

**Forenet  
Kredit**



# BOLIGANALYSE HASLE

TÆTTERE PÅ ET MERE GRØNT OG TILPASSET BOLIGUDBUD

MARTS 2026



# Indhold

Grøn Boligrotation i Landdistrikterne	3
Portræt af Hasle	4
Om Bornholms Regionskommune	6
Befolkningsudvikling	7
De lokale udviklingsprojekter	8
Opsummering af boligønsker	9
Flytteønsker	10
Boligønsker	12
Aktuelle boligforhold	15
Anbefalinger til øget grøn boligrotation	17

# Grøn Boligrotation i Landdistrikterne

Boligudbuddet i landdistrikterne er skævt og passer ikke til den hastige demografiske udvikling: Antallet af seniorer stiger markant, samtidig med at flere bor alene. Landdistrikterne er mange steder præget af energisvage parcelhuse og manglen på mindre lejeboliger til den voksende gruppe af seniorer og singler. Det hæmmer de naturlige flyttekæder i byen – også kaldet boligrotationen – hvor seniorer fraflytter deres parcelhus til fordel for en mindre lejebolig – og dermed frigør boliger til eksempelvis børnefamilier.

Projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne hjælper ambitiøse mindre byer med at skabe mere rotation i boligmassen ved at støtte arbejdet med at gøre flere boliger attraktive. Samtidig fokuserer projektet på at fremme energirenovering af byens boliger. Hasle er en af 13 landdistriktsbyer, der har deltaget i projektet. Projekt Grøn Boligrotation i Landdistrikterne er et samarbejde mellem Landdistrikternes Fællesråd og Forenet Kredit.

Boliganalysens formål er at give Hasle indsigt i deres by og dens beboere, herunder ikke mindst deres flytteønsker. Håbet er, at Hasle kan bruge analysen som et effektivt redskab i det fremadrettede arbejde med at skabe mere grøn boligrotation.

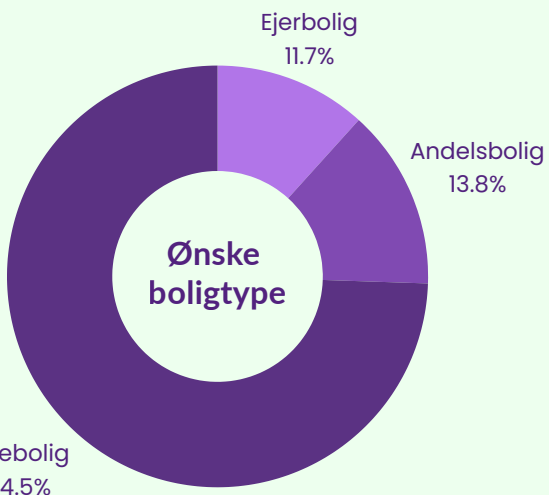
## Dataindsamling

Boliganalyse præsenterer data fra Danmarks Statestik, Bornholms Regionskommune og en elektronisk spørgeskemaundersøgelse sendt til borgerne i Hasle og omegn.

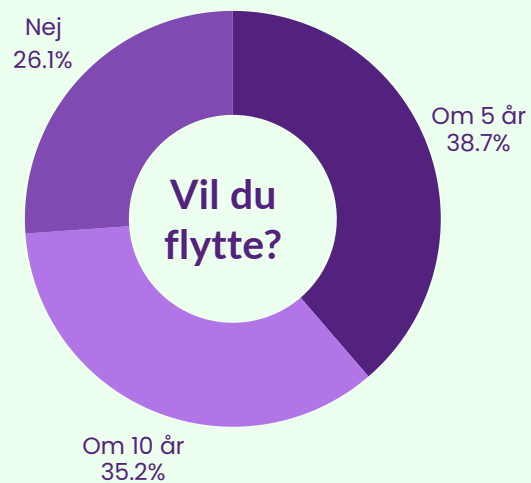
Spørgeskemaet blev udsendt med henblik på at kortlægge deres nuværende boligsituation, flytteønsker og boligbehov.

I alt har 91 personer helt eller delvist besvaret spørgeskemaet i løbet af januar og februar 2026. Respondenter i alderen 60-79 år udgør 76 % af det samlede antal respondenter.

