

50'er boligen

By- og Boligministeriet

Projekt nr. 284.

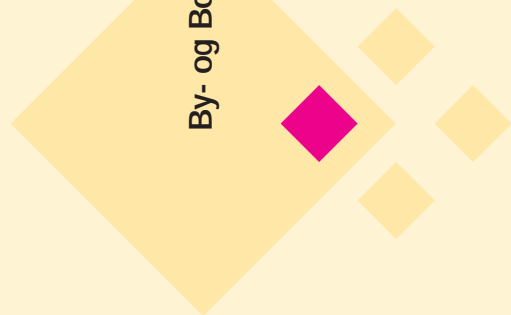
PROJEKT RENOVERING



Analyse af 50'er boligen

50'er boligen

By- og Boligministeriet



Projekt nr 284.

PROJEKT RENOVERING



Analyse af 50'er boligen

FORORD

Under Projekt Renovering er der igangsat en række analyser af nogle væsentlige problemstillinger inden for renoveringsområdet, som hidtil ikke har været særligt velbelyst.

Den første rapport - Parcelhuse - analyserede markedet for renovering af den nyere del af parcelhusektoren i Danmark.

Den anden rapport - Renoveringsmarkedet i Danmark - er en samlet analyse af den forventede udvikling på det danske renoveringsmarked frem til år 2010.

Denne rapport, der er den tredje rækken - indeholder resultaterne af en analyse af 50'ernes etageboliger.

50'ernes etageboliger omfatter mere end 120.000 boliger. Der er altså tale om en ganske betragtelig del af den danske boligmasse og et betydeligt potentiale for det fremtidige renoveringsmarked.

Boligerne er karakteriseret ved at have en lang række kvaliteter, der kan gøre dem meget efterspurgt i det næste århundrede - hvis de vel og mærke renoveres med omtanke.

De er centralt beliggende i forhold til bykernerne, med god adgang til offentlig transport, har gode friarealer, gode fællesfaciliteter, er byggeteknisk sunde med en god vedligeholdelsesstand og ofte med en lav husleje, der giver et vist råderum til de kommende årtiers renoveringer.



For renoveringsarbejder i stort omfang vil blive nødvendigt. Installationerne er kommet i reparationsalderen, badeværelser og køkkener er ved at være nedslidte, lejlighederne er meget små og varmeøkonomien er ikke optimal.

Det positive er imidlertid, at der er tid til at planlægge disse renoveringsaktiviteter. Bygherren kan - og bør - lægge langsigtede planer, gøre sig overvejelser om den fremtidige efterspørgsel og sikre et varieret udbud af boliger, der modsvarer den forventede efterspørgsel.

Det er nøglebudskabet i denne analyse, som vi håber vil give anledning til gode og fremadrettede drøftelser blandt bygge-riets parter.

Det bør afslutningsvis tilføjes, at der er også gennemført to produktudviklingsprojekter under Projekt Renovering med 50'er boligen som målgruppe. Det drejer sig om projekt 260, "Vandret indbygning af præfabrikerede badeværelser" og projekt 164, "Den lodrette forbindelse", der har arbejdet med modeller for renovering af adgangsforholdene i 50'er boligerne.

Nærværende rapport er udarbejdet af Triarc Arkitekter i samarbejde med BRFF-kredit, KAB og Byfornyelsesselskabet Danmark.



*By- og Boligministeriet,
august 1998.*

Indhold

| | |
|---|----|
| Forord | 4 |
| 1. Indledning | 6 |
| 2. Sammenfatning | 8 |
| 3. Udvalgelse og beskrivelse af eksempelejendomme | 12 |
| 4. Analyse af eksempelejendomme | 16 |
| 5. Forslag til udviklingsopgaver | 26 |
| 6. Statistisk belysning af boligbyggeriet 1950'erne | 32 |
| 7. Vilkår for gennemførelse af forbedringer | 35 |



*Halvdelen af de udlejede boliger
fra 50'erne er 3-rums boliger.
Foto: Chris Moon.*





1. Indledning

Boligbyggerierne fra 1950'erne runder i disse år det halve århundrede. Det må forventes, at disse byggerier skal fungere som boligbebyggelser i mindst 50 år til, og mange endnu længere.

I de første 50 år har byggerierne i boligpolitisk sammenhæng ført en ret upåagtet tilværelse. Ejendommene er opført i traditionelle materialer, de er generelt blevet rimeligt vedligeholdt, og boligerne er udstyret med de basale installationer. Boligerne er som hovedregel eftertragtede blandt andet på grund af en god beliggenhed og en relativt lav husleje.

Men spørgsmålet er, om disse bebyggelser også kan leve op til behovene hos boligefterspørgerne i fremtiden. Vil boligstørrelser og boligstandard passe til fremtidens behov? Kan de eksisterende installationer og faciliteter stå mål med de fremtidige krav til kapacitet og komfort?

Dette projekt indeholder en afgrænset analyse, baseret på generelle statistiske

data samt på oplysninger om 10 konkrete ejendomme. Analysen har til formål at belyse 50'er byggerierne nuværende tilstand både bygningsmæssigt og funktionsmæssigt, samt at vurdere, hvilken moderniserings- og udviklingsindsats der er nødvendig for at fremtidssikre boligerne.

Projektet munder ud i et forslag til et antal specifikke udviklingsopgaver, som henvender sig både til ejerne og lejerne og til de professionelle aktører i bolig- og byggesektoren. Disse udviklingsopgaver har til formål at medvirke til en rationalisering og styrkelse af moderniseringsindsatsen, således at 50'er boligerne kan undgå at blive en del af fremtidens byfornyelsesbehov.

I forbindelse med rapporten er der udarbejdet et omfattende analyse- og talmateriale, som har dannet grundlag for rapporten. Talmaterialet kan af særligt interesse-rede rekvireres hos projektsekretariatet.



*70% af de udlejede boliger fra 50'erne er almene boliger.
Foto: Chris Moon.*

2. Sammenfatning

Indledning

I årene fra 1950 til 1959 blev der bygget ca. 236.000 boliger i Danmark. Heraf er godt halvdelen udlejede boliger, og det er disse ca. 122.000 udlejede boliger, der er genstand for dette projekt. To tredjedele af disse boliger er almene boliger, mens resten er privatejede, herunder en lille andel private andelsboliger.

Etageboligformen er dominerende, typisk i form af blokbebyggelser med få etager og store friarealer, men der bygges også rækkehusbebyggelser mv. Beliggenheden er ofte i byernes yderområder, som senere gradvist er blevet opslugt af byvæksten.

Byggestilen er overvejende den klassiske danske byggeskik i form af murstenshuse med tegltage, men i slutningen af perioden kommer de første eksperimenter med industrialiseret byggeri.

Lejlighederne er helt overvejende 2-, 3- og 4-rumsboliger med eget badeværelse. Lejlighedsplanerne er enkle og funktionelle, men rummene er efter nutidens målestok relativt små. En typisk 2½-værelses lejlighed på omkring 70 m² blev dengang betragtet som en familiebolig. I dag bebos boligerne i vidt omfang af husstande med kun én voksen.

De 10 eksempelejendomme

Projektgruppen har udvalgt 10 forskellige bebyggelser fra den omhandlede periode. Bebyggelserne er udvalgt, således at de repræsenterer forskellige karakteristika med hensyn til ejerforhold, geografisk beliggenhed og bebyggelsestyper.

De udvalgte ejendomme tilsigter ikke at udgøre et egentligt statistisk repræsentativt udsnit af boligbestanden, men de kan betragtes som eksempler på forskellige typer af boligbyggerier fra 1950'erne.

Følgende byggerier er udvalgt som eksempelejendomme:

1. Tingbjerg I, København.
Almen bebyggelse med 336 lejligheder, opført 1956-58.
2. Finsengården, Frederiksberg.
Almen bebyggelse med 71 lejligheder, opført 1951-52.
3. Glostrup Vestergård, Glostrup.
Almen bebyggelse med 114 lejligheder, opført 1950-51.
4. Filosofvænget, København.
Privat andelsboligforening (tidligere kommunal ejendom) med 127 lejligheder, opført 1951.
5. Gentofte Søpark, Gentofte.
Ejerlejlighedsejendom, hvoraf godt halvdelen af lejlighederne er solgt. 198 lejligheder, opført 1946-52.
7. Møllevangen, Århus.
Almen ejendom med 184 lejligheder opført 1948-54.
9. Kongelyset, Slagelse.
Almen ejendom med 64 lejligheder, opført 1952-53.
8. Golfparken, Aalborg.
Almen ejendom med 170 lejligheder, opført 1956.
9. Dalgas Avenue, Århus.
Privat udlejningsejendom (pensionskasse) med 36 lejligheder, opført 1947-51.
10. Læsøgade, Aalborg.
Privat udlejningsejendom med 24 lejligheder, opført 1951.

Til brug for analysen af de udvalgte ejendomme er der indhentet en lang række informationer om ejendommene fra blandt andet BBR-registeret, tingbogen, kommunernes byggesagsmyndigheder og ejendommens ejere og administratorer. Projektgruppen har endvidere foretaget en besigtigelse og registrering af ejendommene.

For de største af bebyggelserne er der indhentet statistiske nøgletal fra Danmarks Statistik om befolkningssammensætning, boligsociale forhold og flyttemønstre.

Analyse af eksempelejendommene
I de fleste af ejendommene er der en varieret lejlighedsfordeling med en blanding af 1-, 2-, 3- og 4-rums boliger med hovedvægten på 3-rums boliger. En 3-rums bolig er typisk på ca. 70 m² og

indeholder to værelser og et kammer, mens en 4-rums bolig typisk er omkring 80 m² og indeholder to værelser og to kamre.

Generelt er der i de undersøgte bebyggelser en relativt stor andel af beboere over 50 år og en tilsvarende mindre andel af yngre beboere. Især er gruppen af unge mellem 18 og 24 år stærkt underrepræsenteret, men også andelen af yngre voksne (mellem 25 og 49 år) er lavere end gennemsnittet i de pågældende kommuner.

Generelt er den helt dominerende familietype de enlige uden børn. Mellem 55 og 73 % af husstandene er af denne type.

Fraflytningsprocenten i bebyggelserne ligger mellem 8 og 15 % af beboerne pr. år, hvilket er mindre end landsgennemsnittet. Fraflytterne fordeler sig på alle aldersklasser, mens tilflytterne helt overvejende er i aldersgrupperne under 50 år.

Bebyggelserne er generelt opført i gedigne materialer. Der er traditionelt murede skillevægge samt facader med få eller ingen udsmykninger. Vinduerne er næsten overalt skiftet ud, mens omfanget af fornyelse og modernisering i øvrigt er ret forskelligartet.

Bygningerne fremstår generelt med gode og vedligeholdte overflader og uden konstruktionssvigt. Installationsmæssigt er ejendommene velfungerende, men der er behov for at foretage fremtidsrettede moderniseringer af centralvarmeanlæg, vandinstallationer og elinstallationer med henblik på bedre komfort og driftsøkonomi.

Ejendommene er centralt beliggende i udkanten af bykernen med kort vej til indkøb, institutioner og kollektiv transport. Friarealerne er oftest store og velholdte, men kan forekomme lidt stereotyp i indretningen.

Den gennemsnitlige bruttoindkomst pr. person i bebyggelserne varierer fra 106.000 kr. pr. år til 130.000 kr. pr. år. (1995-tal). På landsplan var gennemsnitsindkomsten i 1995 på 157.000 kr.

Med undtagelse af Tingbjerg I er det et generelt træk, at gennemsnitsindkomsten hos tilflytterne er markant højere end hos fraflytterne. Sammenholdt med aldersfordelingen hos henholdsvis tilflytterne og fraflytterne tyder det på, at de fleste af bebyggelserne er inde i en positiv udvikling.

Mellem 64 og 76 % af beboerne modtager indkomsterstøttende ydelser, dvs. arbejdsløshedsdagpenge, øvrige dagpenge, kontanthjælp samt revaliderings- og aktiveringsydelse. Landsgennemsnittet er på 54 %.

Sammenfattende er de undersøgte bebyggelser således præget af grupper uden for erhverv og med relativt lave indkomster. Men bebyggelserne forekommer ikke stærkt socialt belastede. Flere af bebyggelserne er inde i en udskiftningsproces, som ganske vist går langsomt, men som peger i retning af en yngre og lidt bedre stillet befolkningssammensætning.

Huslejeniveauet i de almene bebyggelser ligger mellem 356 og 465 kr. pr. m² i hovedstadsområdet, og mellem 372 og 389 kr. pr. m² i de øvrige bebyggelser. Som led i projektet er der foretaget en analyse af driftsudgifternes sammensætning:

Nettokapitaludgifterne
20-30 kr. pr. m²
Offentlige og faste udgifter
140-190 kr. pr. m²
Variable udgifter
67-134 kr. pr. m²
Henlæggelser til vedl. og forn.
91-107 kr. pr. m²
Ekstraordinære udgifter
17-92 kr. pr. m²

Sammenfattende er udgiftssammensætningen i de undersøgte ejendomme meget forskellig, men typisk opvejes store udgifter på et område af lave udgifter på andre områder.

I de private udlejningsejendomme er huslejeniveauet meget varierende, også inden for de enkelte ejendomme, idet der i et vist omfang er gennemført individuelle forbedringer i nogle af lejlighederne. I de ikke-moderniserede lejligheder er huslejeniveauet typisk lavt, mellem 300-350 kr. pr. m².

Forslag til udviklingsopgaver

Boligbyggerierne fra 1950'erne kan generelt karakteriseres som velbeliggende og velholdte. Lejlighederne er gode og billige, men forholdsvis små og lidt umoderne. Beboersammensætningen er præget af mange husstande med én voksen med relativt lave indkomster.

Det er projektgruppens vurdering, at det er nødvendigt, at der sker en modernisering og udvikling af boligerne med hensyn til funktionalitet og bokomfort, hvis boligerne i fremtiden skal være konkurrencedygtige på boligmarkedet. Der må

sikres et mere differentieret udbud af boligstørrelser, hvis der også skal kunne tiltrækkes mere ressourcerstærke efterspørgergrupper end i dag.

