



Blev de billige boliger bedre?

Evaluering af beboertilfredshed

Af Bella Marckmann

CINARKOVERBLIK

CINARKOVERBLIK

Blev de billige boliger bedre? Evaluering af beboertilfredshed

Forfatter:

Bella Marckmann, konsulent, sociolog Ph.d.

Illustrationer og foto:

Som angivet

Udarbejdet med støtte fra:

KAB Fonden og Boligfonden Kuben

ISBN: 978-87-7830-262-5

Udgivelse: Kunstakademiets Arkitektskole 2011

© Kunstakademiets Arkitektskole 2011

Kunstakademiets Arkitektskole
CINARK Center for industriel arkitektur
Philip de Langes Allé 10
DK-1435 Copenhagen K, Denmark
T +45 3268 6000
F +45 3268 6236
www.cinark.dk
cinark@karch.dk



Forord

Denne rapport er en del af en større evaluering af seks bebyggelser, der indenfor de seneste år er blevet bygget med henblik på at billiggøre boligbyggeriet. I den samlede evaluering fokuseres der på tre temaer: Arkitektonisk kvalitet, byggeteknik og beboertilfredshed. Denne delrapport fokuserer på Beboertilfredshed.

De andre udgivelser i evalueringen har titlerne:

- Blev de billige boliger bedre? Samlet værk
- Blev de billige boliger bedre? Sammenfattende rapport
- Blev de billige boliger bedre? Evaluering af arkitektonisk kvalitet
- Blev de billige boliger bedre? Evaluering af teknik og produktion

KAB Fonden og Boligfonden Kuben har støttet det samlede arbejde. Rapporterne er udgivet af Kunstakademiets Arkitektskole. Delrapporten om arkitektonisk kvalitet er samtidig udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut med titlen: 'SBI 2011:13 Blev de billige boliger bedre? Evaluering af arkitektonisk kvalitet' (2011).

INDLEDNING	6
SAMMENFATNING	6
GENNEMFØRTE INTERVIEW	9
UDDYBENDE OM METODE	10
<i>At interviewe om hjemmet</i>	10
INTERVIEWENES STRUKTUR.....	10
INDLEDENDE BESKRIVELSE AF BOLIGOMRÅDERNE.....	11
KORT BESKRIVELSE AF DE ENKELTE BEBYGGELSER.....	11
GENNEMGANG AF BOLIGOMRÅDERNE.....	12
BBB: FRUGTHAVERNE, ØLBY	13
BOLIGKVALITET	13
<i>Fleksibilitet</i>	13
<i>Lys</i>	14
<i>Materialer</i>	14
<i>Installationer</i>	15
<i>Lyd</i>	15
TILFREDSHED MED BEBYGGELSEN.....	16
<i>Beliggenhed</i>	16
<i>Æstetik</i>	16
<i>Udearealer</i>	16
<i>Naboskab</i>	17
VEJEN TIL BOLIGEN OG TIDSPERSPEKTIV	17
DELKONKLUSION	17
BBB: KVISTGÅRDHUSENE, KVISTGÅRD.....	19
BOLIGKVALITET	19
<i>Fleksibilitet</i>	19
<i>Lys</i>	20
<i>Materialer</i>	20
<i>Installationer</i>	20
<i>Lyd</i>	21
TILFREDSHED MED BEBYGGELSEN.....	21
<i>Beliggenhed</i>	21
<i>Æstetik</i>	21
<i>Udearealer</i>	21
<i>Naboskab</i>	21
VEJEN TIL BOLIGEN OG TIDSPERSPEKTIV	22
DELKONKLUSION	22
BOKLOK: SOPHIENBORGBO, HILLERØD.....	24
BOLIGKVALITET OG TILFREDSHED	24
<i>Fleksibilitet</i>	24
<i>Lys</i>	24
<i>Materialer</i>	24
<i>Installationer</i>	25
<i>Lyd</i>	25

TILFREDSHED MED BEBYGGELSEN	25
<i>Beliggenhed</i>	25
<i>Æstetik</i>	26
<i>Udearealer</i>	26
<i>Naboskab</i>	26
VEJEN TIL BOLIGEN OG TIDSPERSPEKTIV	26
DELKONKLUSION	27
BOKLOK: SØNDERGÅRDBO, MÅLØV	28
BOLIGKVALITET OG TILFREDSHED	28
<i>Fleksibilitet</i>	28
<i>Lys</i>	29
<i>Materialer</i>	29
<i>Installationer</i>	30
<i>Lyd</i>	30
TILFREDSHED MED BEBYGGELSEN	30
<i>Beliggenhed</i>	30
<i>Æstetik</i>	30
<i>Udearealer</i>	31
<i>Naboskab</i>	31
VEJEN TIL BOLIGEN OG TIDSPERSPEKTIV	31
DELKONKLUSION	32
FONDEN BILLIGE BOLIGER: VILDROSE I OG VILDROSE II, KARENS MINDE.....	33
BOLIGKVALITET OG TILFREDSHED	33
<i>Fleksibilitet</i>	33
<i>Lys</i>	34
<i>Materialer</i>	34
<i>Installationer</i>	34
<i>Lyd</i>	34
TILFREDSHED MED BEBYGGELSEN	35
<i>Beliggenhed</i>	35
<i>Æstetik</i>	35
<i>Udearealer</i>	35
<i>Naboskab</i>	35
VEJEN TIL BOLIGEN OG TIDSPERSPEKTIV	36
DELKONKLUSION	37
FONDEN BILLIGE BOLIGER: ULLERØDPARKEN, ULLERØD.....	39
BOLIGKVALITET OG TILFREDSHED	39
<i>Fleksibilitet</i>	39
<i>Lys</i>	39
<i>Materialer</i>	39
<i>Installationer</i>	40
<i>Lyd</i>	41
TILFREDSHED MED BEBYGGELSEN	41
<i>Beliggenhed</i>	41
<i>Æstetik</i>	41

<i>Udearealer</i>	41
<i>Naboskab</i>	42
VEJEN TIL BOLIGEN OG TIDSPERSPEKTIV	42
DELKONKLUSION	42

Indledning

Denne rapport er en del af en større evaluering af seks bebyggelser, der inden for de seneste år er blevet bygget med henblik på at billiggøre boligbyggeriet. I den samlede evaluering fokuseres der på tre temaer: Beboertilfredshed, byggeteknik og arkitektonisk kvalitet. Denne delrapport fokuserer på beboertilfredshed. Undersøgelsen er finansieret af KAB Fonden og Boligfonden Kuben, og den samlede evaluering er publiceret i Anne Beim og Hans Kristensen: *Blev de billige boliger bedre?*

Evalueringen er gennemført som en kvalitativ interviewundersøgelse i seks udvalgte boligområder, nemlig Frugthaverne i Ølby, Kvistgårdhusene i Kvistgård ved Helsingør (begge opført af Bedre Billige Boliger), SophienborgBo i Hillerød, SøndergårdBo i Måløv (begge opført af BoKlok), Vildrose I og II i Karens Minde-kvarteret, København SV samt Ullerødparken i Ullerød (begge opført af Fonden for Billige Boliger).