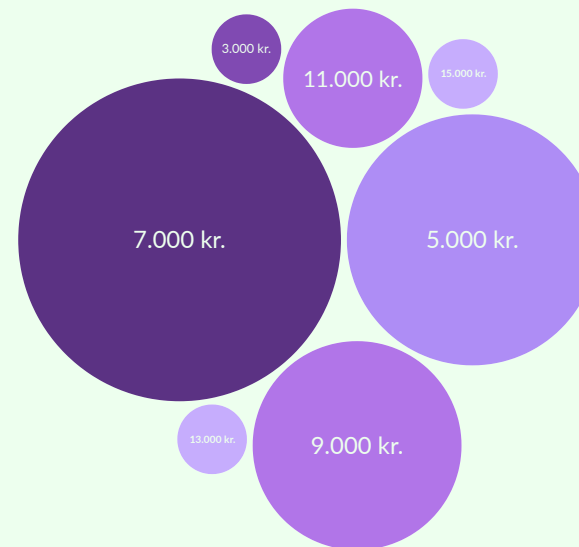
# 91 respondenter



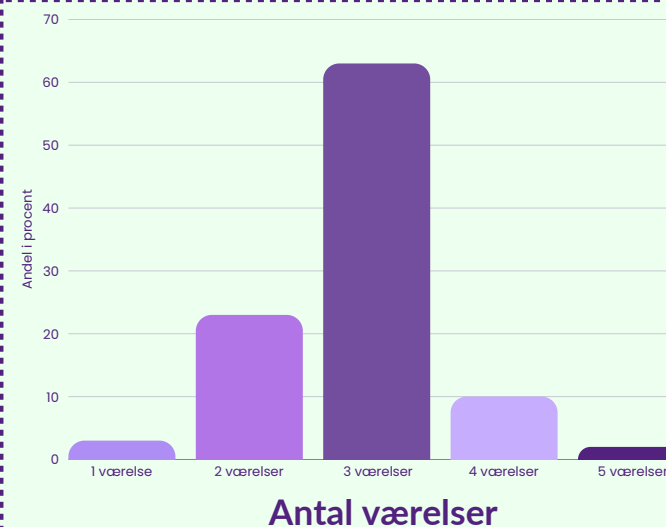
fælleshus  
privat parkeringsplads  
terrasse  
egen have  
fælles værksted  
gæsteværelse  
fælles værelse til gæster  
opbevaring  
carport



# 44%



### Betalingsevne til lejebolig



# Portræt af Hasle

Hasle er en aktiv og historisk kystby på Bornholms naturskønne vestkyst. Byen har et ønske om at skabe nye muligheder for at tiltrække tilflyttere ved at udvikle et større og mere varieret boligudbud, der både tilgodeser singler, seniorer og børnefamilier.

Kystbyen summer af liv og ligger godt placeret mellem Rønne og Allinge. Hasle har otte forskellige busforbindelser til de nærliggende byer på øen.

Hasle byder på imponerende mange servicefunktioner set i forhold til byens størrelse. Byen har en **skole**, som for få år siden blev udvidet fra fem klassetrin til ni klassetrin grundet pres fra lokalbefolkningen. Derudover tilbyder byen **dagpleje, to børnehaver og et plejehjem**. I Hasle findes også to praktiserende læger, to øjenlæger, to fodterapeuter, en bandagist, en kropsterapeut, en tandlæge og en frisør. Ud over Hasle Kirke findes der også to missionshuse i byen.

Hasle har en **aktiv borgerforening** - Hasle og omegns Byting. Borgerforeningen står blandt meget andet for driften af medborgerhuset, som ligger på Hasle Torv. Derudover har Hasle en engageret og **energisk idrætsforening**, der i 2025 bød på 13 forskellige sportsgrene. Foreningen ejer Væksthuzet, som både rummer fitnesscenter og udlejningslokaler, hvor der afholdes månedlige fællesspisninger. Idrætsforeningen er desuden med til at afholde den årlige byfest, Sildefesten, som er et fire-dags arrangement.

## Fakta

### Kommune

Bornholms Regionskommune

**Antal indbyggere** 1749

**Antal over 60 år** 779

**Antal boliger** 1012

### Andel lejeboliger

Private 66

Almene 21



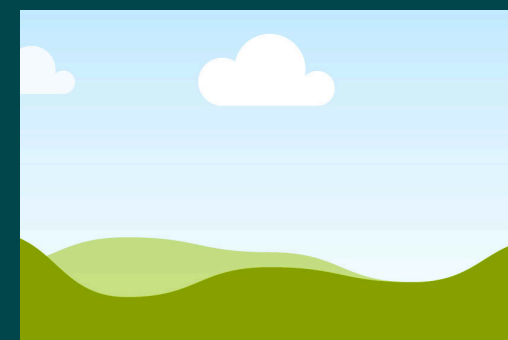
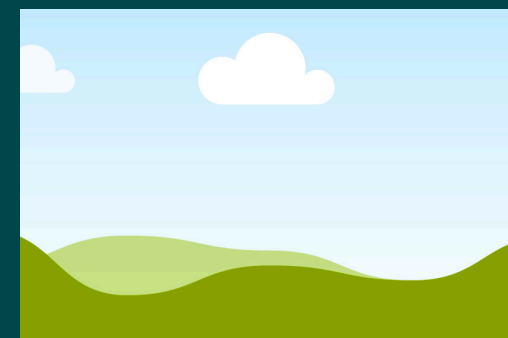
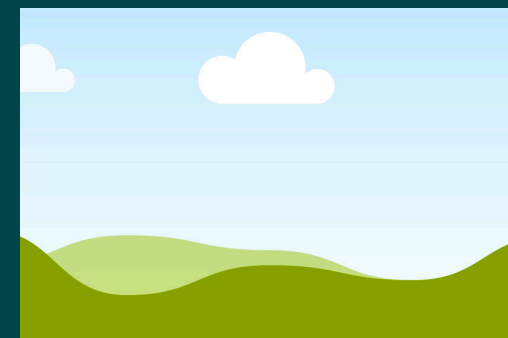
# Portræt af Hasle

Byen har hele to købmandsforretninger – **Brugsen og Spar**. Derudover rummer byen flere spisesteder, en tøjbutik og forskellige kunstbutikker.

Hasle har en lang tradition som både fisker- og arbejderby. Ved havnen ligger de fem gamle røgerier, hvoraf det ene stadig er i drift. Her ligger også Bornholms sidste fiskefabrik, som har omkring 60 ansatte. Ved havnen findes desuden det gamle pakhus **Grønbechs Gård**, som huser Bornholms Center for Kunsthåndværk. Centeret drives primært af frivillige og er velbesøgt og anerkendt for sine udstillinger. For byens stærke lokalsamfund er den bornholmske kulturarv afgørende i en bæredygtig byudvikling.

I byen ligger CRT – Center for Regional- og Turismeforskning, som med 12 medarbejdere leverer forskning og analyser om den regionale og kommunale udvikling inden for bl.a. uddannelse, erhverv, arbejdsmarked, turisme og grøn omstilling.