Boligbyggerierne fra 50'erne indeholder meget få boliger, som har en størrelse, der gør dem velegnede som familieboliger. Såfremt man ønsker at tiltrække flere familier til bebyggelserne vil det derfor først og fremmest være nødvendigt at skabe muligheder for lejlighedssammenlægninger.

Analysen tyder på, at byggerierne i dag har vanskeligt ved at tiltrække den voksende efterspørgergruppe, som kaldes "de unge ældre". Denne gruppe vil efterspørge større boliger med mulighed for mange aktiviteter og med mulighed for at sætte individuelt præg på boligen. Det vil derfor være væsentligt at styrke de individuelle handlemuligheder vedrørende boligen.

Det foreslås, at der udvikles en metode til opstilling af målsætningsprogrammer for de enkelte bebyggelser. Formålet hermed skal være at få sat bebyggelsens fremtidige udvikling på dagsordenen og at få defineret et fælles mål for denne udvikling, således at de forskellige indsatser vedrørende vedligeholdelse, modernisering og udvikling arbejder i samme retning.

Projektgruppen foreslår en række udviklingsopgaver vedrørende installationer og materialer:

- Forbedringer af eksisterende enstrengede varmeanlæg og eventuelt nye radiatorsystemer.
- Udformning af nyt installationsmodul til vand- og afløbsinstallationer i forbindelse med ombygning.
- Produktudvikling af materialer til udvikelse af elinstallationer, herunder installationer til elektronisk kommunikation.
- Udvikling af udsugningsanlæg, varmegenvindingsanlæg og ventiler for erstatningsluft med henblik på sikring af indeklimaet.
- Gennemførelse af en profilanalyse af byggerierne fra 50'erne til belysning af byggeskik, materialer og overfladebehandlinger.

Projektgruppen foreslår endvidere en række udviklingsopgaver vedrørende lejligheder:

- Udvikling af nye boligtyper ved sammenlægning af eksisterende boliger, fx en familiebolig og en seniorbolig.
- Udvikling af modeller for udvidelse og/eller modernisering af køkkener og badeværelser inden for de eksisterende boliger.
- Udarbejdelse af et katalog med eksempler på gode udendørs opholdsanlæg samt udvikling af model for langtidsplaner for revitalisering af friarealer.

Statistisk belysning af boligbyggeriet fra 1950'erne

Som en del af grundlaget for analysen har projektgruppen indhentet specialkørsler fra boligtællingen pr. 1. januar 1997. De indhentede oplysninger vedrører boligernes ejerforhold, art, lejlighedsstørrelser og husstandssammensætning.

Der blev i alt bygget 236.495 boliger i 1950'erne. Heraf er godt halvdelen udlejningsboliger, og af disse er 70 % almene boliger.

I den almene sektor er den helt overvejende del af boligerne 2-, 3- eller 4-rums boliger, mens der i de private udlejningsejendomme er en betydelig andel meget små og meget store boliger.

Kun 4 % af de udlejde boliger fra 50'erne mangler eget bad, heraf en del kollegieboliger, og næsten ingen boliger mangler centralvarme.

Husstandssammensætningen er såvel i den almene som den private del af udlejningsboligerne præget af en stærk overrepræsentation af husstande med én voksen i forhold til hele befolkningen.

Der henvises til afsnit 6, hvor det statistiske materiale er gennemgået mere detaljeret.

Vilkår for gennemførelse af forbedringer

Projektgruppen har i afsnit 7 som baggrund for analysen beskrevet de nuværende beslutningsprocedurer og finansieringsvilkår i henholdsvis den almene og den private sektor.

I den almene sektor har boligorganisationerne en overordnet forpligtelse til at medvirke til at forny og udvikle bebyggelserne, men beslutningskompetancen til iværksættelse af konkrete forbedringer ligger fuldt ud hos de nuværende beboere,

og de langsigtede perspektiver vil derfor ikke nødvendigvis komme til at indgå i beslutningsgrundlaget med tilstrækkelig vægt.

I de private udlejningsejendomme er modernisering og udvikling af ejendommene primært ejerens anliggende, mens beboerne har en mere passiv rolle som høringsberettiget part og eventuelt aftalepartner vedrørende forbedringer i den enkelte lejlighed. Reglerne lægger ikke op til en dialog mellem ejere og lejere om egentlige fremtidsrettede perspektiver for ejendommene.

Projektgruppens forslag om udvikling af modeller for tilvejebringelse af målsætningsprogrammer for ejendommene skal blandt andet ses på baggrund heraf.

Finansieringsmulighederne for forbedringsarbejder i almene ejendomme er først og fremmest realkreditlån, eventuelt kombineret med anvendelse af trækning retten i Landsbyggefonden. I særlige tilfælde kan der være mulighed for støtte efter byfornyelsesreglerne eller efter reglerne om støtte til ombygning af eksisterende ejendomme til almene ældre boliger mv.

I de private ejendomme er der foruden realkreditbelåning mulighed for gunstige lån i Grundejernes Investeringsfond. Der er mulighed for tilskud til huslejestigninger efter reglerne om aftalt boligforbedring, men bevillingerne er meget begrænsede.

Lånemulighederne begrænses blandt andet af, om forholdet mellem husleje og kvalitet i en moderniseret bolig gør boligen tilstrækkelig konkurrencedygtig på boligmarkedet.

Projektgruppen har beregnet, at det maksimale økonomiske råderum for forbedringer, der lånefinansieres fuldt ud på markedsvilkår udgør i størrelsesordenen 250.000 kr. til 300.000 kr. for en bolig på 75 m². Denne investering muliggør fx modernisering af køkken, badeværelse og elinstallationer, og det skønnes, at den moderniserede lejlighed kan udlejes til en leje, der svarer til nybyggeriet, såfremt ejendommen i øvrigt er velholdt og velbeliggende.

Mere omfattende ombygninger med ændring af lejlighedsskel, ændrede rumfunktioner og/eller indretning til ældreboligformål eller lignende vil næppe kunne finansieres inden for disse beløbsrammer, men vil forudsætte en supplerende finansiering med støtte i et eller andet omfang.

3. Udvælgelse og beskrivelse af eksempelejendomme

3.1. Udvælgelse af ejendommene.

I årene fra 1950 til 1959 blev der bygget ca. 236.000 boliger i Danmark. Heraf er godt halvdelen udlejede boliger, og det er disse ca. 122.000 udlejede boliger, der er genstand for dette projekt. To tredjedele af disse boliger er almene boliger, mens resten er privatejede, herunder en lille andel private andelsboliger.

Arkitektonisk befinder boligbyggeriet i 50'erne sig i en brydningstid, hvor nye tanker om industrialiseret byggeri er ved at blive konkretiseret, samtidig med at den funktionelle tradition når sit højeste stade.

Den funktionelle tradition er en smeltning af den typiske danske byggeskik og nytænkningen fra funktionalismen, huse i mursten og med tegltage, omhyggeligt bearbejdede bebyggelsesplaner med fællesfaciliteter og friarealer, lejlighedsplaner, der tager udgangspunkt i funktionsanalyser af arbejdsgange i køkkenet og møbleringsbehov i brugsrummene.

Først i 50'erne er omfanget af rækkehusbebyggelser markant, ligeledes er lejlighederne i etagebyggeriet af en pæn størrelse. Med de ændrede økonomiske vilkår for det sociale byggeri i 1954, bliver etagebyggeriet mere dominerende og antallet af mindre lejligheder vokser. Mangelen på materialer efter krigen fører også til eksempler på nybyggeri, hvor en del af materialerne til byggeriet er genbrugsmaterialer.

Trods de pressede vilkår for byggeriet, er det i 50'erne, at vi får de fine parkbebyggelser, kollektivbebyggelserne, de første gårdhusbebyggelser, de første elementbyggerier og de første højhuse.

Bebyggelserne fra 50'erne er ofte placeret på frie arealer i forstæderne. I dag er bebyggelserne som regel omkranset af senere bebyggelser, f.eks. parcelhuskvarterer og industriområder.

Lejlighederne er helt overvejende 2-, 3- og 4-rumsboliger med eget badeværelse. Lejlighedsplanerne er enkle og funktionelle, men rummene er efter nutidens målestok relativt små. En typisk 2 1/2-værelses lejlighed på omkring 70 m² blev



dengang betragtet som en familiebolig. I dag bebos boligerne i vidt omfang af husstande med kun én voksen.

Projektgruppen har udvalgt 10 forskellige bebyggelser fra den omhandlede periode. Bebyggelserne er udvalgt, således at de repræsenterer forskellige karakteristika med hensyn til ejerforhold, geografisk beliggenhed og bebyggelsestyper.

Der er udvalgt seks almene bebyggelser og fire private bebyggelser for at afspejle den fordeling på de to boligtyper, som kendetegner boligbestanden fra 1950'erne som helhed.

Halvdelen af de udvalgte boliger er beliggende i hovedstadsområdet og halvdelen i det øvrige land, hvilket ligeledes afspejler den geografiske fordeling af boligbestanden fra 1950'erne som helhed.

De udvalgte private ejendomme er to udlejningsejendomme, en ejerlejlighedsejendom og en tidligere kommunal ejendom, som for nylig er blevet overtaget af beboerne som privat andelsboligforening.

De udvalgte ejendomme tilsigter ikke at udgøre et egentligt statistisk repræsentativt udsnit af boligbestanden. I stedet kan de udvalgte ejendomme betragtes som eksempler på forskellige typer af boligbyggerier fra 1950'erne. Eksemplerne er meget forskelligartede, og de spænder lige fra byejendomme, der indgår i karéstrukturer, over parkbebyggelser og rækkehusbebyggelser til de store etagehusbebyggelser.

3.2. Beskrivelse af ejendommene.
Følgende byggerier er udvalgt som eksempelejendomme:

1. Tingbjerg I, København.
Almen bebyggelse med 336 lejligheder, opført 1956-58.

Karakteristik: Den selvstændige, store almene bebyggelse med sociale udfordringer.

Tingbjerg I udgør en del af bydelen Tingbjerg, som er opført af flere almene boligorganisationer i fællesskab, og som har karakter af en "by i byen". Tingbjerg indeholder boliger, butikker og institutioner og ligger i grønne omgivelser, men trafikalt afsondret fra resten af byen. Bebyggelsen, som er tegnet af arkitekt Steen Eiler Rasmussen, består af blokke i tre etager med store grønne friarealer.

Lejlighedsfordelingen er varieret og lejlighedsplanerne meget regulære. Beboernes gennemsnitsindkomst er lav, og der er en meget stor andel modtagere af overførselsindkomster.

2. Finsengården, Frederiksberg.
Almen bebyggelse med 71 lejligheder, opført 1951-52.

Karakteristik: Den mellemstore by-integrerede almene bebyggelse med fællesskab.

Finsengården er en 6-etagers ejendom med 8 opgange, beliggende i facaderækken ud til en stærkt trafikeret gennemkørselsgade. Ejendommen indgår dermed som en integreret del af et blandet byområde med forskellige boligtyper samt butikker og erhverv. På bagsiden af bebyggelsen er der grønne friarealer, som dog ikke er særlig godt afskærmet for støj og indblik. Lejlighedsfordelingen er varieret og der er mange fællesfaciliteter f.eks. festlokaler og klubber etc.

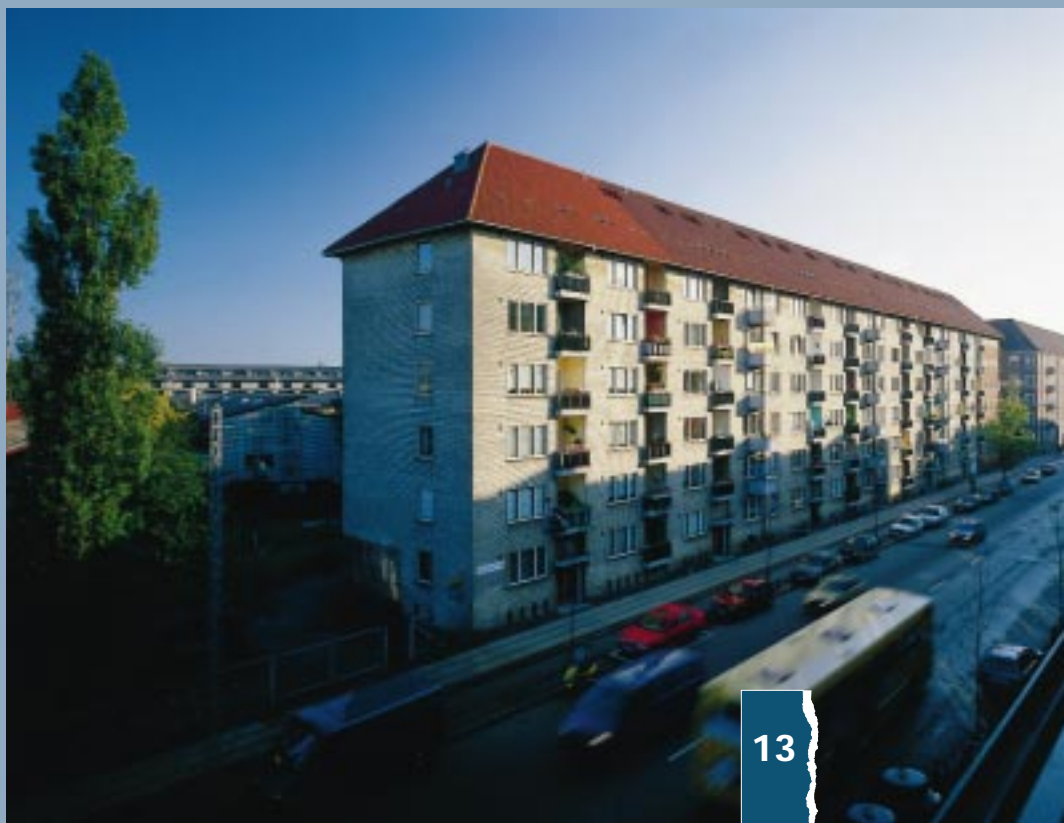


3. Glostrup Vestergård, Glostrup.
Almen bebyggelse med 114 lejligheder, opført 1950-51.

Karakteristik: Den lidt anonyme forstadsbebyggelse med tidsvarende lejligheder; men uden tunge sociale problemer.