I perioden september-november 2010 er der gennemført 34 interview med beboere i de seks boligområder, som det fremgår i skemaet herunder. Interviewene har fokuseret på at afdække den oplevede boligkvalitet og beboernes tilfredshed med lyd, lys, materialer, installationer, boligens fleksibilitet (i forhold til indretning og i forhold til familiens skiftende behov), samt bebyggelserne som helhed – deres æstetiske udformning, beliggenhed, samlede image og naboskabskvaliteter. Herunder er der fokuseret på, hvilke alternativer, beboerne har overvejet, før valget af den nuværende bolig, samt hvilket tidsperspektiv, de ser deres nuværende bolig i.

Rapporten indledes med en kort beskrivelse af den anvendte metode samt af de seks boligområder, hvorefter resultaterne fra disse gennemgås for ét boligområde ad gangen.

Sammenfatning

Ser man på tværs af de seks undersøgte boligområder, er der en række erfaringer, der går igen.

På det helt praktiske plan nævnes det alle steder, at de anvendte **materialer** opleves som billige og derfor ikke så slidstærke. For nogle materialer betyder det måske mindre, som f.eks. køkkenelementer og lignende, som forholdsvis nemt kan udskiftes, når de er slidt op, og hvor beboerne så eventuelt selv kan vælge en bedre kvalitet. På andre områder er det en større gene. Et område, som nævnes af de fleste informanter, er gulvene. Der er trægulve alle steder, og de ligger i hele boligen, dvs. også i udsatte rum som køkken og entre. Disse gulve opleves som sarte og svære at holde pæne, da de meget nemt får ridser og mærker. Især er det til irritation i de områder, hvor der udendørs ikke er fliser, men derimod grus, som nemt slæbes ind og ridser entrégulvet. I enkelte områder har valget af for billige materialer været virkelig problematisk, som når alle elinstallationer i et område skal udskiftes eller de præfabrikerede badeværelselementer viser sig at være for dårlige. Dette medfører stort ekstra besvær og mange ekstra omkostninger for både beboere og bygherre.

Et andet udbredt ønske er **gulvvarme** som opvarmningsform i stedet for radiatorer. Dette lader næsten til at være en nødvendighed, hvis boligen skal opleves som moderne og tidssvarende. Beboerne motiverer ønsket om gulvvarme dels med komfortsyn, dels med ønsket om at slippe for radiatorer, der sætter begrænsninger på møbleringen. Imidlertid kan ønsket om gulvvarme ikke kombineres med ideen om, at man selv kan vælge, hvor væggene i huset skal stå, da det i så tilfælde vil være umuligt at regulere på varmen i de enkelte rum. Dette, at man kan have det køligere f.eks. i soverum end i opholdsrum, er også et

stort ønske hos beboerne og savnes de steder, hvor det valgte varmesystem gør det besværligt eller umuligt.

Indeklimaet opleves i øvrigt som godt i bebyggelserne, og navnlig de huse, der er bygget af rumstore elementer, har en god lydisolering og meget få støjgener.

Æstetisk er langt de fleste beboere tilfredse med de områder, hvor de bor, og oplever dem som tiltalende. Dog er der flere steder, hvor resultaterne tyder på, at æstetikken er kommet til at stå i vejen for **brugervenligheden** i større eller mindre grad, især for så vidt, at boligerne er bygget med henblik på at rumme børnefamilier. Således er der i ét område lagt en jernkant om græsplænen, som gør det farligt for børn at falde, og i et andet område giver det store rum med åbent mellem stue og første sal problemer med, at støj fra stuen trænger op til soveværelserne på 1. sal. Det både teknisk effektive og æstetisk tiltalende islæt, at alle vinduer er franske døre, som er valgt flere steder, giver det problem, at det kan regne ind på gulvet, hvis man sover for åbent vindue om sommeren.

Samtlige bebyggelser rummer faktisk mange børnefamilier. På undersøgelsestidspunktet lod det til, at der flere steder var ved at danne sig et mønster af, at den første generation af indflyttede børnefamilier var på vej videre, typisk til parcelhus, og at det i højere grad var fraskilte, enlige og par uden børn som flyttede ind og blev boende på længere sigt. Dette er selvfølgelig kun et øjebliksbillede og kan være farvet af den aktuelle situation på boligmarkedet. Der er dog en del, der kan tyde på, at nogle af de mindre boliger (med 2-3 værelser ud over stue, køkken og bad) er for små til at fungere som bolig for børnefamilier på langt sigt. Disse boliger kommer således til at fungere som "**overgangsboliger**", mens familierne sparer sammen til et fritliggende hus. Flytningen til et parcelhus sker imidlertid af og til med blandede følelser, da mange er blevet glade for det tættere fællesskab, man finder i de undersøgte områders rækkehuse og lejligheder. Det er heller ikke alle, der nødvendigvis ønsker det vedligeholdelsesarbejde, som følger med eget hus og have.

For fremtidig planlægning er det værd at overveje, hvad det er, man ønsker at bygge. På basis af denne undersøgelse lader det til, at det især er selve boligens størrelse og antallet af rum, der er problemet for familierne med større og flere børn. Hvis man ønsker at bygge boliger, som børnefamilier kan og vil blive i på langt sigt, skal det tænkes ind fra starten. F.eks. bør der i så fald være et antal større boliger, der rummer mere end de førnævnte tre værelser, eller kan indeles, så der bliver et ekstra værelse – dels får nogle familier mere end to børn, dels ønsker mange måske med tiden et ekstra værelse, som kan indrettes til kontor, computerrum eller lignende, så familien ikke kun kan opholde sig i den samme stue. Alternativt kan man, som nogle beboere i SophienborgBo foreslår, åbne for udbygning eller sammenlægning af lejligheder. Andre ting, der bør tænkes ind, er størrelsen på badeværelse og bryggers/entre, hvor børnefamilier har brug for plads til overtøj, tasker, sportstøj mv.