Hasle bærer præg af at være en feriedestination. Byen rummer både **hotel, feriepark, vandrerhjem, ferielejligheder og hytter**, samt en stor campingplads og et sommerhusområde i nærheden. På havnen er der mange aktivitetsmuligheder, da den tidligere fiskerihavn i dag er en **marina** med blandt andet lystbåde, ferielejligheder, sejlkлуб, friluftsbad, shelterplads og bystrand. Hertil kommer en række bådsports- og fritidsfaciliteter, der styrker byens trivsel, sundhed og fællesskab.



# Bornholms Regionskommune

Bornholms Regionskommune er en af Danmarks mest unikke kommuner. Først og fremmest er regionskommunen den eneste af sin slags, men de særlige kvaliteter kommer også til udtryk i øens karakteristiske landskab, dens geografiske placering midt i Østersøen samt i de stærke kulturelle og historiske traditioner. Regionskommunen omfatter Bornholm og dækker samlet et areal på 588 km<sup>2</sup>. Regionskommunen har omkring 39.000 indbyggere, og der er flere initiativer til at øge tilflytningen til øen.

Regionskommunen er især kendt som feriedestinationen Østersøens Perle, og turismen er derfor et af øens vigtigste erhverv. Øen byder særligt på outdoorliv, lokale kvalitetsfødevarer og kunsthåndværk. Desuden er Bornholms erhvervsliv også kendetegnet ved landbrug og fødevarerproduktion.

Bornholms Regionskommune har gennem mange år arbejdet aktivt og målrettet med bæredygtighed og grøn omstilling. Med det statslige projekt Energiø Bornholm, som er et samarbejde mellem Danmark og Tyskland, er der blandt andet fokus på Bornholm som et centralt knudepunkt for grøn energi. Projektet tager afsæt i FN's 17 verdensmål og har som ambition at udvikle et bæredygtigt samfund, hvor natur, grøn energi, arbejdspladser, uddannelse samt et aktivt og sundt liv går hånd i hånd.

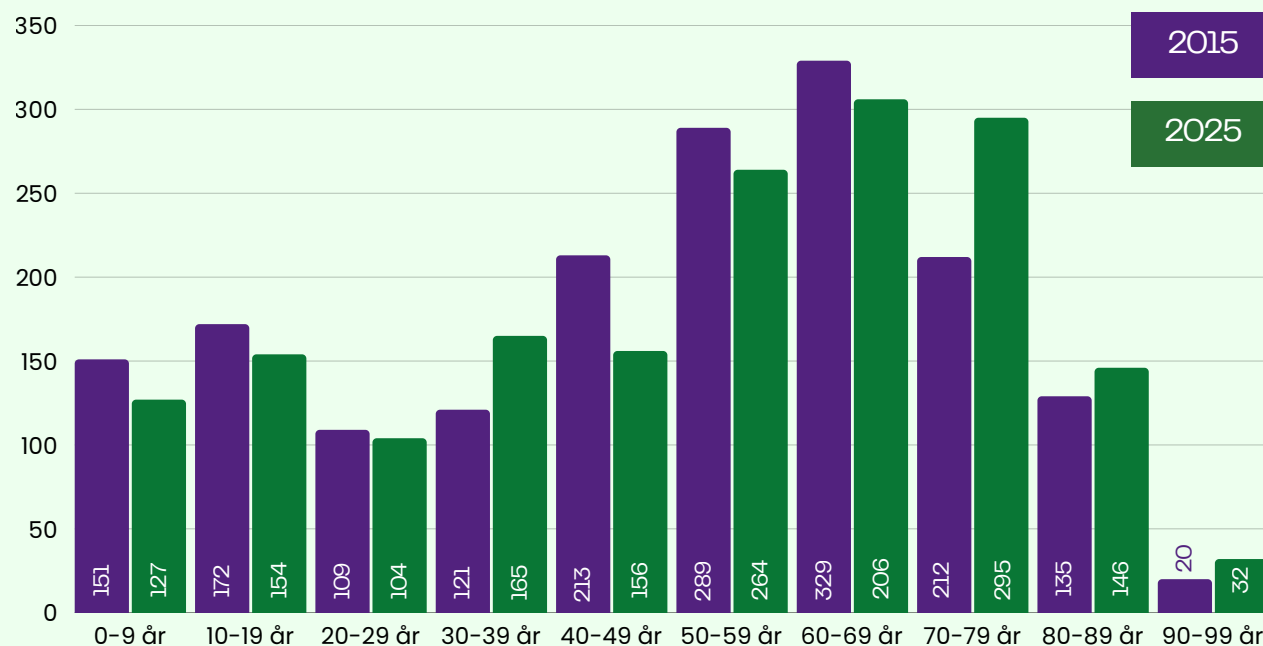
En vigtig forudsætning for denne udvikling er boliger og bysamfund, der understøtter netop dette. I dag består størstedelen af boligbestanden på Bornholm af ejerboliger. I de senere år har der været en tendens til mindre husstande, og derfor ønsker regionskommunen at skabe flere lejeboliger, som særligt tilflyttere, unge og ældre kan få adgang til. Regionskommunen arbejder derfor målrettet på at tiltrække flere tilflyttere til Bornholm, som både kan styrke erhvervslivet og se en fremtid i øens potentialer.

# Befolkningsudvikling

Hasle har et stabilt befolknings-  
tal. I 2025 var der 1749 i Hasle  
Sogn mod 1746 i 2015.

I 2025 er det samlede antal  
borgere over 60 år 779. Den  
største aldersgruppe er de 60  
til 69 årige, som svarer til 17,5%.  
Landsgennemsnittet for sam-  
me aldersgruppe er 12%. Det  
betyder, at der bor markant  
flere 60-69-årige i Hasle end i  
resten af landet.