Rødstensbebyggelse i tre etager, beliggende i forstadsområde med flere store boligbebyggelser. Der er store friarealer, men bebyggelsen gennemskæres af en større vej med nogen trafik. Lejlighedsfordelingen er varieret, men lejlighederne er gennemgående mindre end f.eks. i Tingbjerg. Badeværelser og køkkener er små og utidsvarende.

Der er en meget stor andel af alderspensionister. Beboerne har lidt højere gennemsnitsindkomst og lidt færre sociale problemer end i de øvrige bebyggelser.





4. Filosofvænget, København.
Privat andelsboligforening (tidligere kommunal ejendom) med 127 lejligheder, opført 1951.

Karakteristik: Bebyggelse med identitet og potentiale til at løfte sig ud over fortidens boligsociale præg.

Bebyggelsen består af to treetages boligblokke, som er begge er bygget i vinkel, og som omkranser friarealet. Bebyggelsen udgør dermed en sluttet helhed, som bliver afskærmet fra den trafikerede Frederiksborgvej og fra det lidt triste yderkvarter i øvrigt.

Lejlighedsfordelingen er varieret med hovedvægt på trerumsboliger. Generelt er badeværelserne meget små. Beboersammensætningen er præget af en meget høj andel af modtagere af indkomsterstøttede ydelser, men uanset dette har beboerne været i stand til at overtage ejendommen som privat andelsboligforening fra TOR I/S i 1996.



5. Gentofte Søpark, Gentofte.
Ejerlejlighedsejendom, hvoraf godt halvdelen af lejlighederne er solgt. 198 lejligheder, opført 1946-52.

Karakteristik: Gedigen parkbebyggelse i forstads kvarter:

Gulstensbebyggelse i tre etager med delvis udnyttet tagetage. Udformet som vinkelblokke med grønne fællesarealer imellem. Beliggende i forstads kvarter med både etageboliger og villaområder. Opført som privat udlejningsejendom, udstykket i ejerlejligheder i 1973. Lejlighedsfordelingen er varieret med hovedvægt på trerumsboliger. Generelt gode lejlighedsplaner, men dog meget små badeværelser i torumsboligerne.



6. Møllevangen, Århus.
Almen ejendom med 184 lejligheder opført 1948-54.

Karakteristik: Velbeliggende almen bebyggelse med utidssvarende lejligheder, men uden tunge sociale problemer:

Bebyggelsen består af fire separate blokbebyggelser med hver sit haveanlæg. Byggeriet fremstår i røde mursten med røde tegltage. Byggeriet er beliggende i et af storbyens yderområder, men alligevel ikke langt fra centrum.

Lejlighedsfordelingen er varieret, men med en relativt stor andel toværelsesboliger (50%). Køkkener og badeværelser er generelt små og utidssvarende. Beboersammensætningen præget af en stor andel modtagere af indkomsterstøttede ydelser, men gennemsnitsindkomsten er alligevel relativt høj i sammenligning med de øvrige bebyggelser.



7. Kongelyset, Slagelse.
Almen ejendom med 64 lejligheder, opført 1952-53.

Karakteristik: Rækkehusbebyggelsen, der kombinerer ejerboligens individuelle handlefrihed med fællesskabets tryghed.

Bebyggelsen er beliggende i et yderområde, men alligevel tæt på bymidten. Bebyggelsen består af rækkehuse og dobbelthuse med private haver og fællesarealer. Samtlige boliger er fire- eller femværelsesboliger i to etager plus kælder. Mange beboere har foretaget individuelle forbedringer.

Beboergruppen er meget stabil, og der er en meget lav fraflytningsprocent. Beboersammensætningen er præget af midaldrende og lidt ældre aldersgrupper, og der er relativt få børnefamilier.



8. Golfparken, Aalborg.
Almen ejendom med 170 lejligheder,
opført 1956.

Karakteristik: Bebyggelse, der blev opført uden for byen, men i dag fremtræder som "en by i byen".

Toetages bebyggelse, delvis med altangange, delvis som toetages rækkehuse. Bebyggelsen var på opførelsestidspunktet et eksperimentbyggeri, hvor der for første gang anvendtes betonelementer og industrialiserede byggemetoder. Lejlighedsplanerne er præget af elementbyggeriets standardiseringskrav, men der er en varieret lejlighedsfordeling med mange forskellige boligstørrelser. Der er udført betonrenovering og samtlige køkkener er udskiftet.

Beboersammensætningen er præget af relativt få børn og ældre, men mange i den midaldrende aldersgruppe. I sammenligning med de øvrige bebyggelser er der en større andel beboere, der er i beskæftigelse og en mindre andel, der modtager indkomsterstøttede ydelser.

9. Dalgas Avenue, Århus.
Privat udlejningsejendom (pensionskasse) med 36 lejligheder, opført 1947-51.

Karakteristik: Centralt beliggende byejendom med store lejligheder - en typisk investeringsejendom.

Ejendommen er en seksetages rødstensbebyggelse, beliggende tæt på centrum. Lejlighederne er tre- og fireværelses med mange kvadratmeter, mellem 105 og 130 m². Den gennemsnitlige rumstørrelse er dermed væsentligt større end i de øvrige bebyggelser, og lejlighederne har et mere "herskabeligt" præg. Til gengæld er friarealerne små og der er næsten ingen fællesfaciliteter.

Ejendommen blev købt af pensionskassen i 1993. Lejlighederne moderniseres med nyt køkken og bad mv. ved fraflytning, og de udlejes til pensionskassens medlemmer. Fraflytningsfrekvensen er lav. Ejendommen går i folkemunde under betegnelsen "millionærbarakkerne".



10. Læsøgade, Aalborg.
Privat udlejningsejendom
med 24 lejligheder, opført 1951.

Karakteristik: Centralt beliggende mindre byejendom med anonym fremtræden.

Ejendommen ligger i facaderækken i en traditionel karrébebyggelse, tæt på centrum. Ejendommen har haft samme ejer siden opførelsen. Friarealerne fremtræder triste, og der er næsten ingen fællesfaciliteter. Lejlighedsfordelingen er varieret, men rumstørrelserne gennemgående små. Enkelte lejligheder har fået installeret nyt køkken i forbindelse med fraflytning.



4. Analyse af eksempelejendommene

Til brug for analysen af de udvalgte ejendomme er der indhentet en lang række informationer om ejendommene. Informationerne er blandt andet indhentet fra BBR-registeret, tingbogen, kommunernes bygningsmyndigheder og ejendommenes ejere og administratorer.

Projektgruppen har endvidere foretaget en besigtigelse og registrering af ejendommene under medvirken af repræsentanter for ejendommene, dvs. ejendomsinspektør, vicevært, afdelingsbestyrelsesformand, andelsboligforeningsformand etc.

Registreringen omfatter konstruktioners og installationers art og tilstand, adkomstforhold, friarealer, fællesfaciliteter og aktuelt vedligeholdelsesbehov.

Hovedparten af de registrerede oplysninger er objektivt konstaterbare oplysninger, som er konstateret ved besigtigelsen og/eller oplyst af den medvirkende repræsentant for ejendommen. Oplysningerne om det aktuelle vedligeholdelsesbehov er projektgruppens vurderinger.

For de største af bebyggelserne er der indhentet statistiske nøgletal fra Danmarks Statistik, dvs. et standardiseret tabelsæt med oplysninger om befolknings sammensætning, boligsociale forhold og flyttemønstre.

4.1 Størrelser og beboersammensætning.

Boligstørrelser.

De undersøgte ejendommers lejlighedsfordeling fremgår af tabel 4.1.1.

I otte af de ti ejendomme er der en varieret lejlighedsfordeling med en blanding af 1-, 2-, 3- og 4-rums boliger med hovedvægten på 3-rums boliger. Dette svarer i hovedtræk til den lejlighedsfordeling, som gælder for hele bestanden af udlejningsboliger fra 50'erne.

En nærmere gennemgang af lejlighedsplaner og lejlighedsstørrelser viser, at mange af boligerne indeholder meget små rum. 3-rums boliger er således i mange tilfælde i realiteten 2 værelser og 1 kammer. Tilsvarende er 4-rums boliger ofte 2 værelser og 2 kamre.

De typiske boligstørrelser er:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| 2 værelser | 55-65 m ² |
| 2 værelser og et kammer | 65-75 m ² |
| 3 værelser | 75-85 m ² |
| 2 værelser og 2 kamre | 75-85 m ² |
| 4 værelser | 90-100 m ² |

Tabel 4.1.1 Lejlighedsfordeling

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------------------|-------------|--------------------|------------------------|--------------------|----------|----------------------|----------|-----------------------|------------------|----------|
| Procent | Tingbjerg I | Finsens- gården | Glostrup Vestergård | Filosof- vænget | Gentofte | Mjøllevangen rhus | Slagelse | Golfparken Aalborg | Dalgas Avenue | Lisegade |
| Lejligheder | | | | | | | | | | |
| 1 rum | 7,1% | | 10,5% | | | 8,3% | | 14,1% | | 4,2% |
| 2 rum | 30,4% | 29,6% | 7,9% | 17,3% | 16,1% | 50,0% | | 22,9% | | 20,8% |
| 3 rum | 36,6% | 49,3% | 65,8% | 62,2% | 71,0% | 33,3% | | 42,4% | 44,4% | 66,7% |
| 4 rum | 25,9% | 21,1% | 15,8% | 19,7% | 13,0% | 8,3% | 34,4% | 20,6% | 55,6% | 8,3% |
| 5 rum + | | | | 0,8% | | | 65,6% | | | |
| Antal i alt | 336 | 71 | 114 | 127 | 193 | 156 | 64 | 170 | 36 | 24 |
| Gn. snit areal | 73 | 70 | 65 | 71 | 69 | 65 | 90 | 79 | 115 | 63 |

Boligerne i Golfparken i Aalborg er generelt 5-10 m² større i alle kategorier. To af ejendommene adskiller sig ved en lejlighedsfordeling, der er helt anderledes. Den ene er rækkehusbebyggelsen i Slagelse, som udelukkende indeholder 4-rums boliger på 87 m² og 5-rums boliger på 92 m². Den anden er ejendommen på Dalgas Avenue i Århus, som indeholder 3-rums lejligheder på 105-120 m² samt 4-rums lejligheder på 115-130 m².

Køkkenernes størrelse og indretning er helt overvejende den traditionelle for den tids byggeri, dvs. et lille aflangt rum med indgang fra entreen. Igen er Golfparken en undtagelse, hvor en del af lejlighederne har køkken i direkte forbindelse med stuen. Generelt hænger køkkenstørrelsen ikke sammen med antallet af rum i boligerne. Deciderede spisekøkkener forekommer næsten ikke.

Badeværelserne er noget mere varierende i størrelse. I nogle bebyggelser har badeværelsets størrelse sammenhæng med antallet af rum i boligen. I Filosofvænget, Finsensgården, Møllevangen og Læsøgade er badeværelserne dog små uanset lejlighedsstørrelse. Dalgas Avenue har meget rummelige badeværelser.

Beboersammensætning.

Der foreligger ikke konkrete oplysninger om beboerne i de ti ejendomme. I de fem største af ejendommene har der dog været mulighed for at indhente statistiske nøgletal fra Danmarks Statistik. Disse nøgletalstabeller indeholder demografiske og boligsociale oplysninger om de enkelte boligområder samt sammenligningstal for de kommuner, hvori boligområderne er beliggende.

I tabel 4.1.2 er vist nogle af disse nøgletal vedrørende beboernes aldersfordeling, familietyper, nationalitet mv.

Generelt er der i de undersøgte bebyggelser en relativt stor andel af beboere over 50 år og en tilsvarende mindre andel af yngre beboere.

Især er gruppen af ældre over 67 år stærkt overrepræsenteret i sammenligning med gennemsnittet i de pågældende kommuner, bortset fra Golfparken i Aalborg, hvor andelen svarer til gennemsnittet. Andelen af ældre voksne (mellem 50 og 66 år) ligger også generelt noget over kommunegennemsnittet.

Omvendt er især gruppen af unge mellem 18 og 24 år stærkt underrepræsenteret, men også andelen af yngre voksne (mellem 25 og 49 år) er lavere end gennemsnittet i de respektive kommuner.

Møllevangen i Århus udgør dog en undtagelse fra det generelle billede, idet gruppen af yngre voksne her er overrepræsenteret, mens de ældre voksne er underrepræsenteret. Det kan skyldes, at denne bebyggelse har en særlig høj andel af toværelses lejligheder.

I de bebyggelser, der er beliggende i Københavns kommune, er der en markant overvægt af skolesøgende børn, hvorimod der i provins-ejendommene er en lille undervægt af skolesøgende børn.

Tabel 4.1.2 Beboersammensætning

| | 1 | 3 | 4 | 6 | 8 |
|--------------------------------|-------------|---------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Procent | Tingbjerg I | Glostrup Vesterg rd | Filosofvænget | Møllevangen Århus | Golfparken Aalborg |
| Aldersfordeling | | | | | |
| Børn (0-17) | 23,2 | 15,8 | 24,5 | 16,7 | 18,8 |
| Unge (18-24) | 6,7 | 8,2 | 8,6 | 9,7 | 11,3 |
| Yngre voksne (25-49) | 31,4 | 30,1 | 29,0 | 42,0 | 33,4 |
| Ældre voksne (50-66) | 21,2 | 20,4 | 17,1 | 14,3 | 23,8 |
| Ældre (67 +) | 17,5 | 25,5 | 20,8 | 17,1 | 12,6 |
| Familietyper | | | | | |
| Enlige uden børn | 57,7 | 60,0 | 58,9 | 72,7 | 55,4 |
| Enlige med børn | 9,4 | 8,0 | 6,6 | 9,8 | 6,2 |
| Par uden børn | 19,4 | 24,8 | 17,9 | 10,4 | 23,2 |
| Par med børn | 13,4 | 7,2 | 16,6 | 7,1 | 15,3 |
| Andel udenlandske statsborgere | 20,0 | 18,4 | 23,8 | 5,4 | 1,0 |
| Fraflytningsprocent | 13,8 | 14,3 | 8,6 | 15,5 | 11,6 |



Generelt er den helt dominerende familietype de enlige uden børn. Mellem 55 og 73 % af husstandene er af denne type. I København som helhed er andelen af denne familietype imidlertid så høj, at andelen i de københavnske bebyggelser ligger under kommunegennemsnittet. I de øvrige bebyggelser er andelen af enlige derimod højere end gennemsnittet for de pågældende kommuner. Tilsvarende er andelen af par med børn overrepræsenteret i de københavnske bebyggelser, men underrepræsenteret i de øvrige bebyggelser. Især i Møllevangen i Århus og i Glostrup Vestergård er der meget få par med børn, og det afspejler sig også i, at andelen af børn i disse to bebyggelser er lavere end i de øvrige.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er på 1,8 personer pr. husstand, hvor det tilsvarende tal på landsplan er 2,2.