Et beslægtet emne er tilstedeværelsen af **opbevaringsplads**, som i fem ud af de seks undersøgte bebyggelser begrænser sig til få kvadratmeter. De meget effektivt udnyttede boliger rummer heller ikke skunkskabe, lofter eller kældre, som i ældre boliger kan udnyttes til opbevaring af vintertøj, kufferter, telte og soveposer, julepynt mv. Igen er det navnlig børnefamilierne, som savner plads. Det lille skur, som typisk hører til boligen, bliver hurtigt fyldt af f.eks. cykler og barnevogne, og der er sjældent mulighed for at udvide uden at risikere skader på boligen (ved f.eks. at indrette opbevaring, der spærrer for udluftning af konstruktionen). Undtagelsen er Kvistgårdhusene, hvor der er et usædvanligt stort skur på 16m² til hver

bolig. Dette har til gengæld fristet mange til at inddrage det mere eller mindre som et ekstra værelse i selve boligen, hvorefter man stadig mangler skurplads. Løsningen kunne måske snarere være at lave større fælles oplagsrum, overdækket cykelparkering mv. på bebyggelsernes fællesarealer.

Alternativt kunne man forestille sig, at også billige bebyggelser som standard blev udstyret med et **fælleshus**, hvad der kun findes i én af de her undersøgte bebyggelser, og det endda i en meget skrabet model. Fælleshuse kunne både aflaste boligerne pladsmæssigt og fremme mulighederne for et tættere naboskab, der hvor det ønskes.

Navnlig børnefamilierne er gode til at danne **nabofællesskaber**, uanset hvilket boligområde, man kikker på. For dem, der ikke er børnefamilier, og for fællesskaber, der går på tværs af alder og livsfase, er det faktisk Kvistgårdhusene og SophienborgBo små gårdfællesskaber, der ser ud til at være bedst egnede til at skabe forpligtende naboskaber. De små gårdfællesskaber er mindre krævende for den enkelte end engagement i betyrelsesarbejde og lign., og det kræver heller ikke så intim en kontakt, som hvis man ses privat, spiser sammen etc. Alligevel skaber det en kontakt og en følelse af tilhørsforhold mellem beboere i samme blok, som f.eks. i SophienborgBo har vist sin værdi, da en beboer brækkede benet og derfor havde brug for praktisk hjælp fra naboerne.

I forbindelse hermed skal det nævnes, at ikke alle de undersøgte bebyggelser rummer **handicapvenlige** og tilgængelige boliger. I f.eks. SøndergårdBo og Vildrose er der kun boliger med indvendig trappe. Det gør det vanskeligere at blive boende i området, hvis mobiliteten nedsættes på grund af alder eller sygdom. Alternativt kræver det installering af hjælpemidler, som f.eks. trappelift. I andre af bebyggelserne findes der etplanslejligheder eller lejligheder med elevator, som er mere handicapvenlige.

Beliggenheden er meget afgørende for bebyggelsernes attraktivitet for forskellige grupper. Således er Vildrosebebyggelserne meget attraktive for familier, som egentlig helst vil bo i storbyen, men også gerne vil have nogle af forstadens kvaliteter. SøndergårdBo og Frugthaverne ligger meget tæt på s-tog og kan derfor beboes uden bil eller med kun én bil pr. husstand, også selv om en eller flere voksne pendler til arbejde. I Ullerødparken og SophienborgBo er man afhængig af busforbindelser til Hillerød, og dem, der ikke arbejder i Hillerød og omegn, vil derfor som oftest føle, at de er nødt til at have en bil. Dette er i endnu højere grad tilfældet for Kvistgårdhusene, hvor nærmeste station er Espergærde, som nås med bus.

Økonomien i bebyggelserne har været svært gennemskuelig, ikke kun for os som undersøgere, men også til en vis grad for beboerne selv. Navnlig i Vildrosebebyggelsen er det et emne, der fylder meget, da mange beboere oplever, at det økonomiske grundlag for deres bolig måske ikke holder. Også de andre andelsboligforeninger frembyder eksempler på, at det kan være svært for beboerne at gennemskue, hvorfor deres husleje og andelsværdi ser ud, som den gør. I ejerboligerne er det selvfølgelig noget nemmere, da de efter første salg prissættes på det almindelige marked.

Gennemførte interview

Boligområde	Interviewperson
Frugthaverne Pærehaven	K, 35 år, par med to små børn
	M, 55 år, par u. hjemmeboende børn
Blommehaven	M, 30 år, par med barn i vente
	M, 25 år, enlig
Morelhaven	K, 70 år, par u. hjemmeboende børn
	M, 30, par med et lille barn
Kvistgårdhusene	M/K, 35, par med små børn
	K, 75, enlig
	K, 35, alene med et barn
	M/K, 70, par
	M, 40, par med to børn
SophienborgBo	K, 35, par med to børn
	M/K, 40, par med et barn
	K, 50, enlig
	K, 70, par u. hjemmeboende børn
	M, 40, enlig med barn
SøndergårdBo	M, 40, par med to børn
	K, 35, par med tre børn
	M/K, 35, par med tre børn
	M, 35, par med to børn
	M/K, 60, par u. hjemmeboende børn
Vildrose I	K, 35, par med 2 bør
	M/K 35, par med et barn
	K, 35, par med to børn
	M/K, 40, par med to børn
	K, 60, par u. hjemmeboende børn
Vildrose II	K, 35, par med et barn
	M, 30 par uden børn
Ullerødparken	K, 35, par med et barn
	K, 55, enlig
	M, 30, enlig
	M/K, 65, par u. hjemmeboende børn
	K, 28, par med børn
	M, 55, enlig

Uddybende om metode

En kvalitativ evaluering som denne giver mulighed for at få et nuanceret billede af beboernes oplevelse af det byggeri og den bolig, de bor i. Det ligger derimod uden for denne evaluerings rækkevidde at udtale sig om generelle sammenhænge mellem f.eks. ejerform og tilfredshed.

Rekrutteringen af interviewpersoner foregik i to tempi. Indledningsvis blev aktive i beboerforeninger og bestyrelser kontaktet, og dette førte til de første interviewaftaler. Af hensyn til at undgå den bias, der ligger i kun at tale med de mest engagerede beboere i de forskellige områder, valgte vi dernæst at rekruttere de resterende interviewpersoner gennem direkte opkald. Generelt er vi blevet positivt modtaget af beboerne, og det har ikke været svært at lave aftaler. Dog har vi bemærket en lille tendens til, at beboere med anden etnisk baggrund end dansk oftere end andre har sagt nej til at medvirke, hvilket er ærgerligt, men måske nok forståeligt i betragtning af den omfattende og til tider ubehagelige mediedebat om lige præcis boligområder, der har kørt i samme periode.