Andelen af børn og unge under 30 år er faldet med 13% mellem 2015-2025. Samtidig er der sket et væsentligt fald på 25% i aldersgrupperne 40-49 år og 60-69 år, hvilket svarer til et fald på lige knap 200 indbyggere. Til gengæld er andelen af seniorer i aldersgruppen 70-79 år steget med 39 % i samme periode.



Ovenstående tal dækker over Hasle Sogn i 2025., Danmarks Statistik

“Andelen af seniorer er vokset, mens andelen af børn og unge er faldet.

# Bykæret

I Hasle er ønsket at bygge videre på byens unikke kvaliteter og sikre en balanceret udvikling, som både tager højde for den ældre befolkning, naturen i området og behovet for at tiltrække nye, yngre tilflyttere. Samtidig skal der være plads til både nye såvel som eksisterende fællesskaber.

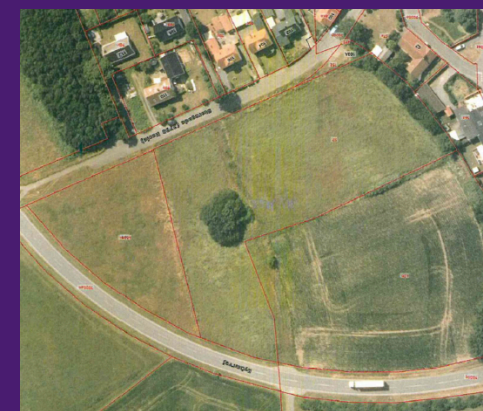
For at imødekomme dette er der udarbejdet et forslag til et boligprojekt – “Bykæret i Hasle”. Projektet skal danne grundlag for en ny lokalplan i Hasle. Det nye boligområde er placeret i den nordlige del af Hasle, mellem Bykærvej og Storegade, som en naturlig forlængelse af byen. Området udgør 18.400 m<sup>2</sup> og består af to matrikler. Projektet forventes at rumme 35–40 nye boliger i størrelser fra cirka 40 til 120 m<sup>2</sup>.

Hasle ønsker at skabe et mangfoldigt og inkluderende boligmiljø. Boligerne skal kunne rumme både familier og seniorer, hvor funktionalitet og skiftende livsfaser er tænkt ind fra begyndelsen.

Fællesarealer er også en central del af boligprojektets design. Visionen er at skabe fællesskabsorienterede udeområder med blandt andet orangeri, grønne plæner og praktiske opholdszoner. Her skal der være plads til både fællesskab, hygge og tryghed i hverdagen.



Tegningen er en skitse af projekt “Bykæret i Hasle”.



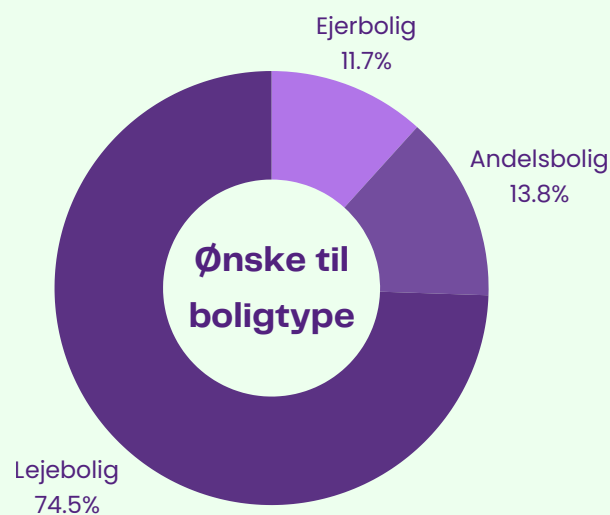
Billedet er af den ønskede projektgrund

# Respondenterne vil flytte og gerne i lejebolig

35 af respondenterne ønsker at flytte inden for fem år, mens 32 svarer, at de ønsker at flytte inden for 10 år.

“ Det er særligt de 60–69 årige og 70–79 årige, der ønsker at flytte.

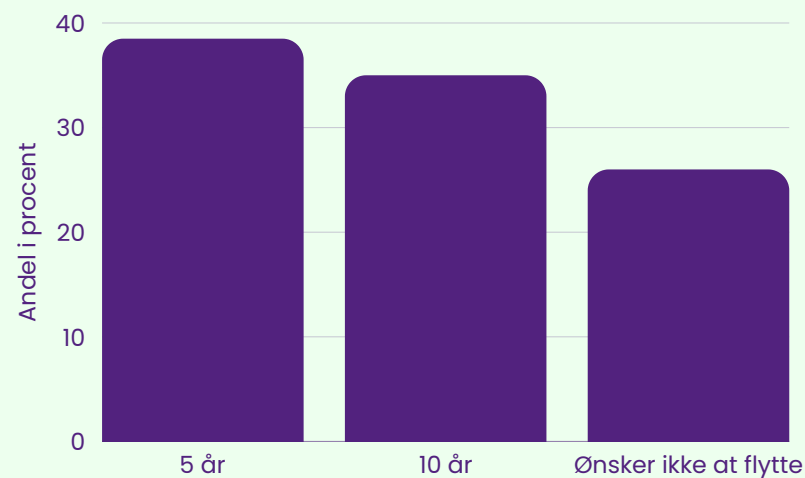
Blandt de 70–79-årige ønsker 16 % at flytte inden for fem år, mens de 60–69-årige er den største gruppe blandt dem, der ønsker at flytte inden for 10 år (13 %).



Note: 67 har svaret, og 24 har sprunget over.

De respondenter, der ønsker at flytte inden for fem år, foretrækker 3% en ejerbolig, mens 40% ønsker en lejebolig.