Karakteristisk for bebyggelserne i hovedstadsområdet er en relativt stor andel af udenlandske statsborgere, i størrelsesordenen 20%. Det bemærkes, at tallene omfatter udenlandske statsborgere, og at andelen af beboere med en udenlandsk herkomst derfor kan være større.

Flyttmønsteret i bebyggelserne er interessant, fordi det giver et fingerpeg om, hvilke beboergrupper der tiltrækkes, og dermed af i hvilken retning bebyggelserne bevæger sig i fremtiden.

Den gennemsnitlige fraflytningsprocent kan beregnes til 12,5% (varierende fra 8 til 15%) af bebyggelsernes samlede antal beboere, hvilket er lavere end landsgennemsnittet på ca. 17%. Fraflytningsprocenten angiver den andel af beboerne, der fraflytter årligt. I et par af ejendommene foreligger der oplysninger om andelen af ledigblevne lejligheder, og disse andele er en smule lavere end andelen af fraflyttede personer.

Den relativt lave fraflytning har sandsynligvis sammenhæng med boligernes gunstige pris/kvalitetsforhold og den relativt store andel af ældre beboere, som generelt har en lavere mobilitet.

I samtlige ejendomme er der stor forskel på fraflytternes og tilflytternes aldersfordeling. Fraflytterne fordeler sig på alle aldersklasser, mens tilflytterne er koncentreret i aldersgrupperne under 50 år. Der er næsten ikke nogen pensionist-tilflyttere.

Dette mønster er meget udpræget i Tingbjerg og i Filosofvænget, men med den forskel, at i Tingbjerg er det hovedsagelig børnefamilier, der flytter ind, mens det i Filosofvænget er yngre enlige og par uden børn.

4.2 Byggetekniske forhold og installationer

Generelt for 50'er boligen er, at den er opført i gedigne materialer. Der er tale om traditionelt murede skillevægge samt facader med få eller ingen udsmykninger.

Vinduerne er den bygningsdel, som materialemæssigt er forandret mest. Der anvendes i vid udstrækning plastvinduer, når denne bygningsdel udskiftes. Dette vælges naturligvis i forventning om en driftsmæssig besparelse; men set fra en arkitektonisk synsvinkel er der tale om en klar kvalitetsforringelse.

De steder hvor man har valgt at udskifte til nye trævinduer er der tale om en meget varierende kvalitet, med relativt korte vedligeholdelsesintervaller.

Tagkonstruktionen er saddeltage med tegl. Som anden beklædning ses asbestcement, bølgeplader eller asbestcement-skifre.

Etagedæk mod kælder er udført som insitu-støbt betondæk, medens de øvrige etagedæk er en blanding af træetageadskillelser og betondæk.

Typisk for byggerierne er, at badeværelserne er udført med støbt dæk med en belægning af terrazzo.

Ejendommene er opført som 1-trappehuse med hovedtrappe i præfabrikerede betonelementer med terrazzo-belægning. De fleste ejendomme er forsynet med nedstyrtningssskakt for husholdningsaf-fald.

Kun en af de besigtigede ejendomme (Dalgas Avenue i Århus) er forsynet med elevator.

Golfparken i Ålborg adskiller sig væsentligt fra de øvrige ejendomme ved at være et elementbyggeri. Byggeriet er opført som et forsøgsbyggeri. Ejendommen er opført med insitu-støbt kælder samt præfabrikerede dæk og facadeelementer, således som vi kender det fra nyere byggeri.

De bygninger, som indgår i registreringsmaterialet, fremstår med gode og vedligeholdte overflader og uden konstruktions-svigt. Undtagelsen er ejendommen i Læsøgade, hvor der er bæringsproblemer på ejendommens altaner.

Installationsmæssigt er ejendommene vel-fungerende. Dog kan der påpeges tre områder, hvor der inden for en kortere årrække bør foretages en opretning.

- **Varme**
Ejendommene er forsynet med centralvarme via egen oliefyret central- eller kommunal fjernvarme. Anlæggene er typisk een-strengende anlæg, som giver en uhensigtsmæssig temperaturdifference på lejligheder nær varmecentralen og lejligheder fjernt fra varmecentralen. Dette giver komfortproblemer og vanskeliggør en optimal driftsøkonomi. Der er ikke generelt monteret termostatventiler i lejlighederne, hvilket giver en dårlig varmeregulering.
- **Afløb og vand**
Installationerne er funktionsdygtige, men har partielle tegn på tæring. Der foregår partiel udskiftning. Vandinstallationen er registreret som udelukkende stålør, og der er derfor ikke konstateret ion-tæring. Der er ikke generelt blandingsbatterier i køkken og bad og ej heller termostatiske brusebatterier. Der er generelt tale om synlige installationer med faldrør og stigstreng placeret i badeværelser og køkken.
- **El-installation**
Der er ikke gjort bemærkninger om el-installationens drift (defekter, fejlstrøm m.m.), men generelt bemærkninger om installationens utilstrækkelighed til at opfylde dagens krav.

Tabel 4.4 Boligsociale forhold

| | 1 | 3 | 4 | 6 | 8 |
|---|-------------|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Procent | Tingbjerg I | Glostrup Vesterg rd | Filosof- v nget | Mjlllevangen rhus | Golfparken Aalborg |
| Indkomstforhold: | | | | | |
| Gennemsnitlig bruttoindkomst | 106.000 | 127.000 | 112.000 | 130.000 | 125.000 |
| Do. tilflyttere indenfor/udenfor* | 116/159.000 | 120/165.000 | 136/173.000 | 136/194.000 | 138/170.000 |
| Do. fraflyttere indenfor/udenfor** | 161/125.000 | 98/130.000 | 77/117.000 | 73/131.000 | 72/132.000 |
| Arbejdsstilling: | | | | | |
| Andel i arbejdsstyrken | 44,2 | 49,7 | 36,8 | 48,8 | 56,4 |
| (Heraf arbejdslose) | (9,3) | (9,1) | (10,3) | (11,1) | (9,1) |
| Andel pensionister | 42,5 | 39,4 | 48,5 | 35,9 | 28,8 |
| Andel uden for erhverv | 13,3 | 10,9 | 14,7 | 15,2 | 14,8 |
| Offentlige ydelser: | | | | | |
| Andel modtagere af indkomsterstøttende ydelser*** | 75,8 | 66,5 | 76,1 | 72,6 | 63,5 |
| Andel modtagere af varige ydelser | 45,6 | 42,9 | 51,3 | 37,7 | 32,5 |

*Gennemsnitlig bruttoindkomst for tilflyttere henholdsvis fra kommunen og fra andre kommuner.

** Gennemsnitlig bruttoindkomst for fraflyttere henholdsvis til kommunen og til andre kommuner

*** Arbejdsledighedsdagpenge, øvrige dagpenge, kontanthj lp, revaliderings- og aktiveringsydelse

4.3 Friarealer og faciliteter

50' er boligen er karakteriseret ved at være beliggende i grønne områder. Ejendommene er typisk opført i den oprindelige udkant af byerne. På grund af den almindelige byudvikling er byggerierne nu centralt beliggende i udkanten af bykernen. Det giver gode muligheder for at udnytte byens kulturfaciliteter, ligesom der er gode indkøbsmuligheder samt kort vej til institutioner og skoler.

Friarealerne er karakteriseret ved store grønne områder med aktiviteter for leg og socialt samvær. De grønne arealer er græsplæner og buskadsler og legepladserne er generelt stereotyp arealer med standardinventar i forskellig udformning.

I enkelte ejendomme er der et meget aktivt beboerarbejde, som giver sig udtryk i omfattende klubfaciliteter samt sommeraktiviteter på friarealerne. I de almene bebyggelser bruges beboerlokaler flittigt både til private og fælles arrangementer. De almene bebyggelser har som hovedregel moderne fællesvaskerier.

Undtagelsen er ejendommen i Læsøgade i Aalborg, som er en typisk byejeendom med et fælles gårdareal med garagebygninger og asfaltbelagte friarealer. Der er ingen fællesfaciliteter.

Alle byggerier ligger i områder med gode tilkørselsforhold og god kollektiv trafikforsyning. Enkelte af ejendommene er noget støjbelastede fra nærliggende motorvej eller anden større trafikåre.

4.4 Boligsociale forhold

De statistiske nøgletal giver en række oplysninger om beboernes sociale forhold i de undersøgte bebyggelser. I tabel 4.4 er vist nogle af hovedtallene for de sociale forhold.

Den gennemsnitlige bruttoindkomst pr. person i bebyggelserne varierer fra 106.000 kr. pr. år til 130.000 kr. pr. år (1995-tal). Der er en tydelig niveauforskel mellem den lave gennemsnitsindkomst i Tingbjerg I og Filosofvænget, og den noget højere gennemsnitsindkomst i de tre øvrige bebyggelser.

I alle bebyggelserne er indkomstniveauet dog lavere end i de pågældende kommuner, og det er også lavere end gennemsnitsindkomsten på landsplan, som i 1995 var på 157.000 kr. pr. år.

Der er et interessant mønster i gennemsnitsindkomsten hos henholdsvis tilflyttere og fraflyttere. I samtlige bebyggelser undtagen Tingbjerg I er indkomstniveauet

et således markant højere hos tilflytterne end hos fraflytterne. I Tingbjerg I er niveauet det samme.

Sammenholdt med aldersfordelingen hos henholdsvis tilflytterne og fraflytterne tyder det på, at de fleste af bebyggelserne er inde i en positiv udvikling. I Filosofvænget, som har skiftet status til andelsboligforening, er dette mønster i beboerudskiftningen helt forventeligt.

Beboernes arbejdsstilling fremgår også af tabellen. Knap halvdelen af beboerne er i arbejdsstyrken, i Filosofvænget dog kun godt en tredjedel. Andelen af pensionister, som omfatter både alders- og førtidspensionister, ligger mellem 30 og 50%. Endelig er der en mindre andel uden for erhverv, som omfatter studerende og husmødre. I alle ejendommene er arbejdsstyrkeandelen mindre og pensionistandelen større end i de pågældende kommuner som helhed.

Tabellen indeholder desuden oplysninger om hvilken andel af beboerne, der modtager indkomsterstøttende ydelser, hvorved forstås arbejdsløshedsdagpenge og øvrige dagpenge samt kontanthjælp og revaliderings- og aktiveringsydelse. Andelen ligger på 64 til 76%, hvilket er højere end gennemsnittet i de pågældende kommuner. Lands gennemsnittet er på 54%.

Sammenfattende er de undersøgte bebyggelser således i højere grad end gennemsnitsbefolkningen præget af grupper uden for erhverv og dermed med relativt lave indkomster. Alligevel forekommer bebyggelserne ikke stærkt socialt belastede, og flere af bebyggelserne er inde i en udskiftningsproces, som ganske vist går langsomt, men som peger i retning af en yngre og lidt bedre stillet befolkningssammensætning.

I de ejendomme, hvor det ikke har været muligt at indhente statistiske oplysninger, har arbejdsgruppen i forbindelse med besigtigelserne fået mere "bløde" oplysninger om beboersammensætning og flyttemønstre mv. Det synes at være et gennemgående træk, at der er en stor andel ældre beboere, hvoraf mange har boet i bebyggelserne siden de blev opført, men et beboergenerationsskifte er så småt ved at vise sig eller forventes at komme inden for de nærmeste år.

Tabel 4.5.1 Boligleje pr. m²

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Hovedstadsområdet, gennemsnit | 415 kr. pr. m ² |
| Tingbjerg 1 | 465 kr. pr. m ² |
| Finsensgården | 356 kr. pr. m ² |
| Glostrup Vestergården | 416 kr. pr. m ² |
| Det øvrige land gennemsnit | 355 kr. pr. m ² |
| Mjøllevangen, rhus | 389 kr. pr. m ² |
| Slagelse | 372 kr. pr. m ² |
| Golfparken, Iborg | 376 kr. pr. m ² |

Tabel 4.5.2. Budgettal omregnet til kr. pr. m² bruttoetageareal (almene boliger)

| | 1 | 2 | 3 | 6 | 7 | 8 |
|--|-------------|--------------------|----------|----------------------|----------|-----------------------|
| | Tingbjerg I | Finsens- gården | Glostrup | Mjøllevangen rhus | Slagelse | Golfparken Aalborg |
| Budget 1997/98: Udgifter | | | | | | |
| Nettokapitaludgifter | 34 | 23 | 22 | 19 | 26 | 28 |
| Offentlige/faste udg. | 180 | 188 | 173 | 176 | 161 | 139 |
| Variable udgifter | 134 | 67 | 102 | 106 | 72 | 92 |
| Henligger | 107 | 91 | 107 | 79 | 54 | 59 |
| Ordinære udgifter i alt | 455 | 368 | 404 | 379 | 313 | 319 |
| Ekstraordinære udgifter | 59 | 17 | 43 | 38 | 81 | 92 |
| Udgifter i alt | 514 | 385 | 447 | 418 | 394 | 410 |
| Indtægter | | | | | | |
| Lejeindtægter | 477 | 359 | 415 | 383 | 389 | 405 |
| Øvrige indtægter | 37 | 26 | 31 | 34 | 6 | 27 |
| Indtægter i alt | 515 | 385 | 447 | 418 | 394 | 432 |
| Langtidsbudget planlagt og periodisk vedligeholdelse&fornyelse | | | | | | |
| Gennemsnit for 10 år | 100 | 105 | 109 | 58 | 47 | 44 |

4.5 Husleje og økonomi

De almene bebyggelser

Kvadratmeterlejen i 1997 i de undersøgte almene boligbebyggelser fremgår af tabel 4.5.1. Til sammenligning er anført den gennemsnitlige husleje for samtlige almene boliger fra 1950'erne, således som den fremgår af Boligselskabernes Landsforenings Statistik 1997.