At interviewe om hjemmet

Når man interviewer mennesker om den bolig, de bor i – altså om deres hjem – vil man ofte kunne konstatere noget, man kunne kalde en tilfredsheds-bias, der betyder, at det er meget svært at få folk til at udtale sig meget kritisk eller sige, at de er grundlæggende utilfredse. Dels fordi de mest utilfredse beboere alt andet lige vil bo kortere tid i boligen, dels fordi de fleste mennesker ønsker at fremstå fornuftige i egne og andres øjne og derfor risikerer at skabe et forklaringsproblem for sig selv ved en meget eksplicit formulering af dyb og grundlæggende utilfredshed med et vigtigt livsområde som boligen. Denne bias er svær at undgå, men skal blot nævnes indledningsvis, fordi den naturligvis bør tages med i betragtning ved læsningen af en evaluering som denne.

Interviewenes struktur

Interviewene er gennemført efter en fælles interviewguide, som har dækket følgende temaer:

- Vejen til boligen – dvs. hvad er baggrunden for, at IP bor det pågældende sted
- Tilfredshed med selve boligen – lyd, fleksibilitet, planløsning, lys, materialer, installationer, samlet image etc.
- Tilfredshed med bebyggelsen – æstetik, beliggenhed, naboskab
- Tidsperspektiv – er det en midlertidig bolig eller ser man sig selv her i mange år
- Opfattelsen af bebyggelsen og betegnelsen "billige boliger"

Når vi har fundet det vigtigt at dække såvel tilfredshed med selve boligen som med bebyggelsen som helhed, er det for at kunne give det bedst mulige billede af, om de enkelte bebyggelser lever op til de arkitektoniske visioner. Det er selvfølgelig væsentligt at se på, om det store fokus på besparelser i byggeprocessen har ført til problemer for beboerne i selve boligen. Dertil kommer, at samtlige arkitekter, der blev interviewet i forbindelse med dette projekt, giver udtryk for, at de har håbet at tilføre de måske lidt skrabede boliger nogle væsentlige kvaliteter ved at planlægge gode uderum/byrum og fremme sociale kvaliteter. I hvilket omfang, dette er lykkedes, har vi fokuseret på ved at spørge til hele bebyggelsen og ikke kun den enkelte bolig. Disse kvaliteter kan selvfølgelig også sagtens findes ved boliger, hvor der er brugt flere penge på selve byggeriet, men i disse bebyggelses kontekst har det altså været et eksplicit ønske, at sådanne "gratis" kvaliteter helt eller delvist kunne opveje eventuelle skrabede aspekter ved selve boligen.

I løbet af perioden har vi også tilføjet spørgsmål om økonomien i det omfang, vi kunne gøre det uden at støde vores respondenter. Dette skete for at forsøge at få et billede af, hvor boligerne prismæssigt befinder sig sammenlignet med det storkøbenhavnse boligmarked i almindelighed.

Indledende beskrivelse af boligområderne

De seks boligområder er meget forskellige på en række dimensioner. Dels hvad angår bebyggelsens alder og således hvor længe beboerne har boet der. De ældste boliger, SophienborgBo samt første etape af Frugthaverne, stod færdige i 2004, og de nyeste, Ullerødparken, er fra 2008/2009. Der er således ganske stor forskel på, hvor mange erfaringer beboerne i de forskellige områder har haft anledning til at opsamle, og også på hvilket marked, de har oplevet i deres tid som beboere: Nogle har købt billigt, haft lejlighed til at høste en konverteringsgevinst i et stigende marked, og har oplevet priserne falde igen; andre har købt på toppen og er måske nu teknisk insolvente. Det er også noget, der tyder på, at frustrationer over fejl og mangler er størst i de nyeste områder, hvor de fleste problemer i de lidt ældre områder har haft tid til at blive løst.

En anden forskel er forekomsten af forskellige ejerformer. Søndergårdbo, Sophienborgbo og Vildrose I og II er alle andelsboligforeninger. Frugthaverne var oprindeligt tænkt som en blanding af lejer, andel og leje, men ifølge en informant er alle lejeboliger i hvert fald i den ældste etape, Pærehaven, solgt som ejerboliger (han mente, der var måske to lejere tilbage), og i de to nyere etaper er der ikke etableret andelsboliger. Kvistgård er udelukkende ejerboliger, og Ullerødparken er udelukkende lejeboliger.

Ikke overraskende tyder vores interview på, at ejerformen gør en forskel, både hvad angår beboernes forventninger til boligerne og hvor billige boligerne fremstår. Nogle beboere har fortalt om andele, der er faldet drastisk i værdi siden købet.

Hvorvidt man synes godt om betegnelsen "billige boliger" afhænger ikke overraskende meget af, hvorvidt man synes, at boligerne er gode. Hvis man synes, man har fået meget for pengene, kan man godt se boligen som billig i den gode forstand. De derimod, der oplever mange fejl og mangler, og måske tilmed har købt på toppen af et marked, der efterfølgende er faldet, føler i højere grad, at de har købt noget dyrt, som kvalitetsmæssigt er for billigt i betydningen dårligt.

En tredje væsentlig forskel er bebyggelsernes størrelse, som varierer fra Vildroserne (36 boliger) til Frugthaverne (251 boliger). I de små bebyggelser kender beboerne stort set alle deres medbeboere, i hvert fald af udseende, mens man i de større bebyggelser kun kender et udsnit – dem, man omgås, og dem, der bor i samme ende af bebyggelsen som en selv.

Kort beskrivelse af de enkelte bebyggelser¹

BoKlok: Indeholder byggerierne Søndergård i Måløv (2007) og Sophienborg i Hillerød (2005). Bebyggelserne er opført i samarbejde mellem IKEA og Skanska, og kernen er et koncept om industrielt byggeri baseret på et funktionelt system og en modultankegang med standardiserede løsninger. Boligerne markedsføres som billige boliger til børnefamilier, der gerne vil ind på ejermarkedet, og i forlængelse heraf betoner IKEA

¹ Mere indgående beskrivelser af boligområderne i arkitektonisk henholdsvis bygningsteknisk henseende kan findes i de to andre delrapporter.

nærmiljøet og fællesskabets betydning – derfor er der heller ingen biler mellem boligerne. Den lave pris hænger angiveligt sammen med de standardiserede løsninger og en lang række detaljer, hvor der er blevet sparet (haverne anlægges af beboerne selv, ingen veje mellem boligerne osv.). Disse bebyggelser rummer udelukkende andelsboliger.

Bedre Billigere Boliger: Indeholder byggerierne Frugthaverne ved Køge og Kvistgårdhusene ved Helsingør. Boligerne er opført i et samarbejde mellem DFE (De Forenede Ejendomsselskaber) og arkitektfirmaet Juul & Frost. Også disse boliger er tænkt som modul- og elementbaserede byggerier med en så høj grad af præfabrikation som mulig. Nærmiljøet er i disse byggerier tænkt ind således, at en del af den arkitektoniske kvalitet består i boligernes placering i forhold til hinanden, i de små, intime rum, der opstår dér, og på åbner pladser, der indbyder til fællesskab. Prisen er søgt minimeret organisatorisk, gennem en stram økonomisk styring og brugen af standardiseret design.