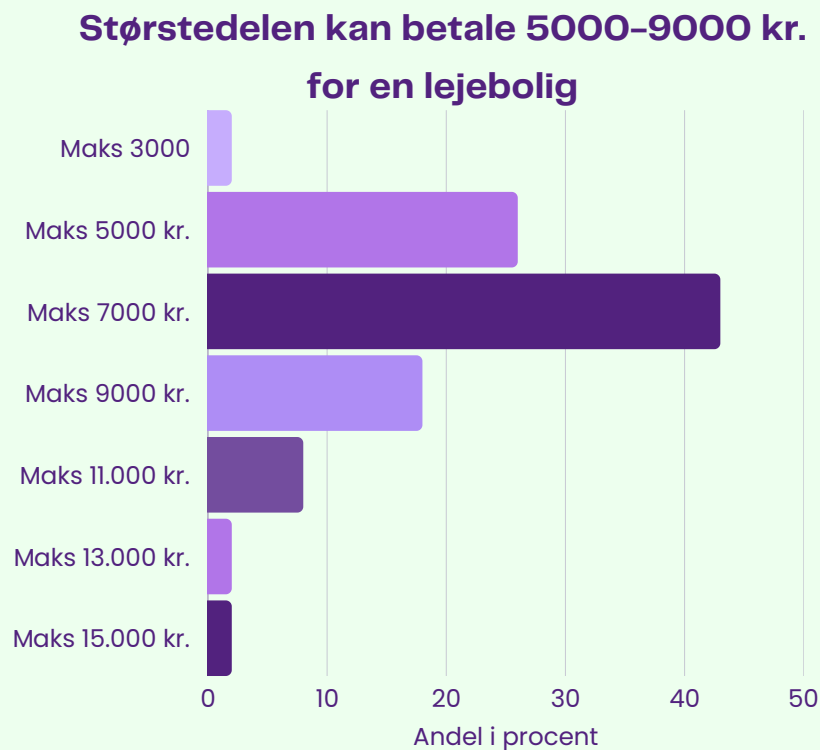
De, der ønsker at flytte inden for 10 år, ønsker 30% at flytte i en lejebolig, mens 7,5% foretrækker en ejerbolig.



**75 % ønsker at flytte i løbet af de næste 5-10 år**

# Betalingsevnen

Langt størstedelen af respondenterne (74,5%) foretrækker lejeboliger, og 43 % ønsker en husleje på maksimalt 7.000 kr. om måneden. Interessen for ejerboliger er derimod mere begrænset. Blandt de syv respondenter, der har svaret på spørgsmålet om ejerbolig, angiver fire, at de er villige til at betale op til 2 mio. kr.



Note: 51 har svaret, og 40 har sprunget over.

## Borgerne vil have

“Fællesskab, så vi kan hjælpe hinanden

“Fælles terasser, som mødested

“Blive i Hasle

“Energivenligt

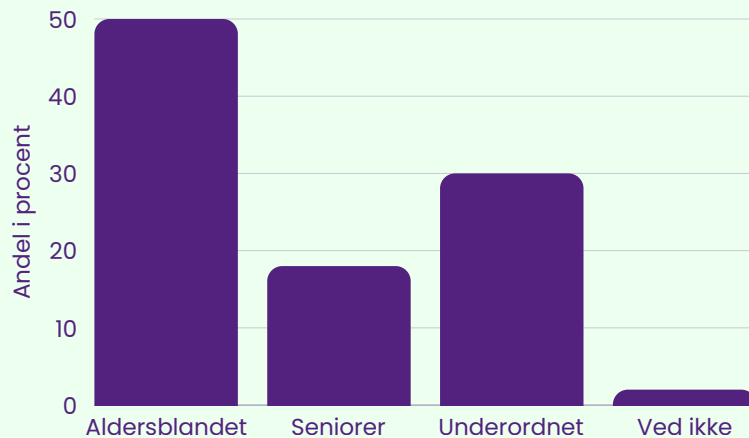
Uddrag fra borgernes besvarelser

# Et aldersblandet boligfællesskab

Der er relativt stor interesse for at flytte i et boligfællesskab. Af de 62 respondenter, der har svaret på spørgsmålet, angiver 32 %, at de er interesserede i at flytte i et boligfællesskab, mens 39 % måske er interesserede.

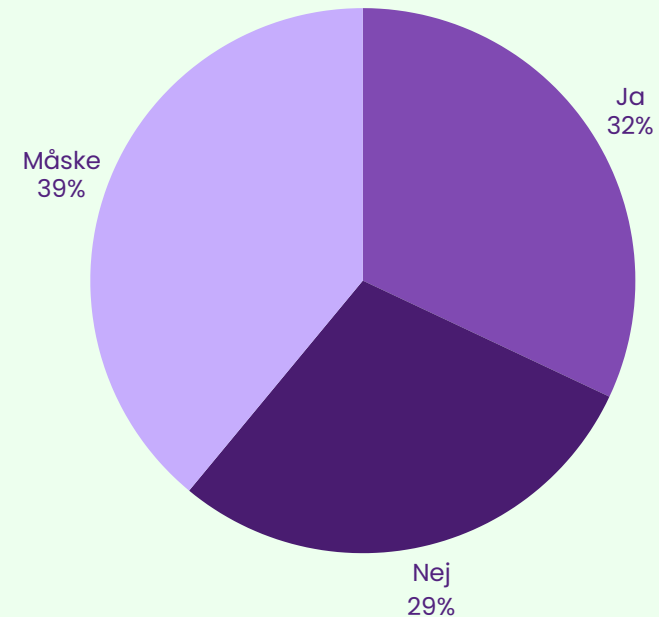
Når det gælder boligfællesskabets alderssammensætning, svarer 30 %, at det er underordnet. Halvdelen af respondenterne foretrækker et aldersblandet boligfællesskab, mens 18 % mener, at det bør være forbeholdt seniorer.