Det fremgår af tabellen, at Tingbjerg I har en relativt høj husleje, og at Finsensgården har en relativt lav husleje, mens huslejen i Glostrup Vestergård svarer præcis til gennemsnittet for almene boliger fra 1950'erne i hovedstadsområdet.

De tre bebyggelser i det øvrige land har næsten samme huslejeniveau, og dette ligger lidt over gennemsnittet for almene boliger fra 1950'erne i det øvrige land.

Til nærmere belysning af huslejens sammensætning er der foretaget en sammenligning af de aktuelle driftsbudgetter i ejendommene i tabel 4.5.2. Udgifts- og indtægtsposterne er omregnet pr. m² bruttoareal, således at en sammenligning på tværs er mulig.

Nettokapitaludgifterne, som omfatter ydelser på de oprindelige lån i ejendommen, er i alle ejendommene en meget lille post på 20-30 kr. pr. m².

De offentlige og faste udgifter, som blandt andet omfatter ejendomsskatter, vandafgift, renovation, forsikring, afdelingens energiforbrug, administration samt pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, udgør fra 140-190 kr. pr. m². Heraf udgør de pligtmæssige bidrag omkring 40-50 kr. pr. m².

Blandt de faktorer, som især ser ud til at påvirke denne udgiftspost kan nævnes:

- Ejendomsskatterne i Tingbjerg I er ca. dobbelt så høje som i de øvrige ejendomme.
- Vandafgifterne er generelt næsten dobbelt så høje i ejendommene i hovedstadsområdet som i ejendommene i det øvrige land.
- Administrationsbidragene varierer mellem 25 og 44 kr. pr. m².
- Forsikring og fælles energiforbrug er stærkt varierende, men er dog i alle tilfælde udgifter med en relativt lille vægt.

De variable udgifter omfatter renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesfaciliteter. Disse udgiftsposter kan ifølge deres natur variere meget fra ejendom til ejendom, afhængigt af behovet og den driftsmæssige tilrettelæggelse. De samlede variable udgifter ligger fra 67 til 134 kr. pr. m² i de undersøgte ejendomme, men dette dækker over endnu større variation på de enkelte poster.

Udgifterne til renholdelse udgør i de tre ejendomme i hovedstadsområdet mellem 1 og 10 kr. pr. m². I de tre øvrige ejendomme udgør denne udgiftspost mellem 25 og 43 kr. pr. m².

Den væsentligste forklaring på denne forskel er dog, at udgiften til aflønning af ejendomsfunktionærer i de tre hovedstadsejendomme i stedet indgår i posten drift af fællesfaciliteter.

Udgifterne til almindelig vedligeholdelse udviser et næsten tilsvarende mønster, idet udgifterne i to af de tre ejendomme i hovedstadsområdet udgør 1-11 kr. pr. m², mens de i de øvrige fire ejendomme udgør 32-42 kr. pr. m².

Udgifter til drift af fællesfaciliteter kan forventes at være af meget forskellig størrelsesorden. I de tre ejendomme uden for hovedstadsområdet er udgifterne små, fra 0 til 12 kr. pr. m². I hovedstadsområdet er udgifterne i en af ejendommene på 39 kr. pr. m² og i de to øvrige ejendomme mellem 90-100 kr. pr. m².

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse udgør mellem 91 og 107 kr. pr. m² i ejendommene i hovedstadsområdet og mellem 54 og 79 kr. pr. m² i de øvrige ejendomme. Forskelle i prisniveauet mellem hovedstad og provins kan være en del af forklaringen på dette.

Ejendommene har endvidere i varierende omfang ekstraordinære udgifter, som hovedsageligt består af ydelser på lån til forbedringsarbejder. De ekstraordinære udgifter er også stærkt varierende, fra 17 til 92 kr. pr. m². Der er ikke noget fast mønster i udgifternes størrelse efter den geografiske beliggenhed.



Driftsindtægterne består helt overvejende af boliglejeindtægter, men alle ejendommene har dog en vis indtægt fra erhverv, garager og/eller drift af fællesfaciliteter.

De almene budgetter indeholder endvidere langtidsbudgetter for udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Den planlagte årlige gennemsnitsudgift for en tiårig periode udgør for de tre ejendomme i hovedstadsområdet fra 100-109 kr. pr. m², mens den i de tre øvrige ejendomme udgør fra 47-58 kr. pr. m². Her er altså en markant niveauforskel mellem hovedstadsområdet og det øvrige land.

Sammenfattende er udgiftssammensætningen i de undersøgte ejendomme således meget forskellig, men typisk opvejes store udgifter på et område af lave udgifter på andre områder. Særligt kan bemærkes følgende om de enkelte ejendomme:

Den forholdsvis høje husleje i Tingbjerg (465 kr. pr. m²) og i Glostrup Vestergård (415 kr. pr. m²) fremkommer blandt andet som følge af høje udgifter til drift af fællesfaciliteter.

Den forholdsvis lave husleje i Finsensgården på Frederiksberg skyldes især lave variable udgifter og meget lave ekstraordinære udgifter. Bortset fra et mindre lån fra 1985 til vinduesudskiftning, er der ikke optaget lån til forbedringer.

I Golfparken i Aalborg er der mange forbedringsarbejder, og de ekstraordinære udgifter på 92 kr. pr. m² er derfor også de højeste blandt de undersøgte ejendomme. De ordinære udgifter er imidlertid lave, og huslejen er derfor ikke højere end i de øvrige ejendomme uden for hovedstadsområdet.



80% af de almene boliger fra 50'erne er etageboliger.

Tabel 4.5.3 Boligleje pr. m² 1997

| | |
|----------------------|---|
| Hele landet | 350-390 kr. pr. m ² (1995) |
| Filosofvænget | 427 kr. pr. m ² |
| Tværbommen, Gentofte | 355 kr. pr. m ² |
| Dalgas Avenue, rhus | 340/560 kr. pr. m ² (før/efter modernisering) |
| Læsøgade, Aalborg | 300-340/430-500 kr. pr. m ² (før/efter modernisering) |

De private bebyggelser

Kvadratmeterlejen i 1997 i de undersøgte private boligbebyggelser fremgår af tabel 4.5.3. Til sammenligning er anført den gennemsnitlige husleje for de private udlejningsboliger fra 1950'erne, således som den fremgår af huslejeundersøgelsen fra 1995.

I Læsøgade i Aalborg er huslejeniveauerne meget varierende, da der i en del af lejlighederne er gennemført individuelle forbedringer i meget forskelligt omfang.

I Dalgas Avenue er der to huslejeniveauer, 340 kr. pr. m² i de umoderniserede, og 560 kr. pr. m² i de lejligheder, som er totalmoderniserede i forbindelse med genudlejning.

I Tværbommen er huslejeniveauet i de udlejede lejligheder 355 kr. pr. m². Ejerlejlighederne i Tværbommen i Gentofte sælges til priser på ca. 10.000 kr. pr. m², svarende til ca. 700.000 kr. for en 3-værelses lejlighed på 69 m². Det giver en årlig brutto- og nettoydelse på 1100/800 pr. m².

I Filosofvænget er huslejeniveauet i de udlejede lejligheder 427 kr. pr. m². Andelsboligerne i ejendommen har en boligafgift på 497 kr. pr. m² og en andelskroneværdi på 1757 kr. pr. m² ultimo 1996.

Bortset fra Filosofvænget ligger huslejerne i de ikke-moderniserede lejligheder således i den lave ende sammenlignet med gennemsnitslejen fra 1995.

5. Forslag til udviklingsopgaver

5.1 Vurdering af boligernes fremtid generelt.

Boligbyggerierne fra 1950'erne kan generelt karakteriseres som velbeliggende og velholdte. Lejlighederne er gode og billige, men forholdsvis små og lidt umoderne. Mange af bebyggelserne har et anonymt og lidt stillestående præg, hvor der lægges vægt på at bevare de eksisterende værdier, men hvor der sjældent udvikles nye.

De grundlæggende forudsætninger for at boligerne fra 1950'erne kan opfylde forventningerne og ønskerne hos fremtidens bolig efterspørgere er således til stede, men det er projektgruppens vurdering, at det er nødvendigt, at der sker en modernisering og udvikling af boligerne med hensyn til funktionalitet og bocomfort, hvis boligerne også i fremtiden skal være konkurrencedygtige på boligmarkedet.

Boligerne er særligt karakteriseret ved en lav husleje, og de er derfor i særdeleshed attraktive for husstande med lave indkomster. Hvis boligerne imidlertid ikke udvikles og moderniseres, således at de kan konkurrere med nyere boliger på kvalitet og komfort, er der en risiko for, at de i tiltagende grad ikke kan tiltrække de mere ressourcestærke efterspørgergrupper, og at beboersammensætningen derfor bliver endnu mere ensidig end den er i dag.

Efterspørgergrupperne

Overvejelserne om fremtidige efterspørgergrupper koncentrerer sig især om to typer: den traditionelle kernefamilie og "de unge ældre".

Den traditionelle kernefamilie er ikke den typiske husstandstype i 50'er boligerne, hvilket primært hænger sammen med boligstørrelserne, som harmonerer dårligt med de pladskrav, som en familie i dag vil stille. Såfremt man ønsker at tiltrække flere familier til bebyggelserne, vil det derfor først og fremmest være nødvendigt at skabe muligheder for, at der kan ske lejlighedssammenlægninger i bebyggelserne.

Analysen viser, at 50'er bebyggelserne traditionelt har haft en stor andel beboere over 50 år, hvoraf mange har boet i bebyggelsen i mange år. Samtidig viser flyttemønsteret, at der næsten ikke er nogen tilflytning af aldersgruppen over 50 år.

Det understøtter en antagelse om, at byggerierne fremover vil få svært ved at tiltrække den voksende efterspørgergruppe, der kaldes "de unge ældre", og som har bedre økonomiske muligheder og stiller større krav til boligen end tidligere tiders generationer.

Institut for Fremtidsforskning har udgivet en rapport om de unge ældres boligvalg frem mod år 2007. I rapporten peges der på, at denne gruppe vil efterspørge større boliger med mulighed for mange aktiviteter. Man vil lægge vægt på central beliggenhed og et godt nærmiljø. Samtidig vil det være meget væsentligt at have mulighed for at præge boligen individuelt og signalere personlig stil.

En væsentlig forudsætning for at tiltrække denne efterspørgergruppe er derfor, at de individuelle handlemuligheder vedrørende boligen styrkes.

De unge enlige er også en stor efterspørgergruppe til 50'er boligerne, fordi boligernes beliggenhed og størrelse matcher behovene. De unge har i dag en længere periode som enlige bolig efterspørgere end for 50 år siden, fordi de flytter tidligere hjemmefra og flytter senere sammen i parforhold.

Boligernes konkurrencedygtighed

Analysen viser, at boligerne fra 1950'erne har en række fælles karakteristika, som kan opdeles i konkurrencemæssige fordele og ulemper i konkurrencen på boligmarkedet.

Fordele:

Central beliggenhed
Store friarealer
Lavt byggeri
Store kælderarealer med fællesfaciliteter
Garageanlæg
Generelt god vedligeholdelse
Lav husleje

Ulemper:

Spisekøkken/alrum findes ikke
 Nogle rum er meget små (kamre)
 Umoderne badeværelser
 Umoderne køkkener
 Varmekomforten ikke optimal
 Elinstallationernes kapacitet for lille

Udbuddet af boligstørrelser er i mange ejendomme for ensidigt med hovedvægten på to- og trerums boliger. Men de traditionelle lejlighedsplaner og de relativt små husdybder giver stor fleksibilitet og gode muligheder for differentierede sammenlægninger af lejligheder.

Ved at tilvejebringe et mere differentieret udbud af boligstørrelser forbedres mulighederne for at tiltrække flere forskellige efterspørgergrupper og dermed undgå en ensidig beboersammensætning.

Målsætningsprogrammer

I det følgende foreslås en række udviklingsopgaver, som tager sigte på at afhjælpe de konkurrencemæssige ulemper ved en målrettet indsats over f.eks. en 10-15årig periode.

En udviklings- og moderniseringsindsats, som sigter på at forbedre og fremtidssikre bebyggelserne kan bedst iværksættes på grundlag af en vedtaget målsætning for ejendommens fremtid. Målsætningen skal definere, hvordan beboerne ønsker sig, at ejendommen skal se ud og fungere om 10-15 år.

Målsætningen kan f.eks. beskæftige sig med, hvilke husstandstyper man gerne vil tiltrække til bebyggelsen og hvilke boligformer dette kræver. Den kan også handle om, hvilken grad af fællesskab man vil satse på, og hvilke faciliteter man gerne vil have på længere sigt. Målsætningen kan også beskæftige sig med miljømæssige forhold, f.eks. økologi og ressourcenspareser.

Målsætningen kan endvidere fastlægge en langsigtet strategi for moderniseringer i lejlighederne, fx køkken og bad, herunder om sådanne moderniseringer ønskes gennemført samlet for alle lejligheder, eller om det skal være frivilligt for den enkelte beboer, om man ønsker at tage imod et tilbud om modernisering.

Fordelen ved at formulere en langsigtet målsætning for bebyggelsen er dels, at bebyggelsens fremtidige udvikling bliver sat på dagsordenen, og dels, at der bliver



defineret et fælles mål for denne udvikling, således at de forskellige indsatser arbejder i samme retning, uanset om der er tale om:

- løbende vedligeholdelse og fornyelse
- frivillige, individuelle forbedringer
- forbedringer ved fraflytning
- fælles forbedringer
- særlige udviklingsprojekter

De særlige udviklingsprojekter kan f.eks. være etablering af bofællesskab for ældre i en opgang, etablering af familieboliger ved lejlighedssammenlægning i en del af bebyggelsen. Det kan også være økologiske installationer som f.eks. solfangere eller det kan være fælles faciliteter som f.eks. selskabslokaler eller værksteder.