Frugthaverne består af i alt 251 boliger, opført i tre etaper (Pærehaven, Morelhaven, Blommehaven), og der er i udgangspunktet både leje-, andels- og ejerboliger. Efterhånden er de fleste dog solgt til ejerboliger. Kvistgård er projekteret til 126 boliger (54 færdiggjort, resten påbegyndes i 2010), opført i to etaper, og er som udgangspunkt ejerboliger; dog har det vist sig nødvendigt at udleje nogle af boligerne for at undgå, at de står tomme.

Fonden for billige boliger: Indeholder byggerierne Ullerødparken i Hillerød (86 boliger) og Vildrose (36 boliger i alt) i Karens Minde, København SV. Boligerne er tegnet af ONV Arkitekter og er en del af det af Københavns Kommune lovede 5X5-projekt (5000 boliger til 5000 om måneden). Vildrose I & II er andelsboliger, Ullerødparken er lejeboliger. Boligerne er opført af rumstore moduler og opført af KODUMAJA fra Estland, og modultanken er også det bærende tekniske princip. Også i disse boliger er det sociale tænkt ind i arkitekturen i håbet om, at der opstår fællesskaber mellem boligerne.

Gennemgang af boligområderne

I det følgende gennemgås de seks boligområder et ad gangen. Hvert afsnit er bygget op i samme rækkefølge, således at de emner, der vedrører den enkelte bolig, gennemgås først, hvorefter der redegøres for de emner, der går på beboernes tilfredshed med hele bebyggelsen og lokalområdet.

BBB: Frugthaverne, Ølby

"Jeg er meget positiv – nu er jeg jo også et positivt menneske – men du vil sikkert høre nogen sige, at det er et skrabet byggeri, og det er det jo også, men jeg har også kun givet 1,4-1,5 mio. for det. (...) Vi har fået flere penge, fordi vores husleje ligger fast." (M, 55)

"Vi fik at vide, at det var 'luksus-billigboliger', og det har vi jeket lidt med – 'hvor er luksussen lige henne?'" (K, 40)

Frugthaverne i Ølby er et af de største boligområder i undersøgelsen med 251 boliger fordelt på Pærehaven, Blommehaven og Morelhaven. Området fremstår meget karakteristisk med de metalpladebeklædte huse, og flere informanter fortæller da også, at det hos de lokale taxachauffører er kendt som "sildedåserne" eller "Containerbyen". I den ene ende af området ligger Ølby station og butikscenter, i den anden ende kommer man ud til en vej, som ifølge nogle af beboerne fører til et motionscenter. Der er derfor gående og cyklende trafik gennem bebyggelsens centrale forbindelsesgade i varierende omfang hen over døgnet.

Bebyggelsen rummer ejer- og andelslejligheder mellem 65 og 129 m² i tre etager. Nogle af lejlighederne er i to plan med indvendig trappe. De største af lejlighederne kan inddeles, så de rummer tre værelser foruden stue eller køkken/alrum. Der er elevator til de udvendige gangbroer. Så godt som alle lejelejlighederne er solgt som ejerlejligheder, om end nogle få udlejes af ejere, som har forsøgt at sælge uden held.

Boligkvalitet

Fleksibilitet

Alle de interviewede beboere udtalte sig positivt om den oprindelige idé, hvor man overtog en rå lejlighed og så selv satte vægge op. Dels opfattes det som positivt, at man selv kan påvirke sin indretning, dels mente de fleste, at de selv havde gjort det billigere, end hvis de havde taget imod bygherrens tilbud om tilkøb. En af de interviewede havde købt lejligheden af den første ejer, og også denne beboer var tilfreds, selv om hun i sagens natur ikke selv havde haft indflydelse på den indretning, der var valgt.

I nogle af lejlighederne er der et ekstra rum beliggende på den anden side af den udvendige gangbro. For nogle familier var dette rum en væsentlig kvalitet ved boligen, idet det muliggjorde, at teenagebørn kunne få deres egen afdeling lidt væk fra forældrene, eller at forældre til småbørn kunne sidde og arbejde i fred fra resten af familien.

En informant fortalte, at hun og hendes mand havde nydt det store åbne rum til at begynde med, men da de fik deres første barn lukkede de et værelse af til hende, senere et værelse til sig selv og endnu senere til endnu et barn. På denne måde havde lejligheden formået at udvikle sig med familiens behov. Imidlertid mente de ikke, at de ville kunne blive boende der, når børnene blev større, da der så ville være for lidt plads.

Skydedøren til badeværelset sparer plads i forhold til en almindelig dør, men en informant påpeger, at fordi den er hængt uden på væggen i stedet for at gå inden i væggen, blokerer den en væg for indretning.

Et ældre par havde valgt boligen, fordi den var handicapvenlig. De synes dog, at badeværelset er for lille til at være helt velegnet til mennesker, der sidder i kørestol og har brug for forskellige hjælpemidler i badeværelset.

Mht opbevaringsplads er der forskel på de unge og de ældre. De ældre, vi har talt med, savner ikke plads, da de har ryddet op i deres ting i forbindelse med flytningen. Derimod efterlyser de yngre i højere grad mere plads til børneudstyr, julepynt, værktøj etc .

Lys

"Indvendig er lejlighederne rigtig lækre – dejlige rum" (K, 35).

De fleste, vi talte med, roste lyset i boligen, der kommer fra de store vinduespartier. Dog går denne kvalitet til en vis grad tabt, efterhånden som man underopdeler lejlighederne med flere og flere skillevægge, som spærrer for gennemlyset. Et midaldrende par, som har bibeholdt stuen som et gennemgående rum i hele lejlighedens længde, roste især lyset, som de har dagen igennem, fordi de bor for enden af en blok og derfor har vinduer til tre sider. En beboer nævnte som en ulempe ved de store vinduespartier, at de kræver specialsyede gardiner. Desuden bliver især 2. sals-lejlighederne meget varme om sommeren pga. de store vinduer.

Materialer

"Man kan godt se, materialerne er billige." (M, 30)

De tre Frugthaver er opført på forskellige tidspunkter og har derfor forskellig alder, og dette har naturligvis betydning for, hvor meget slitage, der er nået at gå på materialerne. Vi kan dog ikke umiddelbart i vores interview iagttage nogen ligefrem sammenhæng i mellem hvilken etape, en beboer bor i, og mængden af klager over materialerne, men nogle problemer har tilsyneladende kun gjort sig gældende i bestemte etaper.