## Alderssammensætning i et boligfællesskab



Note: 44 har svaret, og 47 har sprunget over.

## Interessen for at bo i boligfællesskab er stor



Note: 62 har svaret, og 29 har sprunget over.

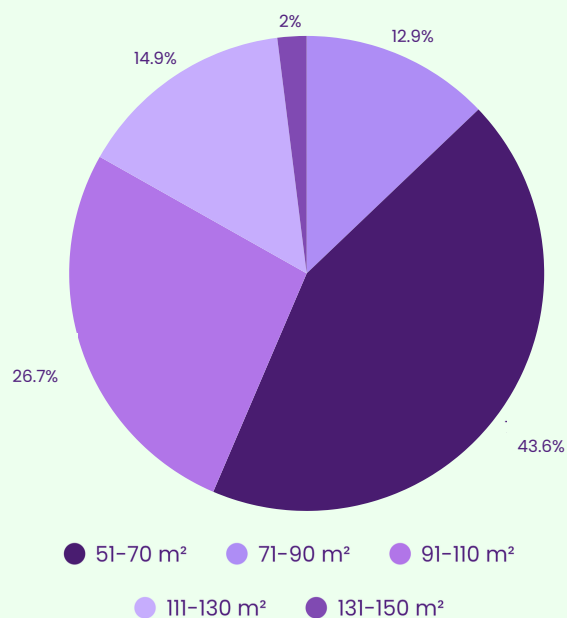
Svarene peger dermed på, at respondenterne i overvejende grad enten mener, at alderssammensætningen er underordnet eller at boligfællesskabet bør være aldersblandet.

# Boligønsker

Når det gælder boligstørrelse, svarer 44 % af de 62 respondenter, der har besvaret spørgsmålet, at de ønsker et boligareal på mellem 71 og 90 m<sup>2</sup>. Mens 27% vil have en bolig på 91-110 m<sup>2</sup>.

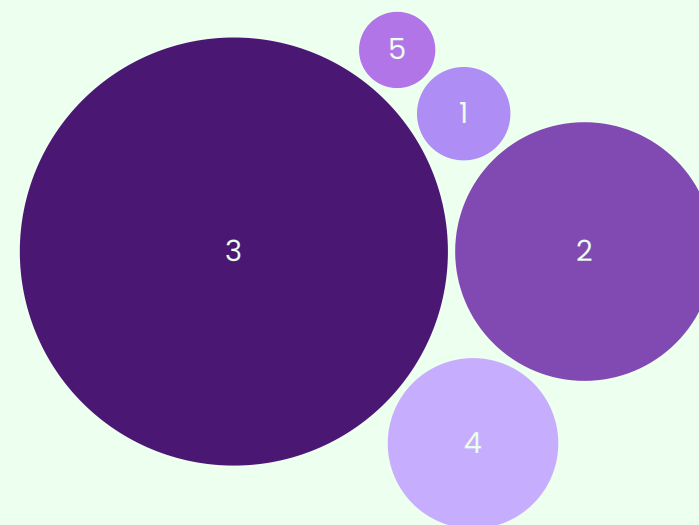
63 % af de adspurgte vil have en bolig med tre værelser, hvor 23% foretrækker en bolig med 2 værelser og 10% ønsker en bolig med 4 værelser

**70% vil have en bolig på 71-110 kvm**



Note: 62 har svaret, og 29 har sprunget over.

**63% vil have 3 værelser**

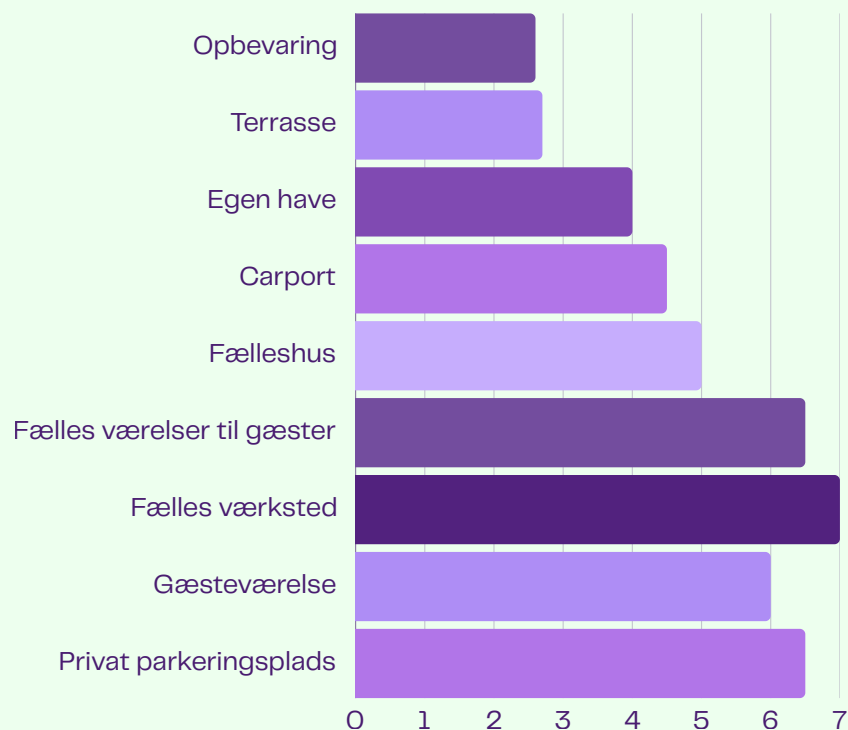


Note: 62 har svaret, og 29 har sprunget over.

# Ønskeseddel

Respondenterne har også angivet, hvilke faciliteter i en kommende bolig, der er vigtig for dem. I Hasle er ønsket om et fælles værksted stort, da det er den facilitet, som flest har angivet som den vigtigste. Herudover er fælles værelser til gæster, gæsteværelser og privat parkeringsplads faciliteter, der også vægtes højt af respondenterne.

