontakten de har med naboene sine, svarer majoriteten (76%) har de kun har noen få/en nabo de kan kontakte hvis de trenger en håndsrekning (tabell 7). Dette er ikke uvanlig, og er et tegn på at man har noen naboer man kjenner bedre enn andre, og som man dermed føler seg mer komfortabel med å hjelpe eller be om hjelp fra hvis det er nødvendig.

Når man ser på konflikter i borettslaget, har de fleste beboere (86%) ikke opplevd konflikter med andre beboere (tabell 8). Dette er positivt.

Av de som rapporterer at de har hatt konflikt med naboene sine, er det en hovedtype det er snakk om: Konflikt på grunn av bråk. Av de som svarte dette, spesifiserte de at konflikten enten hadde oppstått fordi naboen opplevde at en selv bråkte, *eller* konflikten hadde oppstått fordi naboen hadde klagd på bråk/hverdagsstøy motparten mente ikke var en berettiget klage. Når det gjaldt spørsmålet om det var gjort forsøk på å løse konflikten, svarte fire av seks «ja», mens en beboer svarte at han/hun ønsket å løse konflikten, men ikke visste hvordan, og en svarte «vet ikke/ikke relevant».

	Antall	Prosent
Fornøyd med kontakten	39	87%
Ønsker mer kontakt	5	11%
Ønsker mindre kontakt	0	0%
Vet ikke/Ikke relevant	1	2%

Tabell 6 Viser hva beboerne synes om kontakten med naboene sine

	Antall	Prosent
Ja, mange	6	13%
Ja, noe få/en	34	76%
Nei, ingen	5	11%

Tabell 7 Viser i hvilken grad beboerne føler at de har naboer de kan henvende seg til for å få hjelp til noe

	Antall	Prosent
Ja	6	14%
Nei	38	86%
Vet ikke/Ikke relevant	0	0%

Tabell 8 Viser om beboerne har hatt konflikter med andre beboere

Deltakelse fellesarrangementer

Fellesarrangementer er det beste virkemiddelet for å gi beboerne en sosial setting å treffe hverandre i, det være seg dugnad, beboermøter eller generalforsamlinger. Generalforsamlingen er i tillegg borettslagets viktigste beslutningstakende organ, og den beste muligheten beboere har til å komme med innspill og delta i utviklingen av borettslaget.

Når man ser på deltakelse på fellesarrangementer, ser man at deltakelsesprosenten på 58 % (tabell 9) er langt høyere enn det man ser på fellesarrangementer i borettslaget generelt, hvor deltakelsen normalt ligger på ca 25-35%. Dette kan være et tegn på at de fleste som har besvart undersøkelsen er beboere som nettopp deltar på fellesarrangementer, og som er aktivt med i borettslaget.

På spørsmål om hvorfor man ikke har deltatt på fellesarrangementer, svarer de fleste at årsaken til at man ikke deltar er at datoen eller tidspunktet ikke passer.

	Antall	Prosent
Generalforsamling	26	58%
Dugnad/grilling	26	58%
Beboermøte	26	58%
Har ikke deltatt	6	13%

Tabell 9 Viser hvilke tye fellesarrangementer beboerne har deltatt på

	Antall
Datoene passer ikke	4
Tidspunkt passer ikke	3
Ønsker ikke å delta	1
Annet	0

Tabell 10 Viser årsaken til at beboerne ikke har deltatt på fellesarrangementer

4. Bygningsmessige forhold

Problemer med vinduer/dører

Det er et velkjent problem at mange i borettslaget opplever problemer med dører og vinduer. Det var derfor viktig å kartlegge hvor mange beboere som opplever å ha slike problemer. Nesten halvparten av beboerne (49%) opplever trekk ved vinduene, mens det er en litt mindre andel (31%) som opplever det samme ved balkongdør eller inngangsdør. 38% sier at de har fuktskader eller andre skader på ett eller flere vinduer (tabell 11).

Hele 55% av beboerne har steder i boligen de opplever som kalde/trekkfulle. Når det gjelder de som hadde spesifisert hvor de opplevde at det var kaldt, oppgav de fleste at det var trekk ved vinduene,

og da spesielt ved det store stuevinduet (gjelder fireroms), og ved kjøkkenvindu. Videre ble det nevnt at det var gulvkaldt i første etasje i blokkene, og at det var behov for å etterisolere.

	Antall	Prosent
Trekk ved vinduer	22	49%
Trekk/utetthet ved balkongdør eller inngangsdør	14	31%
Fuktskader	17	38%
Vanskelig å lukke vinduer eller dører	10	22%
Har ikke problemer med vinduer eller dører	7	16%

Tabell 11 Viser beboernes problemer med vinduer og dører i egen bolig

	Antall	Prosent
Ja	22	55%
Nei	14	35%
Vet ikke	4	10%

Tabell 12 Viser beboernes svar på om de har steder i egen bolig de opplever som kalde eller trekkfulle

Positive forhold ved det å bo i borettslaget

Det er ikke mulig å lage en enkel statistikk over alle svarene på dette spørsmålet på grunn av alle de unike svarene som ble gitt. Det har derfor blitt gjort et forsøk på å grovsortere svarene fra beboerne.