En genkommende klage går på gulvene, som opleves som sarte. De får nemt ridser, selv om beboerne søger at passer på dem. Problemet er, at gulvmaterialet er det samme – træ – overalt i boligen med undtagelse af badeværelset. Dvs også ved indgangspartier, hvor folk går ind med udesko. En beboer siger, at gulvene har været meget forskellige i de forskellige lejligheder, og at de nogle steder knirker og buer.

De franske døre, som er brugt som vinduer i bebyggelsen, har især i Pærehaven voldt problemer. Nogle beboere fortæller om døre, der sidder skævt, fordi huset har givet sig, og nu ikke eller kun med besvær kan åbnes og lukkes. En beboer mener, at problemet skyldes, at metallet i svalegangene giver sig, mens andre mener, at det er husenes trækonstruktioner. I Pærehaven var dørene også meget medtagne af vejr og vind allerede efter få år. Nu har bestyrelsen valgt at redde dørene ved at male dem med dækkende maling, hvilket nogle beboere er meget kede af, fordi det giver et helt andet udtryk end den tidligere transparente maling, hvor man kunne se træets egen farve igennem. En beboer i Blommehaven mener, at deres døre er bedre, fordi man skiftede leverandør efter erfaringerne fra Pærehaven.

Af andre mangler nævnes, at altanernes træ ikke holder sig ret godt, at lister gaber og at nogle stålwirer allerede har måttet skiftes, fordi de rustede. En beboer fremviser, hvordan hans altandør er blevet isat på en sjusket måde, så skruerne stikker ud af træet. Han mener i det hele taget, at mange af bebyggelsens mangler skyldes sjusk i selve byggeprocessen snarere end dårlige materialer eller planer fra starten af.

En beboer nævner, at der har været rygter om problemer med utætte tage, men at det vist blev blæst op som større end det var. Det endte med, at der af en uvildig rådgiver blev konstateret lidt manglende fald og manglende pap, som beboerforeningen endte med selv at få udbedret.

Installationer

Navnlig i stueetagerne klager beboerne over fodkulde og træk fra gulvet. En informant fortæller, at nogle har skiftet gulvet i deres lejligheder, fordi det trak op igennem. Det har været et generelt problem, at det blæser ind ad stikkontakterne, og en informant demonstrerer, at det stadig er tilfældet i hans lejlighed, selv om det skulle have været udbedret. Der bliver også fortalt om et tilfælde, hvor dampspærren ikke har lappet ordentligt over i sammenføjningerne, hvilket har givet kuldebroer. Flere nævner også, at der bliver koldt foran døre og vinduer om vinteren. Især beboerne i stueetagen efterlyser gulvvarme, men dette nævnes også af flere andre, bl.a. fordi radiatorer mindsker mulighederne for indretning.

I Morelhaven har der været et tilfælde med utætte vandrør. Den beboer, som fortæller om det, mener, at de har været dårligt monteret. Der har også lugtet af kloak i nogle huse. En beboer i Pærehaven fortæller, at der har været vand under husene. *"Alle lejligheder har en skakt, og i bunden er der en plastkasse, og dernede er der fyldt med vand"* (K, 40). Informanten har fået ødelagt en vaskemaskine, fordi vandet løb ind i vaskemaskinen i stedet for ned i kloakken, og når man tændte vaskemaskinen, fossede vandet op ad badeværelsesristen. Og når hun bruger sin nye opvaskemaskine, kommer der sand på glassene, hvilket også tilskrives fejl på installationer. En beboer nævner, at det har været vanskeligt at få de korrekte tegninger over bygningerne fra kommunen.

To beboere i Blommehaven nævner, at der har været problemer med udluftningsanlægget. Det fortælles, at den enkelte beboers indstilling af sin udluftning påvirker hele opgangen, ligeså hvis en beboer forsømmer at rense filteret. De fortæller også, at anlægget ikke kan reguleres op og ned om natten. En beboer mener, at det er fordi, nogen har flyttet udsugningen forkert, så det må man ikke mere.

En beboer, som selv er vvs-montør, er ikke tilfreds med badeværelset og fortæller, at det runger, når man hopper i gulvet derude. Der er kun gulvvarme i halvdelen af gulvet, og det er eldrevet, hvilket er dyrt. En anden beboer fortæller, at da en beboer bestilte en elattest på sin lejlighed blev det opdaget, at der er brugt bløde ledninger (stofledninger?) i alle badeværelserne. Det førte til, at alle ledningerne blev udskiftet, men det skete først for ½ år siden, og beboeren undrer sig over, at det ikke var blevet opdaget før.

Også selve badeværelsesarmaturet har måttet udskiftes mange steder.

En beboer nævner, at det tit sker, at elevatoren ikke virker, hvilket er et problem for dem, der måske har valgt bebyggelsen, fordi der er elevator til de højere etager.

Lyd

Flere beboere i Frugthaverne klager over, at der er relativt lydt i lejlighederne. Nogle nævner støj fra overboer, andre især lyd fra de udvendige trapper og skråt ovenfra.

"Jeg kan da godt nogle gange føre en krig med overboen, når de har børnebørnene på besøg, så laver de sådan en larm, at man ikke kan få ro, så bliver der lige sat en plade på." (M, 30, Blommehaven)

Flere nævner, at det hører meget tydeligt, hvis under- eller overboen har fjernsynet tændt eller går rundt i lejligheden. Dog siges det også, at nogle lejligheder er værre end andre, hvad det angår.

Tilfredshed med bebyggelsen

Beliggenhed

Der er enighed om, at bebyggelsen ligger rigtig godt – tæt på motorvej, station, indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner og det nye supersygehus. Det er muligt at bo der også uden bil, selvfølgelig afhængigt af, hvor man arbejder henne.

Æstetik

"Jeg synes, det er skrækkeligt grimt, men man vænner sig til det, og man skal jo ikke se det udefra. Bare det er lækkert indenfor." (K, 70, Morelhaven)

"Hvis man kører forbi ude på vejen, ser det jo faktisk mærkeligt ud, og det ligner en containerpark. (...) Men når du kommer ind i det, er det det her italienske landsbymiljø." (M, 55, Pærehaven)

"Nogen af os er jo flyttet herved på grund af æstetikken og ikke prisen (...) Jeg synes, det er flot at se, og konceptet i det er jo super – vi har altid børn, der løber og leger – men det er træls, at der altid er noget, der skal gøres, når man tager i betragtning, at det er så nyt." (K, 35, Pærehaven)

"Det er sådan helt hyggeligt, fordi så sidder folk ude på deres repoer hele vejen ned igennem, der er sådan helt sydlandsk stemning" (M, 30, Blommehaven)

Som det ses af ovenstående citater, er der delte meninger om bebyggelsens ydre fremtoning. Nogle har taget arkitekturen til sig og er stolte af det rå, modernistiske udtryk, mens andre synes, det er grimt, men glæder sig over, at de ikke skal se på det, når de er inde i deres lejlighed. Mange nævner bebyggelsens lokale øgenavne med et smil.