## Prioritering af ekstra faciliteter i boligen



Note: Respondenterne har prioriteret forskellige faciliteter til deres bolig på en skala fra 1–9. Figuren viser gennemsnittet af disse prioriteringer for både ejer- og lejeboliger, og er opgjort i antal.

Borgerne vil have

“Bæredygtige og energivenlige boliger

“Boliger i ét plan

“Gåafstand til centrale faciliteter

“Gode transportmuligheder

Uddrag fra borgernes besvarelser

# Aktuelle boligforhold

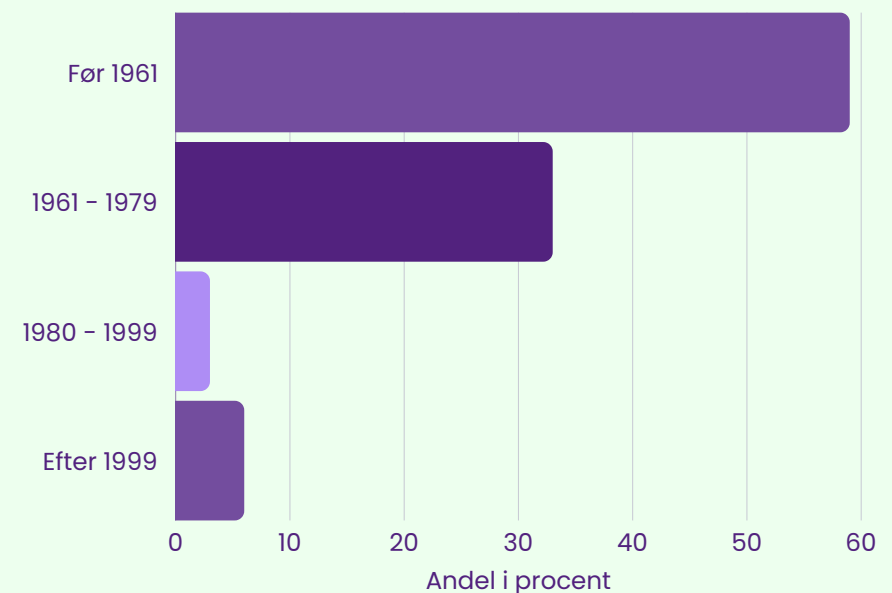
I arbejdet med at skabe øget grøn boligrotation i landdistrikterne er det vigtigt også at se på husenes alder og energistandard – to parametre, der ofte hænger sammen. Hvis boligmassen i byen generelt er ældre, og husene har dårlige energimærker, bliver behovet for øget boligrotation særligt presserende. Øget rotation i boligmassen bidrager nemlig ofte til, at husene forbedres – både i stand og energimærke. Dette sker typisk i forbindelse med køb og salg, hvor der foretages opgraderinger som udskiftning af varmekilde, nye vinduer eller hulmursisolering.

I Hasle bor størstedelen af respondenterne i ældre huse: 59 % i huse opført før 1961 og 33 % i huse bygget mellem 1961 og 1979.

Lidt under halvdelen angiver, at deres hus ikke har et energimærke. Ifølge BUILD skønnes huse fra før 1961 overvejende at have energimærke E eller D, mens huse fra 1961–1979 typisk har energimærke D eller C (kilde: Grøn Boligrotation Data fra BUILD).

Blandt respondenterne har 27 % et hus med energimærke C, 7 % har energimærke A, og samlet set har 57 % et energimærke lavere end C.

## Bebyggelsesåret for borgernes nuværende bolig



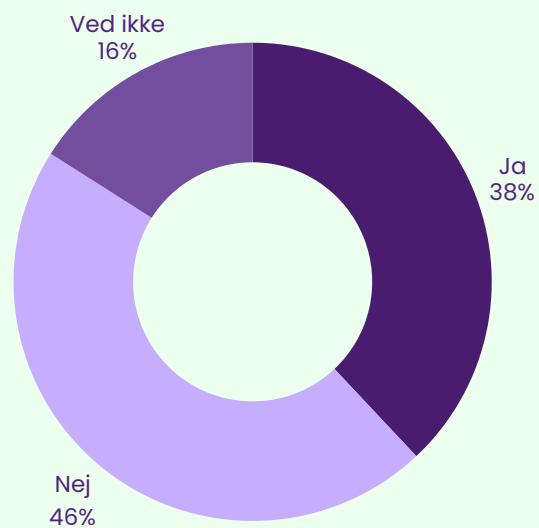
Note: 80 har svaret, og 11 har sprunget over.

# Aktuelle boligforhold

Det er især de 60–69- og 70–79-årige i Hasle, der bor i huse, der er bygget før 1961. Samtidig viser netop denne aldersgruppe størst interesse for at flytte inden for 5–10 år.