Det foreslås, at der udvikles en metode til opstilling af sådanne målsætningsprogrammer. Erfaringer fra såvel byudvalget, kvarterløftene og helhedsorienteret byfornyelse kan formentlig give inspiration, men der er den væsentlige forskel, at der i 50'erne bebyggelserne i højere grad er tale om et langsigtet, forebyggende formål, snarere end afhjælpning af eksisterende, akutte problemer.

5.2 Forslag til udviklingsopgaver vedrørende installationer og materialer.

Varme

En generel anke fra ejendommene vedrører de enstrengede varmeanlæg. Ønsket om at optimere driften berettiger en udvikling af metoder til at forbedre de eksisterende anlæg uden at gennemføre en totaludskiftning af rørsystemerne.

På længere sigt, ved omstrukturering af lejlighedssammensætningen, kan der være interesse for andre radiatorsystemer. En tidligere afholdt konkurrence om "den alternative radiator" bør følges op. Produktet kunne være et opvarmningsmodul, der samtidig foretager en filtrering af rumluften samt en konditionering af den recirkulerede luft, således at der opnås en optimal luftfugtighed.

Afløb og vand

Fremføring af afløb og vand i forbindelse med en ombygning af boligerne er ofte et problem, idet installationsfremføring kræver plads. De lodrette føringer er oftest meget dominerende når de forsøges placeret uden for de traditionelle installationsområder, bad og køkken.

Etablering af faste installationskanaler er meget pladskrævende og optager typisk 1 skabsmodul. Et installationsmodul, som kan placeres i opholdsrum eller entreer, udformet i et design, som giver en god visuel oplevelse og fremstår som en naturlig del af rummene, vil kunne finde stor anvendelse i alle typer af byggeri.

Genbrug af gråt spildevand samt regnvand bør overvejes ved alle installationsrenoveringer. Det genanvendte vand kan finde anvendelse i de enkelte boliger, i fælles vaskerier eller i den landskabsmæssige fornyelse ved etablering af vandløb.

Ei

Elinstallationer i 50'erboligen udgøres af et sparsomt antal lampeudtag og stikkontakter samt den kraftinstallation, der eventuelt senere måtte være etableret i køkkener og badeværelser.

Fremføring af kabler til etablering af flere stikkontakter findes i dag i forskellige udformninger, som fladkabler, minikanaler m.m., men vil ved en produktudvikling kunne udføres i en form, som er bedre tilpasset boligrummene.

En installationsside, som må forventes at blive almindelig i boligerne inden for en kort årrække, er svagstrømsinstallationen.

Øget anvendelse af telefon, elektronisk kommunikation og fjernsyn kræver opmærksomhed omkring den fælles fremføring i ejendommene samt den lokale fremføring i boligerne.

For den elektroniske kommunikation er der behov for en fremtidsorienteret nytænkning, således at det ikke bliver tale om en gade-til-bolig-installation, men en tilkobling på et i forvejen eksisterende og veldimensioneret net.

Ventilation

Samtlige registrerede ejendomme er i dag ventileret ved naturligt aftræk fra køkkener og badeværelser.

For at sikre et godt indeklima, bl.a. i forbindelse med vinduesudskiftninger, hvor man opnår en større tæthed i lejlighederne, bør der etableres mekanisk udsugning, samt sikres at der tilføres den tilstrækkelige mængde erstatningsluft.

Til etablering i eksisterende lejligheder er der behov for at udvikle udsugningsanlæg med mindre kanaldimensioner samt en løsning på støjproblemerne ved udsugningsventilerne (højere hastighed - mere støj).

Der er behov for udvikling af varmegenvindingsanlæg, der fungerer inden for den enkelte lejlighed.

Der er behov for videreudvikling af ventiler for erstatningsluft. Behovet vedrører indsugningsventiler, som samtidig med at de opfylder lovgivnings krav til støjreduktion og opvarmning af udeluft, har en designmæssig udformning, som respekterer bygningernes arkitektur samt ønsket om en acceptabel visuel oplevelse inde i lejligheden.

Materialer og miljø

50'er boligerne er opført i gode og sunde materialer, og i en byggestil som i vid udstrækning opfylder kravene til et godt bomiljø.

For at fastholde denne kvalitet er det væsentligt, at der ved valg af materialer bevidst inddrages systematiske miljømæssige overvejelser, både som led i den løbende vedligeholdelse/opretning og ved beslutninger om den fremtidige renovering.

Overvejelserne kan føre til beslutning om tilbagevenden til de oprindelige overfladebehandlinger mv. eller andre nye overfladebehandlinger, som sikrer et godt indeklima i boligerne.



Materialer til bygningens klimaskærm skal respektere den oprindelige bygnings arkitektur, samtidig med at der tilstræbes længst mulig levetid med mindst mulig vedligeholdelse.

Som arbejdsredskab for økologiske overvejelser foreslås derfor, at der gennemføres en profilanalyse af byggerierne fra 1950'erne. Ved en sådan profilanalyse vil

man få en oversigt over byggeskik, materialer og overfladebehandlinger, som i stor udstrækning har vist sig at være bæredygtige.

Man vil yderligere få afdækket hvilken indflydelse nye materialer, som er indbygget i byggerierne ved renoveringer (nye vinduer, nye tagbelægnings, isoleringskonstruktioner mm.), har fået på indeklima og driftsudgifter.



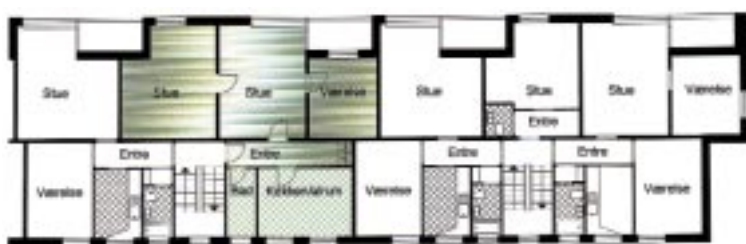
Planudsnit af eksisterende forhold

Planudsnit af sammenlægning i Møllevangen, blok 6, Århus, Aft 1

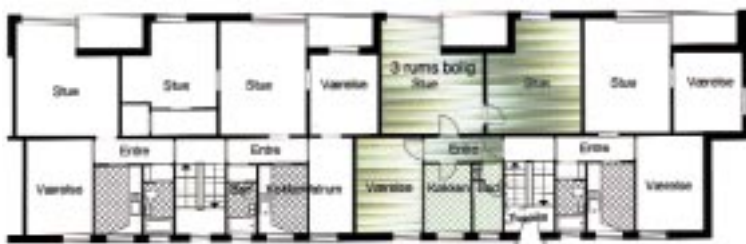


Planudsnit af eksisterende forhold

Planudsnit af sammenlægning i Møllevangen, blok 6, Århus, Aft 2



Planudsnit af normaletage på Vestergård blok 8 i Glostrup, Aft 1 Planudsnit af eksisterende forhold



Planudsnit af normaletage på Vestergård blok 8 i Glostrup, Aft 2



Planudsnit af normaletage på Vestergård blok 8 i Glostrup, Aft 3

Signaturforklaring
 Køkken/stue
 badeværelse

5.3 Forslag til udviklingsopgaver vedrørende lejligheder og omgivelser

Forslag vedrørende lejligheder

Til en fremtidssikring af lejlighederne foreslås sammenlægninger og udvikling af nye boligtyper ud fra en vurdering af den fremtidige beboersammensætning således som det fremgår af de tidligere afsnit.

Der kan fremhæves et behov for specielt følgende lejlighedstyper; familieboliger og seniorboliger samt bofællesskaber for personer over 50 år.

Familieboligen bør være en min. 3-4-rums bolig med spisekøkken og badeværelse, gerne suppleret med gæstetoilet (ekstra badeværelse).

Seniorboligen bør være en min. 2-3-rums bolig med spisekøkken og veldisponeret badeværelse.

Til boligen bør der være elevatoradgang samt mulighed for supplerende handicapinstallationer. Der er ikke nødvendigvis tale om handicapegnede boliger, men om boliger som i størrelse og udstyr kan være en erstatning for villaejere, som ønsker at flytte i lejlighed for at blive aflastet for den vedligeholdelsesopgave, der er i villaen, og som samtidig ønsker en mere centralt beliggende bolig.

Som illustration er udvalgt lejlighedsplaner for 2 bebyggelser; Møllevangen i Århus og Vestergård i Glostrup.

Forslag vedrørende køkkener og badeværelser

En omdisponering af lejlighedsplanen er ikke altid mulig at gennemføre som et samlet projekt for en eller flere opgange. Det er derfor vigtigt at man på grundlag af en helhedsplan vurderer hvilke arbejder, der kan udføres individuelt når ønsker eller behov melder sig, på en sådan måde at de senere indgår i helhedsplanen.

På et planudsnit fra ejendommen Læsøgade 10-12 i Aalborg er vist et eksempel på etablering af køkken/alrum inden for rammerne af en eksisterende lejlighed. Selvom der nedlægges et kammer, fastholdes stadig en velfungerende lejlighed, fordi spisepladsen etableres som et opholdsrum i forbindelse med køkkenet.

På de øvrige eksempler fra Finsengården og Møllevangen er køkkener omdisponeret inden for det eksisterende køkkenareal.

På planudsnittet fra ejendommen Filosofvænget er vist en mulighed for at udvide badeværelserne i entre eller værelse, således at disse opretholder fuld funktionsdygtighed.

Ved en senere sammenlægning af lejligheder på samme etage vil det være formålstjenligt at beholde begge badeværelser, idet man når op på en lejlighed i størrelse til en familiebolig.

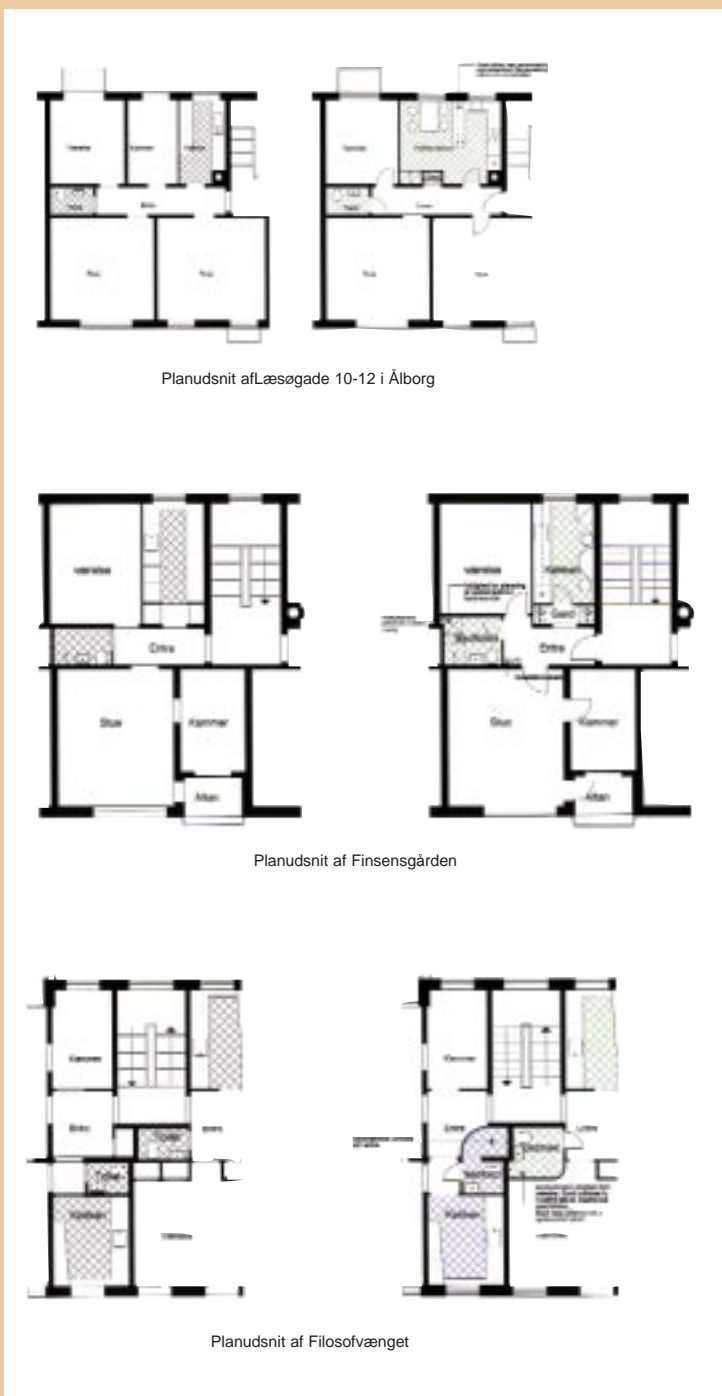
Forslag vedrørende friarealer

50'er-boligens friarealer er karakteriseret ved store grønne områder. Ofte henligger områder som plæner, der er nemme at vedligeholde for ejendomsfunktionærerne, men kun i ringe udstrækning anvendes af beboerne, enten fordi man føler sig utryk eller ikke har direkte adgang til områderne.

Legepladserne er enten i dårlig stand eller stereotype i indretningen, og således uinspirerende for bebyggelsernes børn. Ofte er inventaret udsat for hærværk.

Der synes at være brug for en kreativ bearbejdning af disse arealer, og et udviklingsprojekt kunne bestå i udarbejdelse af et katalog med eksempler fra gode opholdsanlæg. Kataloget, som udarbejdes af landskabs- og havearkitekter, bør være en del af beboerrepræsentationernes håndbogsamling.

Ligesom der i denne rapport foreslås en langtidsplan for boligernes indretning og størrelse, bør der etableres langtidsplaner for revitalisering af friarealerne til afløsning for de ad-hoc-løsninger, der ofte vælges.



6. Statistisk belysning af boligbyggeriet i 1950'erne

6.1 Generelt

Til nærmere belysning af boligerne fra 50'erne har projektgruppen indhentet specialkørsler fra Danmarks Statistik. Kørslerne er baseret på boligtællingen pr. 1. januar 1997. De indhentede oplysninger giver en overordnet belysning af bestanden af boliger fra 1950'erne.

Oplysningerne vedrører boligernes ejerforhold, art, lejlighedsstørrelser, installationsforhold og husstandssammensætning.