Udearealer

Bebyggelsens udearealer er der almindelig tilfredshed med. En beboer ærgrer sig dog over, at det ikke ved fremvisningen fremgik, at der skulle bygges ungdomsboliger på det store grønne areal ved siden af. En anden beboer nævner, at det ikke var ordentligt klargjort fra starten *"altså hele udenomsarealet herude, det har lignet en slagmark, og det har næsten været umuligt for os at få en vicevært til at komme og slå græs herude og pleje det, fordi der har simpelt hen været så mange sten. Der har været så meget byggeaffald heromkring"* (M, 25, Blommehaven)

Der har tilsyneladende været lidt uenighed med BBB om, hvad man må og ikke må udvendig. Må man f.eks. lave terrasse under trappen, eller skal der være græs? Må man lade noget gro op udvendigt på trapperne? Der er lavet standardterrasser og standardplantekummer, som man må sætte op, hvis man vil. Det, at nogen har valgt dette til og andre ikke giver en vis variation i udtrykket. Der er også nyttehaver samt et buskads, som ifølge en beboer ville have været fjernet, hvis ikke han og andre havde kæmpet for dets bevarelse som legeområde for børn.

Der er en p-plads pr bolig, og det opleves som nok, men undertiden må man gå et stykke for at finde en. Til gengæld savnes overdækket cykelparkering.

Naboskab

Ifølge flere informanter har der været en del turbulens omkring ejerforeningen, og det har til tider været svært at få folk til at engagere sig i bestyrelsen, men nu går det, i hvert fald efter nogens mening, bedre. De tre etaper har hver sin ejerforening.

Der er enighed om, at der er en generelt tryk stemning i bebyggelsen, og selv om beboerne er en broget flok, er der ikke mange klager eller uoverensstemmelser. Der har været lidt hærværk og et par cykeltyverier, men det opleves ikke som slemt.

Der er intet fælleshus, men det er ikke noget, beboerne udtaler noget stort savn over. Flere informanter fortalte, at der fra starten havde været meget liv og fællesskab, men at det var gledet noget ud, og at der nu var nogen, der forsøgte at få lidt liv i det igen. Bestyrelserne arrangerer enkelte årlige sammenkomster, som mest opleves som beregnet for børnefamilierne, som der er en del af. Opbakningen er vekslende. De mange børn giver liv i bebyggelsen, og de interviewede børnefamilier giver udtryk for, at det er en god ting ved området, at børnene kan løbe og lege frit i en stor flok uden frygt for biler. Ingen kender alle i egen bebyggelse, men de fleste mener, at de har ansigt på dem "her nede i vores ende", og også at de ville kunne bede om hjælp hos naboer, hvis behovet opstod. Naboskabet er på et niveau, så man selv kan vælge det til og fra, og det er de beboere, vi har talt med, godt tilfredse med. Flere nævnte, at beboersammensætningen gradvist ændrede sig over tid – fra mange børnefamilier i starten til nu flere enlige forældre/fraskilte.

Vejen til boligen og tidsperspektiv

De midaldrende og ældre par, vi har talt med, har valgt boligen her for at kunne have noget, der er nemt at holde, og hvor de kan blive, til de ikke kan mere. De har ingen planer om at flytte fra bebyggelsen igen, før de evt. bliver tvunget til det.

For de yngres vedkommende har de oftest valgt stedet, fordi det gav mulighed for at få en ny ejerlejlighed i acceptabel afstand fra København til en pris, som var meget rimelig på det tidspunkt, da de købte – flere har købt, mens en eller begge parter var på SU. Alle børnefamilier, har talt med, udtrykker dog, at de betragter stedet som midlertidigt, og at de på et tidspunkt vil flytte videre, helst til et eget hus. Flere siger, at det bliver for trangt at bo der med store børn.

Delkonklusion

Frugthavernes store styrke er deres beliggenhed, tæt ved S-togsstation, indkøbsmuligheder samt motorvej. Beboerne oplever stort set boligkvaliteten som tilfredsstillende i forhold til prisen. Alle boligerne i området er tilgængelige for handicappede. Der er dog visse problemer med støj, og stuelejlighederne opleves som fodkolde.

På trods af disse kvaliteter vil de fleste børnefamilier betragte boligerne som midlertidige². De lejligheder, der har maksimalt tre værelser, opleves ikke som rummelige nok til familier med større børn. Det vil derfor komme meget an på områdets priser i forhold til priserne på det øvrige boligmarked, hvor attraktivt området vil fremstå, som årene går, og lejlighederne ikke er nye længere. Alt efter markedets udvikling vil mange af børnefamilierne sandsynligvis før eller siden søge over i parcelhuse eller rækkehuse, hvor man

² Det skal dog her bemærkes, at vi ikke havde lejlighed til at interviewe nogen af beboerne i de største lejligheder.

kan få egen have samt være lidt mere uforstyrret af naboer. Området vil således formentlig i stadig højere grad være beboet af enlige med eller uden børn samt par uden børn.

Frugthavernes udvendige æstetik deler vandene, som det fremgår. Husenes rå og modernistiske udtryk er et, man enten elsker eller hader. Dette kan være med til at give bebyggelsen en særegen profil som et sted for mennesker, der gerne vil bo med et moderne udtryk og uden forpligtelser i forhold til at holde hus og have. Området er ikke i særlig grad udmærket ved et tæt naboskab. Dette vil igen virke attraktivt på dem, der ikke ønsker dette, og mindre attraktivt på de grupper – f.eks. børnefamilier – som gerne vil have et tættere lokalt fællesskab.

BBB: Kvistgårdhusene, Kvistgård

På DFE (De forenede ejendomsselskabers) hjemmeside, hvor der reklameres for Kvistgårdhusene, nævnes dels seniorer, dels travle børnefamilier som målgruppe for boligerne, der ligger i nærheden af landsbyen Kvistgård i Nordsjælland. Nærmeste stationsby er Espergærde. Husene stod færdige i 2008/9 efter en kompliceret byggeproces, hvor de første huse faktisk måtte rives ned og bygges op på ny, da der var kommet fugt i konstruktionen efter den meget fugtige sommer i 2007. De beboere, der har oplevet denne proces, fortæller meget om det. Det fylder meget i deres bevidsthed, og de er meget kritiske over for bygherren og dermed boligernes kvalitet. Formentlig af den grund fylder kritikken af selve boligens fysiske udformning meget i interviewene.