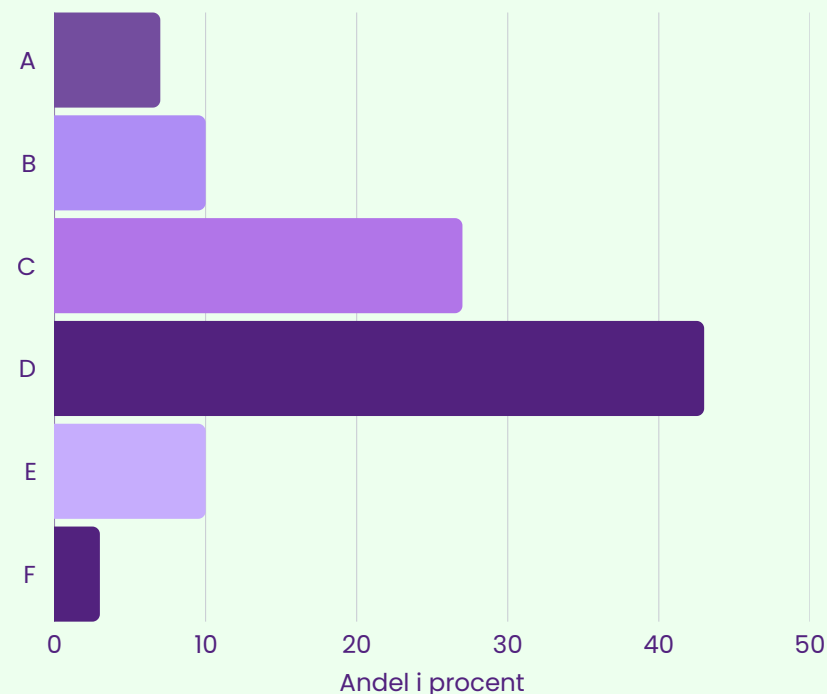
Derfor vil etableringen af nye boliger, der matcher borgernes ønsker, med stor sandsynlighed medføre en boligrotation, som inkluderer de ældre og energimæssigt svagere huse i byen.

## Flest boliger har ikke et energimærke



Note: 80 har svaret, og 11 har sprunget over.

## Boligernes nuværende energimærke



Note: 30 har svaret, og 61 har sprunget over. Respondenterne havde også mulighed for at vælge svarmuligheden "G", men det fremgår ikke her, da ingen har valgt denne.

# Anbefalinger til øget grøn boligrotation

## 1 Afhold møder i arbejdsgruppen

Gennemgå resultaterne i boliganalysen og læg en konkret plan for det videre arbejde.

Drøft, hvilke investorer, udviklere og samarbejdspartnere I skal række ud til for at realisere ambitionen om attraktive boliger ved Bykærvej.

Afklar samtidigt mulige benspænd: Kommuneplan, lokalplan, naboer – eller andre forhold, der kan påvirke processen.

## 2 Skab opmærksomhed

Del boliganalysens resultater i lokalområdet, og lad borgerne i Hasle og omegn vide, at I arbejder videre med projektet. Sørg for at sprede og vedligeholde opmærksomheden omkring projektet – også når der ikke er noget nyt.

Brug de kommunikationskanaler, som er til rådighed: Facebook, Bytingets hjemmeside, Bornholms Tidende m.fl.

## 3 Inviter til borgermøder

Overvej om I vil præsentere resultaterne fra boliganalysen på et borgermøde eksempelvis efter lokalplansforslaget er blevet behandlet på et kommunalbestyrelsesmøde i april 2026.

Analysen viser stor interesse for nye boliger og peger samtidig på en markant ændring i alderssammensætningen de seneste 10 år. Udviklingen indikerer et stigende behov for boliger til mindre husstande og seniorer, mens et mere varieret boligudbud også kan tiltrække yngre tilflyttere og familier.

Informer borgerne om jeres overvejelser og den kommende proces, og giv mulighed for at skrive sig op til løbende information.

Afhold løbende borgermøder i samarbejde med kommunen og andre interessenter, og skab en samskabende proces om udviklingen af boligkvarteret.

# Anbefalinger til øget grøn boligrotation

## 4 Forhold jer til økonomien

Økonomien er ofte den største udfordring – særligt i landdistrikterne, hvor boligpriserne typiske er lavere end i de større byer. Det kan gøre det svært for bygherrer at opnå et tilstrækkeligt afkast, især hvis der ikke kan bygges flere boliger ad gangen.

Inddrag derfor den lokale bank og realkreditinstitution tidligt i processen. Præsenter jeres planer og dokumentér interessen med boliganalysen for at skabe dialog om mulighederne.

## 5 Etabler et partnerskab

Styrk jeres samarbejder ved at etablere et partnerskab med dem – fx Bornholms Regionskommune, banken, realkreditinstituttet, en lokal ejendomsmægler og relevante aktører som Salling Group, Bornholms Boligselskab, Totalbyg samt andre boligselskaber og bygherrer.

Afhold partnerskabsmøder og udforsk mulighederne i fællesskab med afsæt i resultaterne fra boliganalysen.

## 6 Sæt fokus på energirenovering

Når boliger alligevel skifter hænder, er det oplagt at tænke energirenovering ind. Undersøg om flere i byen overvejer at energirenovere, og etabler evt. en gruppe til at dele erfaringer og gennemføre projekter samtidig – det kan give både bedre løsninger og priser.

Finansiering kan dog være en barriere, især hvor friværdien er begrænset. Tag derfor tidligt dialog med den lokale bank og undersøg, om kommunen tilbyder gratis energivejledning.

Læs mere om energirenovering og vejledning på [www.totalkredit.dk/energi](http://www.totalkredit.dk/energi) og om puljemidler på [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk)

# Anbefalinger til øget grøn boligrotation

## 7 Hjælp borgerne godt videre

Mange spørgsmål melder sig, når man overvejer at flytte: Hvordan sælger jeg mit hus? Hvornår er det rette tidspunkt? Kan jeg forlade min trygge livsramme?

Tag aktivt hånd om overvejelserne og inviter gerne til informationsmøder med den lokale bank og ejendomsmægler, så der skabes klarhed omkring de bekymringer, der måtte være omkring salg og køb af bolig. Vær samtidig opmærksom på tempoet i udviklingen – hvis mange sætter til salg på én gang, kan det påvirke priserne.

**Læs mere om, hvordan I kan arbejde med grøn boligrotation på:**

[www.landdistrikterne.dk/projekt/groen-boligrotation/](http://www.landdistrikterne.dk/projekt/groen-boligrotation/)

