



# 50'er boligen

*Etageboligbebyggelserne fra 1950'erne skal renoveres efter klare "individuelle" målsætningsprogrammer, hvis de vil være konkurrencedygtige på fremtidens boligmarked.*

## Projektets baggrund

Boligbyggerierne fra 1950'erne runder i disse år det halve århundrede og det må forventes, at de skal fungere som boligbebyggelser i mange år endnu.

Projektet omhandler de godt 120.000 udlejningsboliger fra 1950'erne, hvoraf 2/3 er almene boliger. Der er altså tale om en betragtelig del af den danske boligmasse og et betydeligt potentiale for det fremtidige renoveringsmarked.

Disse boliger har mange kvaliteter, som gør dem eftertragtede. De er centralt beliggende med god adgang til offentlig transport, de har gode friarealer og fællesfaciliteter, og de har ofte en lav husleje, der giver et vist råderum til renoveringer.

Spørgsmålet er så, om boligerne 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 bocomfort?

Projektet har til formål at belyse 50'er byggeriernes bygningsmæssige og funktionsmæssige tilstand, og at vurdere, hvilken moderniserings- og udviklingsindsats, der er nødvendig for at fremtidssikre boligerne.



*50'erbebyggelserne fremstår generelt velholdte, men der er behov for moderniseringer.*

*Foto: Chris Moon.*

## Projektets fremgangsmåde

Projektet indeholder en afgrænset analyse, som er baseret på generelle statistiske data samt på oplysninger om 10 konkrete ejendomme fra den omhandlede periode. Bebyggelserne er udvalgt, således at de repræsenterer forskellige ejerforhold, geografisk beliggenhed og bebyggelsestyper.

Der er indhentet informationer om de udvalgte ejendommene fra offentlige registre og fra ejerne. Projektgruppen har desuden foretaget en besigtigelse og registrering af ejendommene.

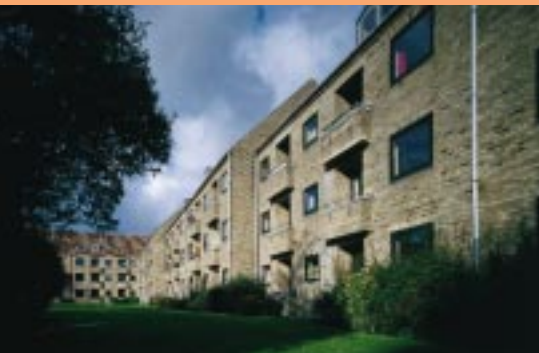
For de største af bebyggelserne er der indhentet statistiske nøgletal fra Danmarks Statistik om befolkningssammensætning, boligsociale forhold og flyttemønster.

Som statistisk grundlag for analysen er der indhentet specialkørsler fra boligtællingen pr. 1. januar 1997.

Som baggrund for analysen beskrives i rapporten de nuværende beslutningsprocedurer og finansieringsvilkår i den almene og den private sektor.



*Lejlighederne er enkle og funktionelle men små efter nutidens målestok.*



## Projektets resultater

I de undersøgte bebyggelser er lejlighederne helt overvejende 2-, 3- og 4-rumsboliger. Lejlighedsplanerne er enkle og funktionelle, men rummene er efter nutidens målestok relativt små.

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.

Friarealerne er oftest store og velholdte, men kan forekomme lidt stereotype i indretningen.

I de undersøgte bebyggelser er der en relativt stor andel af beboere over 50 år og en tilsvarende mindre andel af yngre beboere. Den dominerende familietype er de enlige uden børn.

Beboersammensætningen er præget af grupper uden for erhverv og med relativt lave ind-

komster. 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.

Det maksimale økonomiske råderum for forbedringer, der finansieres på markedsvilkår, udgør i størrelsesordenen 250.000 kr. til 300.000 kr. for en bolig på 75 m<sup>2</sup>. Denne investering muliggør modernisering af fx køkken, badeværelse og elinstallationer, mens mere omfattende ombygninger og nyindretninger vil forudsætte en vis subsidiering af finansieringen.

## Målgruppe og erhvervmæssige perspektiver

Det er projektets konklusion, at det er nødvendigt, at der sker en modernisering og udvikling af 50'er boligernes 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.

For ejere/boligselskaberne er perspektivet især en sikring af bebyggelsernes konkurrencedygtighed på boligmarkedet i fremtiden. Rapporten peger på, at såvel en udvikling af dialogen med lejerne om bebyggelsens fremtidsperspektiver og en effektivisering og styrkelse af moderniseringsindsatsen vil kunne medvirke hertil.

For byggeriets parter udgør 50'er byggerierne et væsentligt potentiale for fremtidige renoveringer. En målrettet rationalisering og produktudvikling vil kunne medvirke til at styrke dette markedsområde yderligere.



Rapporten indeholder forslag om udvikling af en metode til opstilling af målsætningsprogrammer for de enkelte bebyggelser. Endvidere er der forslag til en række konkrete udviklingsopgaver vedrørende varmeanlæg og andre installationer og materialer, samt vedrørende lejlighedssammenlægninger og modernisering af køkkener og badeværelser.

*50'er byggerierne udgør et væsentligt potentiale for fremtidige renoveringer.*

### Projektgruppe:

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

### Følgegruppe:

I forbindelse med projektet har der været nedsat en følgegruppe med repræsentation fra KAB Bygge- og boligadministration, Byfornyelsesselskabet Danmark, Triarc Arkitekter, BRFkredit, Landsbyggefonden, Udlejerforeningen Danmark samt By- og Boligministeriet.

### Dette informationsblad er udsendt af:

By- og Boligministeriet, Projekt Renovering, Slotsholmsgade 1, 3. sal, 1216 København K.

E-mail: prop@bm.dk

Informationsbladet kan rekvireres gratis hos Byggecentrum på tlf. 45 76 73 73.

København, februar 1999.