6.2 Ejerforhold

Der er i alt bygget 236.495 boliger i perioden 1950 til 1959. Heraf er 121.710 boliger, svarende til godt halvdelen (51,5%) udlejede boliger, mens 44,9% er ejerboliger og de sidste 3,2% har uoplyst udlejningsforhold. Projektet beskæftiger sig fortrinsvis med de udlejede boliger.

De udlejede boliger fordeler sig med 69,5% almene boliger, 27% i private og offentlige udlejningsejendomme, mens de sidste 3,5% er private andelsboliger. De sidstnævnte er opført som private udlejningsboliger, der efterfølgende er overtaget af beboerne som private andelsboliger.

Tabel 6.3 Udlejede boliger opført 1950-59 fordelt efter boligens art.

| | I alt udlejede boliger | Private ejere | Almene bolig-selskaber | Private andelsboliger |
|--------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| I alt | 121.710 | 32.800 | 84.616 | 4.294 |
| Stuehuse | 616 | 615 | 1 | 0 |
| Parcelhuse | 9.751 | 6.360 | 3.299 | 92 |
| Rækkehuse mv. | 13.190 | 1.533 | 11.561 | 96 |
| Etageboliger | 95.799 | 22.101 | 69.592 | 4.106 |
| Kollegieboliger | 1.572 | 1.501 | 71 | 0 |
| Andre helseboliger | 579 | 495 | 84 | 0 |
| Erhvervsboliger | 203 | 195 | 8 | 0 |

6.3 Boligernes art

I tabel 6.3 er angivet de udlejede boligernes fordeling efter boligernes art. Etageboligformen er dominerende i alle ejerkategorier. Således er 82,2% af de almene boliger, 95,6% af andelsboligerne og 67,4% af de private udlejningsboliger, etageboliger.

I den almene sektor er resten helt overvejende rækkehuse (13,7%) og parcelhuse (3,9%), mens resten af den private sektor er mere blandet. Således er der 1,9% stuehuse, 19,4% parcelhuse, 4,7% rækkehuse, 4,6% kollegieboliger og 2,1% andre boliger.

Tabel 6.4 Udlejede boliger opført 1950-59 fordelt efter ejerforhold.

| | I alt udlejede boliger | Private ejere | Almene bolig-selskaber | Private andelsboliger |
|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| I alt | 121.710 | 32.800 | 84.616 | 4.294 |
| Uden eget køkken | 3.651 | 2.574 | 1.037 | 40 |
| 1 vrelse | 7.858 | 3.705 | 3.866 | 287 |
| 2 vrelser | 23.270 | 7.067 | 15.304 | 899 |
| 3 vrelser | 52.063 | 10.082 | 39.596 | 2.385 |
| 4 vrelser | 29.119 | 5.953 | 22.617 | 563 |
| 5 vrelser | 3.983 | 1.903 | 1.982 | 98 |
| 6 vrelser | 1.013 | 799 | 200 | 14 |
| 7 vrelser eller flere | 751 | 729 | 14 | 8 |
| Uoplyst antal vrelser | 2 | 2 | 0 | 0 |

6.4 Lejlighedsstørrelser

I tabel 6.4 er angivet de udlejede boligernes fordeling efter antallet af værelser.

Det fremgår af tabellen, at der er væsentlig forskel på størrelsesfordelingen i den almene og den private udlejningssektor. Således er 92% af de almene boliger 2-, 3- eller 4-værelses boliger. Billedet er stort set det samme i de private andelsboliger, hvor 89,5% er 2-, 3- eller 4-værelses boliger.

I den private udlejningssektor er der derimod en større spredning i størrelserne, idet kun 70% af boligerne er 2-, 3- eller 4-værelses boliger, mens 19% er 1-værelses og 11% har 5 eller flere værelser.

De almene ejendomme og de private andelsboliger er altså helt domineret af mellemstørrelserne, mens der i de private udlejningsejendomme er en betydelig andel meget små og meget store boliger.

Statistikken belyser antallet af rum i lejlighederne, men ikke rummernes størrelse. Mange treværelses boliger fra denne periode er i realiteten 2 1/2-værelses lejligheder.

Tabel 6.5. Installationsforhold i udlejede boliger opført fra 1950 -59.

| | I alt udlejede boliger | Private ejere | Almene bolig-selskaber | Private andels-boliger |
|--------------------------|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| I alt | 121.710 | 32.800 | 84.616 | 4.294 |
| Toilet+central-varme+bad | 116.638 | 29.327 | 83.163 | 4.148 |
| Toilet+central-varme-bad | 2.391 | 1.599 | 742 | 50 |
| Toilet-central-varme+bad | 315 | 214 | 101 | 0 |
| Toilet-central-varme-bad | 107 | 40 | 4 | 63 |
| -toilet+central-varme | 2.229 | 1.590 | 606 | 33 |
| -toilet -centralvarme | 30 | 30 | 0 | 0 |
| Intet eller uoplyst | 0 | 0 | 0 | 0 |

6.5 Installationsforhold

Der er på forhånd forventet, at boligmassen fra 1950'erne kun i begrænset omfang har egentlige installationsmangler.

I tabel 6.5 belyses installationsmanglerne i de udlejede boliger fra 1950'erne.

Det fremgår af tabellen, at der blandt de almene boliger er knap 2%, som har én eller flere installationsmangler. Blandt de private udlejningsboliger er der derimod knap 11% af boligerne, som har én eller flere installationsmangler. I begge sektorer er det næsten udelukkende manglende bad og/eller manglende toilet, der er tale om, hvorimod næsten ingen boliger mangler centralvarme.

Nogle af de godt 3.000 private boliger, som ikke har eget bad og/eller toilet er kollegieboliger, der typisk opførtes uden eget bad/toilet, men det kan højst forklare halvdelen af denne gruppe.

BBR-statistikken belyser ikke andre former for "installations-mangler", f.eks. manglende ventilation, underdimensionerede elinstallationer etc.

Tabel 6.6 Husstande i udlejede boliger opført fra 1950-59 fordelt efter husstandstype.

| | I alt udlejede boliger | Private ejere | Almene bolig-selskaber | Private andels-boliger |
|--|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| I alt | 119.357 | 31.342 | 83.792 | 4.223 |
| 1 enlig kvinde | 46.313 | 12.357 | 32.271 | 1.685 |
| 1 enlig mand | 22.745 | 7.346 | 14.567 | 832 |
| 1 ægtepar | 28.862 | 5.645 | 22.238 | 979 |
| 1 samlevende par med flere børn | 2.804 | 702 | 2.020 | 82 |
| 2 enlige af forskelligt køn iøvrigt | 7.942 | 2.446 | 5.166 | 330 |
| 1 familie med børn på 18 år og derover | 6.492 | 1.277 | 5.048 | 167 |
| Andre husstandstyper | 4.199 | 1.569 | 2.482 | 148 |

6.6 Husstandssammensætning

I tabel 6.6 er angivet sammensætningen af de husstandstyper, der bor i de udlejede boliger fra 1950'erne.

I de almene boliger består 56% af husstandene af en enlig kvinde eller mand med eller uden børn. I de private udlejningsboliger er 63% af husstandene af denne type. Til sammenligning er kun 25% af ejerboligerne fra denne periode beboet af denne husstandstype.

I de almene boliger er 35% af husstandene ægtepar eller samlevende par med eller uden børn, mens dette kun gælder for 28% af husstandene i de private udlejningsboliger. I ejerboligerne er andelen af denne husstandstype 60%.

I befolkningen som helhed udgør enlige mænd og kvinder ca. 40% af husstandene, mens ægtepar og samlevende par udgør ca. 45%. Resten er husstande med mere end én familie, f.eks. husstande med børn på 18 år og derover samt andre husstandstyper.

I sammenligning med befolkningen som helhed er de udlejede 50'er boliger således præget af en stærk overrepræsentation af husstande med én voksen. Omvendt er der en underrepræsentation af parhusstande i forhold til befolkningen som helhed.

Denne husstandssammensætning hænger først og fremmest sammen med de relativt små boligstørrelser. Lange botider tyder også på et sandsynligt mønster, hvor boligen videreføres af den ene voksne ved husstandsopsplitninger som følge af skilsmisser og dødsfald.

7. Vilkår for gennemførelse af forbedringer





7.1 Beslutningsprocedurer i det almene byggeri

I det følgende beskrives beslutningsprocessen i det almene byggeri for forbedringer eller moderniseringer, der udløser huslejeforhøjelse.

Vedligeholdelse og fornyelse

Det almene byggeris vedligeholdelse og opretning styres i dag af et budget som benævnes "10 års planlagt drift og vedligehold".

Budgettet er et arbejdsredskab, der bruges ved de jævnlige drøftelser mellem afdelingsbestyrelsen for den pågældende afdeling og boligorganisationens ansvarlige driftsfolk. Budgetterne ajourføres en gang årligt.

Den almindelige løbende vedligeholdelse indarbejdes i det årlige budget, der fremlægges til beslutning for afdelingens beboere på det årlige ordinære budgetmøde.

Udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i en 10-års periode danner grundlag for fastsættelsen af de årlige henlæggelser, som ligeledes indarbejdes i det årlige driftsbudget.

Råderetten

Den enkelte lejer kan bruge råderetten til at lave forbedringer i sin egen lejlighed. Forbedringerne kan omfatte køkken og bad, energibesparende foranstaltninger, ressourcebesparende foranstaltninger og tekniske installationer. Ved fraflytning inden for 10 år får lejeren godtgjort en del af de afholdte udgifter.

Fælles forbedringer og moderniseringer
Større ombygninger, moderniseringer og forbedringer, der udløser huslejeforhøjelse, skal igennem en beboerdemokratisk beslutningsproces og en ansøgningsproces før iværksættelsen:

1. Initiativet til forbedringer kommer typisk fra boligorganisationens administration eller fra afdelingsbestyrelsen i ejendommen.
2. Afhængig af opgavens art og omfang, forelægges forslaget også for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet til beslutning. Det er typisk, når der er tale om fremmed finansiering af opgaverne, og i alle tilfælde hvor huslejestigningerne som følge af arbejdets gennemførelse overstiger den gældende leje med mere end 15%.
3. Finansieringsmulighederne undersøges. Der vil ofte være mulighed for tilskud fra Landsbyggefonden, byfornyelsesmidler eller andre særlige ad-hoc støttemuligheder (energitilskud, økologitilskud m.v.) Hvis forslaget kun kan gennemføres med lånefinansiering, undersøges mulighederne for realkredit eller pengeinstitutfinansiering.
4. Forslaget fremlægges for et afdelingsmøde med nødvendige oplysninger om forslaget, anskaffelsessummen, den forventede finansiering og huslejeforhøjelsen. Hvis blot én beboer forlanger det, fremlægges forslaget for beboerne i afdelingen ved en urafstemning.
5. Skitseforslaget, anslået udgift og huslejekonsekvenserne fremsendes til tilsynsmyndighederne med oplysning om resultatet af urafstemningen. Der søges om evt. nødvendig kommunegaranti for optagelse af lån til finansieringen.
6. Efter godkendelse af ansøgningen udarbejdes hovedprojekt, beskrivelser og arbejdet udbydes i licitation. Resultatet forelægges igen afdelingens beboere, hvis resultatet medfører en overskridelse af den ved urafstemningen oplyste lejestigning. Tilsynsmyndigheden søges om godkendelse af licitationsresultatet, og om evt. forhøjelse af kommunegarantien.
7. Efter godkendelsen kan der skrives kontrakt med lavestbydende tilbudsgiver, og arbejdet kan sættes i gang. Forinden udsendes 6-ugers varsel i henhold til lejelovens § 55.
8. Før, under og efter forslagets gennemførelse, skal der udsendes grundig information, med jævne mellemrum, især hvor arbejdet kræver adgang til et lejemål.
9. Efter arbejdets afslutning udarbejdes byggeregnskab, der fremsendes til tilsynsmyndighedens godkendelse. En foreløbig endelig huslejestigning varsles. Efter godkendt byggeregnskab kan endelig huslejestigning udmeldes. Drift og vedligeholdelsesdokumenter udarbejdes, og de udførte arbejder indgår herefter i 10 års planlagt drift og vedligehold på linie med øvrige bygningsdele.
10. I særlige sager - ofte benævnt samspilsramte bebyggelser - indgår såvel Landsbyggefonden som Boligministeriet i beslutningsprocessen, som derved bliver forlænget. Projektgruppens undersøgelse af eksempelejendomme underbygger formodningen om, at 50-er byggerier kun helt undtagelsesvis vil komme ind under betegnelsen samspilsramte.

Ved større ombygnings- og moderniseringssager i det almene byggeri, er det således vigtigt at være opmærksom på, at der er en tidsfaktor, der skal respekteres, og nogle forløb der skal gennemløbes, forinden arbejdet kan udføres. Forberedelsesperioden inden udførelse tager i de fleste tilfælde mellem 1 og 2 år.

De almene boligorganisationers ledelse har det overordnede ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger. Som et led heri er det også organisationens opgave at medvirke til at påvirke og udvikle bebyggelserne, således at de er konkurrencedygtige på boligmarkedet.

Beslutningskompetancen til iværksættelse af konkrete forbedrings- og moderniseringsarbejder ligger imidlertid fuldt ud hos de nuværende beboere, og dette indebærer en mulighed for, at de langsigtede perspektiver for bebyggelsernes fremtid ikke nødvendigvis kommer til at indgå i beslutningsgrundlaget med tilstrækkelig vægt.

7.2 Beslutningsprocedurer i det private byggeri

I private udlejningsejendomme er beslutningsproceduren for gennemførelse af forbedringer væsentlig anderledes end i den almene sektor.

Dette hænger sammen med ejerens ejendomsret til ejendommen, som i princippet giver ham ensidig ret til at beslutte gennemførelse af forbedringsarbejder. Ejeren kan også beslutte at gennemføre forbedringer i en enkelt lejlighed i forbindelse med genudlejning.

En ejer kan også i et vist omfang gennemføre forbedringer efter aftale med lejerne. Forbedringer, der medfører en lejeforhøjelse på op til 68 kr. pr. m² kan ske ved aftale med beboerrepræsentationen i ejendommen. En anden mulighed er at aftale forbedringer i en enkelt lejlighed med den pågældende lejer.