På spørsmålet på hvilke tre forhold de syntes var spesielt bra/positivt ved borettslaget besvarte 34 av 45 beboere dette spørsmålet, og de viktigste positive forholdene ved borettslaget ble oppgitt til å være disse:

- **Fellesområdene**
21 oppgav dette som en av de tre viktigste forholdene, som for eksempel: «Store friarealer», «mye luft og lys», «flotte utearealer» og «rause grøntarealer»
- **Beliggenhet**
9 stk oppgav dette som en av de tre viktigste forholdene, som for eksempel «Sentralt mht alt», «Nært til alt» og «God beliggenhet i forhold til sentrum og buss»
- **Rolig område**
8 stk oppgav dette som en av de tre viktigste forholdene, som for eksempel «Rolig og lite støy» og «Rolig nabolag»

Det var også flere andre forhold som ble dratt frem; som at det var et etablert og veldrevet borettslag, gode naboer, lave felleskostnader, store balkonger, styrets arbeid og god hjelp fra vaktmester.

Majoriteten av beboerne synes dermed at det mest positive ved borettslaget ikke er forhold knyttet til bygningsmassen i seg selv, men mer forhold knyttet til friareal rundt borettslaget og området i seg selv.

Negative forhold ved det å bo i borettslaget

29 av 45 beboere besvarte dette spørsmålet, og de viktigste forholdene ved borettslaget ble oppgitt til å være disse:

- **Parkering**
10 stk oppgav parkering som et negativt forhold ved det å bo i borettslaget, som for eksempel «Dårlige parkeringsforhold», «for få garasje plasser», og «lite gjesteparkering».
- **Renoveringsbehov**
11 stk oppgav årsaker som kan knyttes til renoveringsbehov. Dette er en stor kategori som ikke er enhetlig, men de er likevel samlet. Eksempler: «gammelt el-anlegg, for få kurser», «istapper på østre tak tyder på dårlig isolasjon» og «veranda lekker ned til nabo».
- **At det er lytt**
9 stk oppgav at det var lytt som et negativt forhold ved det å bo i borettslaget, som for eksempel «Dårlig lydisolasjon til naboelighet», «dårlig lydisolert til trappeoppgang» og «lytt mellom etasjer».

Det var også flere andre forhold som ble dratt frem, som at støy/gjennomgangstrafikk, dårlig engasjement fra beboerne, For mye/for lite avtrekk fra ventilasjon og mangel på heis er noen eksempler.

[Forslag beboerne vil ha med i en oppgradering for å gjøre borettslaget til et bedre sted å bo i](#)
38 av 45 gav innspill til elementer de gjerne ville ha med i en oppgradering for å gjøre borettslaget til et bedre sted å bo i.

På dette spørsmålet skilte svarene seg litt fra de to foregående spørsmålene, på den måten at det ikke var enkelte temaer som skilte seg spesielt kraftig ut. Noe av årsaken til dette kan være at beboerne tolker det ulikt hva de legger i begrepet «oppgradering».

Hovedtemaet var likevel en form for renovering av bygningsmassen, hvor de fleste knyttet seg til bytte av vinduer, dører og fasade, samt renovering av balkong. Oppgradering av uteområdene ble også tatt opp. Når det gjelder forslag til oppgradering, ble innglassing av balkonger nevnt, likeså installering av heis, carport/garasje.

På grunn av alle de ulike forslagene, er det ikke mulig å trekke noen klare konklusjoner rundt konkrete tiltak majoriteten av beboerne ønsker, men det er klart en form for renovering av den eksisterende bygningsmassen til dagens standard er det viktigste ønsket, samt at beboerne ønsker mulighet for å ha egen fast parkerings- eller garasplass.

5. Andre spørsmål

Parkering

71% av beboerne ønsker fast parkeringsplass eller fast garasplass. 44% av beboerne ønsker mulighet for lading av el-bil, mens 47% er usikre til om det ønsker dette. 66% av beboerne er villige til å bruke av eksisterende grøntarealer til bruk for flere parkerings- eller garasplasser.

	Antall	Prosent
Ønsker fast parkeringsplass	11	29%
Ønsker fast garasplass	16	42%
Har ikke behov	5	13%
Vet ikke/usikker	6	16%

Tabell 13 Viser om beboerne ønsker fast parkeringsplass eller garasplass

	Antall	Prosent
Ja	19	44%
Nei	4	9%

Vet ikke/usikker	20	47%
-------------------------	----	-----

Tabell 14 Viser om beboerne ønsker mulighet for lading av el-bil

	Antall	Prosent
Ja	28	66%
Nei	7	17%
Vet ikke/usikker	7	17%

Tabell 15 Viser om beboerne er villige til å bruke av eksisterende grøntarealer til flere parkeringsplasser eller garasjeplasser

[Kabel-tv/internett](#)

64% av beboerne er fornøyd med produktet borettslaget har pr. i dag. 31% av beboerne er ikke fornøyd, og flesteparten av de som ikke er fornøyd, oppgir at årsaken er at internetthastigheten er for dårlig.

At såpass mange av beboerne er fornøyd med produktet borettslaget har er litt overraskende, gitt at ca. halvparten av beboerne betaler for å få raskere internett enn det som pr. i dag er inkludert i standardpakken. Det må tolkes dithen at de som betaler for raskere internett enn standardpakken aksepterer dette.

	Antall	Prosent
Ja	29	64%
Nei	14	31%
Vet ikke/usikker	2	5%

Tabell 16 Viser om beboerne er fornøyd med kabel-tv/internettløsningen borettslaget har