Endelig har de enkelte lejere mulighed for at benytte råderetten til at foretage visse forbedringer for egen regning efter aftale med ejeren. Lejeren kan udføre energi- og ressourcebesparende foranstaltninger og arbejder vedrørende wc, køkken og bad samt tekniske installationer inde i sin egen lejlighed. Ved fraflytning får lejereren godtgørelse for en del af de afholdte udgifter.

Procedurerne for gennemførelse af et forbedringsprojekt på ejerinitiativ i en ejendom med beboerrepræsentation, beliggende i en kommune med huslejeregulering er kort beskrevet således:

1. Ejeren kan indhente bindende forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen i huslejenævnet på grundlag af oplysninger om projektet, byggeudgifterne og lejeforhøjelsens størrelse.
2. Ejeren skal orientere beboerrepræsentanterne om forbedringsprojektet og give dem lejlighed til at udtale sig om det inden for tre uger. Desuden skal beboerrepræsentanterne indkaldes til et møde om projektet, hvis den samlede udgift overstiger 20 kr. pr. m².
3. Ejeren skal varsle iværksættelsen af forbedringen over for beboerrepræsentationen og de enkelte lejere, hvis lejeforhøjelsen overstiger 68 kr. pr. m² (1998-niveau). Beboerrepræsentationen kan forlange sagen indbragt for huslejenævnet, som kan tage stilling til, om forbedringen er hensigtsmæssig og til lejeforhøjelsens størrelse. Hvis huslejeforhøjelsen er på mere end 135 kr. pr. m² (1998-niveau), kan den enkelte lejer forlange en erstatningsbolig.
4. Forbedringsarbejderne gennemføres efter varsling af den fysiske adgang til lejlighederne. Beboerrepræsentanterne får mulighed for at udpege en bydende til licitationen, såfremt der afholdes bunden licitation, og beboerrepræsentanterne skal indkaldes til byggemøder og til afleveringsforretning.
5. Der varsles foreløbig og endelig lejeforhøjelse, som af lejerne kan indbringes for nævnet.



I den private sektor er kommunen ikke involveret som godkendelsesmyndighed, hvis der er tale om projekter uden offentlig støtte. Dog skal der ske sædvanlig byggesagsbehandling, hvis projektet kræver det, og ved sammenlægning af lejligheder kan der også være tale om en kommunal sagsbehandling i relation til dette.

En SBI-rapport om renoveringsaktiviteten i de private udlejningsboliger konkluderer, at der er mange barrierer for gennemførelsen af forbedringer i udlejningsejendomme, og at aktiviteten på området blandt andet er meget forskellig for forskellige ejertyper.

Ifølge rapporten er de væsentligste barrierer problemer med at få investeringerne

til at hænge økonomisk sammen eller frygt for at få udlejningsvanskeligheder som følge af for høj husleje. I nogle tilfælde er kortsigtede spekulationsmotiver den reelle barriere. Især for mindre ejere synes også usikkerhed over for de indviklede procedurer og manglen på rådgivning at spille en væsentlig rolle.

I de private udlejningsejendomme er ejendommens modernisering og udvikling primært ejerens anliggende. Beboerne har en mere passiv rolle som høringsberettiget part og eventuelt aftalepartner vedrørende forbedringer i den enkelte lejlighed. Reglerne lægger ikke op til en dialog mellem ejere og lejere om egentlige fremtidsrettede perspektiver for ejendommene.

7.3 Finansieringsvilkår i den almene sektor.

Lånemuligheder

Udgifter til forbedringer, vedligeholdelse mv. vedrørende almene byggerier kan finansieres med realkreditlån i form af nominallån med en løbetid på maksimalt 30 år. Lånet skal have sikkerhed inden for en lånegrænse på 80% af ejendommens belåningsværdi, og låneoptagelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Værdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i ejendommen indtægter og udgifter. Beregningen foretages ved at multiplicere ejendommens nettoleje (leje - driftsudgifter) med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for private udlejningsejendomme i området.

Ved låneudmålingen ses der også på, om huslejen efter forbedringen skønnes at modsvare boligernes kvalitet, således at boligerne kan forventes at være konkurrencedygtige på boligmarkedet.

I ganske særlige tilfælde kan der til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder med kommunalbestyrelsens godkendelse optages indekslån type IS 35 eller type I, eventuelt med kommunal garanti. Denne lånemulighed vil formentlig kun undtagelsesvist være relevant i 50'er boligerne.

I visse tilfælde kan der være mulighed for finansiering af forbedringsarbejder med støtte efter byfornyelsesloven. Dette forudsætter, at ejendommen er prioriteret i kommunens planlægning af byfornyelsesindsatsen. I konkurrencen med ældre og mere utidssvarende ejendomme om byfornyelsesmidlerne må det forventes, at 50'er ejendommene ikke i almindelighed kan komme i betragtning. Det kan dog ikke udelukkes at enkelte ejendomme kan tildeles byfornyelsesmidler, ligesom der som led i helhedsorienterede byfornyelsesprojekter kan være tale om, at 50'er ejendomme indgår i områderne.

Endelig kan nævnes muligheden for støtte til ombygning af eksisterende ejendomme til almene ældreboliger eller til ældreboligbofællesskaber. Dette forudsætter en kommunal godkendelse af projektet og af finansieringen heraf. Finansiering og støtteudmåling svarer i hovedprincippet til nybyggeriprojekter.

Som element i en langsigtet udviklingsplan for en almen bebyggelse fra 50'erne kan det være relevant at overveje denne type ombygning for en del af lejlighederne.

Trækningsretten

Landsbyggefonden kan yde tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder i almene ejendomme. Tilskuddene finansieres af de pligtmæssige bidrag, som almene afdelinger, der er taget i brug før 1970, indbetaler til Landsbyggefonden.

I perioden 1991-96 blev 75% af de indbetalte bidrag overført til bidragsydernes egen trækningsret, men fra 1997 er denne andel nedsat til 60%.

En almen boligorganisation har fortrinsret til tilskud inden for disse beløb. Tilskuddet kan også søges til afdelinger i boligorganisationen, som ikke selv har betalt bidrag.

Tilskuddene kan ydes til alle former for om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder, brandsikring, byfornyelse og boligforbedring. Arbejderne kan omfatte både boligbebyggelsen og eventuelle sociale og kulturelle institutioner i tilknytning hertil og bebyggelsens omgivelser.

Tilskuddet kan maksimalt udgøre 2/3 af de godkendte udgifter, men boligorganisationerne kan selv beslutte at søge en mindre tilskudsandel for at strække tilskudsmidlerne til flere bebyggelser.

I de senere år har tilskudsandelen været stærkt faldende, således at der nu typisk udføres arbejde for fire gange det bevilgede tilskud. Trækningsretten anvendes i praksis i vidt omfang til større opretningsarbejder og til energibesparende foranstaltninger.

Trækningsretten vil ofte være en mulig finansieringskilde i forbindelse med 50'er byggerierne. Landsbyggefondens øvrige støttemuligheder i form af f.eks. byggeskaderenovering, særlig driftsstøtte mv. er ikke rettet mod 50'er byggerierne, og de vil som altovervejende hovedregel ikke være relevante.



Det økonomiske råderum

Det gennemsnitlige huslejeniveau i 1997 for almene boliger fra 50'erne er 415 kr. pr. m² i hovedstadsområdet og 355 kr. pr. m² i det øvrige land. Differencen mellem disse huslejer og huslejen i nyt alment byggeri kan give et fingerpeg om, hvilket økonomisk potentiale, der er til rådighed til forbedringer i ejendommene.

Huslejen i nyt alment byggeri i 1997 ligger på ca. 700-750 kr. pr. m² i hovedstadsområdet og ca. 600-650 kr. pr. m² i det øvrige land.

Det maksimale økonomiske råderum for finansiering af forbedringer kan derfor anslås til følgende beløb, under forudsætning af, at finansieringen sker med 30-årige nominallån med en ydelse på p.t. ca. 8% p.a.:

3.500-4.200 kr. pr. m² i hovedstadsområdet

3.100-3.700 kr. pr. m² i det øvrige land

For en 75 m² stor lejlighed svarer det til en investering på i størrelsesordenen 250.000 til 300.000 kr., såfremt finansie-

ringen skal ske fuldt ud ved låneoptagelse. Huslejen efter forbedringen vil i så fald være på niveau med huslejen i nyt alment boligbyggeri.

Det bemærkes dog, at der inden for den samlede husleje også skal beregnes plads til eventuelt forøgede driftsudgifter som følge af de foretagne forbedringer.

En investering i denne størrelsesorden vil muliggøre fx modernisering af køkken, badeværelse og elinstallationer i en eksisterende lejlighed. Det skønnes, at den moderniserede lejlighed vil kunne udlejes til en leje, der svarer til nybyggeriet, såfremt ejendommen i øvrigt er velholdt og velbeliggende.

Såfremt der er mulighed for at supplere med andre finansierings- eller støttemuligheder, kan der gennemføres væsentligt større investeringer. Dette vil formentlig være nødvendigt, hvis der skal gennemføres mere omfattende ombygninger med ændringer af lejlighedsskel, ændrede rumfunktioner og/eller indretning til ældreboligformål eller lignende.



Grundejernes Investeringsfond
Grundejernes Investeringsfond yder lån til modernisering og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, som er bygget før 1970, og som er bindingspligtig i GI.

GI yder to typer af lån:

Til bevaringsværdige ejendomme, dvs. ejendomme, som har opnået karakteren 1-4 efter Energi- og Miljøministeriets SAVE-system kan der ydes 30-årige lån med en årlig rente på 2 1/2% og en årlig ydelse på 4,75%. Disse lån ydes til tårne, spir, kupler, kviste, tage, tagvinduer, facader, facadeudsmykninger, altaner og karnapper m.v. Hvis der ikke foreligger nogen vurdering af ejendommens bevaringsværdighed vil GI foretage en vurdering.

Til andre ejendomme og til andre typer arbejder kan der ydes 20-årige lån med en årlig rente på 4% og en årlig ydelse på 7,29%.

I begge tilfælde skal lånene have pant i ejendommen og de kan dække op til 100% af udgifterne for 2 1/2% lånene og op til 90% af udgifterne for 4% lånene.

GI-lån kan f.eks. anvendes i forbindelse med aftalt boligforbedring eller til forbedring og vedligeholdelse uden offentlig støtte.

7.4 Finansieringsvilkår i den private sektor.

Lånemuligheder

Mulighederne for realkreditlån til finansiering af udgifter til forbedring og vedligeholdelse i private boligejendomme er grundlæggende de samme som for almindelige ejendomme. Realkreditlånene ydes som nominallån med en løbetid på maksimalt 30 år. Lånet skal have sikkerhed inden for 80% af ejendommens belåningsværdi.

Værdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i ejendommen indtægter og udgifter. Beregningen foretages ved at multiplicere ejendommens nettoleje (leje - driftsudgifter) med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for private udlejningsejendomme i området.

Ved låneudmålingen ses der også på, om huslejen efter forbedringen skønnes at modsvare boligernes kvalitet, således at boligerne kan forventes at være konkurrencedygtige på boligmarkedet.

Endelig foretager realkreditinstituttet en vurdering af kreditværdigheden hos debitor, og denne vurdering kan i enkelte tilfælde føre til, at lånet afslås.

Aftalt boligforbedring

Private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger kan få huslejetilskud til forbedringsarbejder efter den støtteordning i byfornyelsesloven, som kaldes aftalt boligforbedring. I de private udlejningsejendomme forudsætter det, at ejeren indgår en aftale med mindst 60% af lejerne. Der er ingen begrænsninger på hvilke arbejder, der kan ydes støtte til.

Boligerne fra 1950'erne kan søge tilskud på lige fod med alle andre ejendomme. Imidlertid er midlerne begrænsede og efterspørgslen stor. Denne støtteordning vil derfor med de nuværende bevillinger kun kunne udgøre et sporadisk støtteelement til moderniseringsbehovet i 50'erne boligerne.

Med den seneste ændring af reglerne om aftalt boligforbedring får kommunerne mulighed for at fastlægge nærmere kriterier for, til hvilke arbejder eller hvilke ejendomme, støtten skal ydes. Kommunerne kan således principielt bruge den aftalte boligforbedring som et instrument til fremme af moderniseringsaktiviteten i 50'erne boligerne. Effekten vil dog være begrænset, medmindre bevillingerne til dan aftalte boligforbedring forøges.

Forsøgsprojektets parter og deltagere:

Rapporten er udarbejdet af en projektgruppe bestående af:

Arkitekt Ove Hedebo Pedersen,
Triarc Arkitekter, projektleder

Sekretariatschef Jette Søndergaard,
Byfornyelsesselskabet Danmark,
projektsekretariat

Boligkundeforfører Erik Jensen,
BRFkredit

Projektleder Ove Boh Larsen,
KAB - Bygge- og Boligadministration

I forbindelse med projektet har der været nedsat en følgegruppe, der består af:

Direktør Niels Kjærsgaard,
KAB - Bygge- og boligadministration

Direktør Niels Andersen,
Byfornyelsesselskabet Danmark

Arkitekt Gorm Helles,
Triarc Arkitekter

Byfornyelseskonsulent Lise Maaløe,
BRFkredit

Arkitekt Anker Jensen,
Landsbyggefonden

Direktør Jesper Friisberg,
Udlejerforeningen Danmark

Kontorchef Jan Spohr,
By- og Boligministeriet

Arkitekt Ole Erdmann,
By- og Boligministeriet

*Udarbejdet for By- og Boligministeriet af:
Triarc Arkitekter m. fl.*

*Grafisk tilrettelægning og produktion:
Flemming Hansen
H-Grafik*

*Tryk: Orboe Tryk
Oplag: 1.000 stk.
Pris: 150 kr.
ISBN nr.: 87-90565-17-7*

*By- og Boligministeriet
Projekt Renovering
Slotsholmsgade 1
1216 København K*

E-mail: prop@bm.dk

*Internet-adresse:
<http://www.byggecentrum.dk/projektrenovering>*

Projekt Renoverings publikationer kan købes gennem Byggecentrums Boghandel

*Dr. Neergaards Vej 15
2970 Hørsholm
Tlf 45 76 73 73
Fax 45 76 76 69*



By- og Boligministeriet

ligger

50'erbou

PROJEKT RENOVERING