”Vi skulle virkelig kæmpe for, at man ikke kom til at bo i et hus, hvor ungerne fik skimmelsvampforgiftning. Det var meget anstrengende i starten.” (K, 35)

De fleste af husene er købt, men nogle er ikke blevet solgt, og derfor er der lavet en ordning, hvor de lejes ud i to år på en sådan måde, at lejer kan få refunderet en del af den indbetalte husleje, hvis de efter lejeperiodens ophør ønsker at købe.

Boligerne opleves ikke så billige i økonomisk forstand, som de først gjorde, på grund af den almindelige prisudvikling; derimod siger flere, at de kan mærke, at det er billigt i betydningen skrabet/dårligere kvalitet. Eller som en siger: *”På papiret er det billigt, men efterregningerne gør det dyrt.” (M, 40)*

Boligkvalitet

Fleksibilitet

Langt de fleste beboere i Kvistgårdhusene er børnefamilier, men der bor også enkelte midaldrende/ældre uden børn. En af disse mener egentlig ikke, at huset er egnet for ældre på grund af trappen, men har ved indflytning undersøgt, om det eventuelt kan tilpasses ved at installere en trappelift eller lignende. Hun har også for egen regning installeret et ekstra toilet ovenpå, så hun ikke skal ned ad trappen, hvis hun skal på toilettet om natten.

Børnefamilierne mener, at bryggers/entre er for lille til alt det overtøj mv., der skal være der, ligesom en siger, at køkkenerne er for små til alt det, der skal foregå der, når man har børn. Der efterlyses også mere skabsplads i køkken og bad. I badeværelset er det et irritationsmoment, at man på grund af konstruktionen ikke må hænge noget op selv.

En informant mener, at der var for lidt fleksibilitet i de valgmuligheder, man kunne vælge imellem fra BBBs side, som i øvrigt også oplevedes som dyre, hvorfor de fleste har valgt at lave dem selv. De faste løsninger gør også indretningen ufleksibel – en familie, som valgte at have køkkenet der, hvor det var tænkt, at de skulle have stue, fik mange ekstraudgifter til at trække rør, men erkender selv, at det selvfølgelig er ulemper ved at rykke på de standardløsninger, som holder prisen nede. Nogle beboere oplever især reglerne for indretning af udearealerne som meget restriktive.

Det usædvanligt store skur, der hører til boligen, roses meget, og familierne anvender skurene til alt muligt, med det lidt paradoksale resultat, at flere stadig savner skurplads, fordi de har inddraget skuret til værksted eller lignende.

Lys

Flere beboere udtaler sig begejstret om bebyggelsens arkitektur og rum, der roses som dejlige rum med godt lys. Det er positivt, at der ikke er skrå vægge. De store vinduer betyder dog også, at folk i de andre huse kommer tæt på via de store køkkenvinduer. Man kan stå temmelig langt væk og alligevel følge med i alt, hvad der sker inde i huset. Det opleves af beboerne som delvist generende og delvist hyggeligt og trygt.

IP: "Jeg tror, der er to steder man kan stå i det her hus, uden at nogen kan se på en ude fra."

IPs mand: "Hvor? Lokummet?"

Materialer

Gulvene nævnes af mange som noget, der opleves som lidt for billigt. Bambusgulvene er flotte, men sarte, de bliver nemt ridsede, og de er for tynde til at blive slebet ned. Og der bliver uundgåeligt hevet grus med ind, fordi stierne er grus og ikke fliser.

*"Vi drømmer om at få gulvvarme i stedet for de her radiatorer, og så fliser eller klinker. Det er alles drøm".
(K, 35)*

Nogle beboere påpeger mange mangler ved byggeriet. Således har der været flere steder, hvor der er kommet vand ind, f.eks. ved døre, tage eller nedløbsrør. Det fortælles også, at der samler sig pytter på de flade tage, hvilket giver anledning til bekymring for, om hældningen er korrekt. De siger, at det virker, som om der er blevet sjusket ved opførelsen. De fortæller også om problemer med vægge, der er skæve, så de bordplader, paneler etc., som informanterne selv har sat op, ikke passer. Isoleringen er i sig selv god, men der er kuldebroer flere steder, hvor den åbenbart ikke er ført ordentligt igennem. Det trækker ind ad dørene, som nogle steder er skæve, og der kommer kold luft op fra gulvene. Der er blevet efterisoleret, men der er stadig koldt foran vinduerne. Midt under hedeølgen i sommer blev der sendt en ud for at måle på de fodkolde gulve, hvilket heller ikke forøgede tilliden til bygherren.

Der fortælles om to episoder, hvor de store vinduer ovenpå er faldet ud, da de blev åbnet, og hvor det var et rent tilfælde, at ingen stod nedenunder og kom til skade.

Installationer

Der rapporteres om problemer med alle badeværelser i bebyggelsen. De færdige kabiner, der blev brugt i etape 1, har været meget dårlige og har allerede måttet repareres adskillige gange, dels af beboerne selv, dels af bygherren. Der fortælles om smuldrende fuger og løse eller revnede fliser. *"Jeg tror ikke det er mere end tre måneder siden, at vi var ude og lægge fliser om igen, ikke, fordi de er gået løs. De sidder jo på en eller anden måde fast på noget plastik, som nogen steder kan arbejde, og så arbejder den dem løse. Og fugen den smuldrer, når der kommer vand på. Så har der været nogen ude og prøvet at lave det om, og nogen har sat fliser uden på fliserne, men det betyder jo, at du får et badeværelse, hvor du aldrig kan sætte fliser, når det engang skal reoveres, så får du meget svært ved det."* (K, 35.)

Det fortælles da også, at etape 2 bygges med nogle andre badekabiner. Derudover har toiletterne løbet og er stadig ikke helt i orden i alle lejligheder. Der har også været problemer med gulvvarmen. Kloakkerne var indledningsvis dimensioneret forkert, så der blev oversvømmelse, når det regnede.

Flere ville hellere have haft gulvvarme i resten af huset også i stedet for radiatorer.

Lyd

Der er ingen problemer med støj.

Tilfredshed med bebyggelsen

Beliggenhed

Kvistgårdhusene ligger, som navnet siger, ved Kvistgård, som er en mindre stationsby. Byen har en Rudolf Steiner-skole, som har trukket mange af børnefamilierne til området. Fra stationen går privatbanetog en gang i timen. Indkøbsmuligheder er i Espergærde. Man er meget afhængig af bil, men har så også motorvejen tæt på.

Bebyggelsen ligger af samme grund meget landligt og naturskønt tæt ved en lille sø og grønne områder, hvilket beboerne også roser meget.

Æstetik

Alle er meget glade for bebyggelsens udseende og samspil med omgivelserne. Lige nu er der byggerod, fordi de næste etaper er ved at blive opført, men det første år var der blomsterenge, som var meget smukt, og som forhåbentlig kommer igen.

Der høres dog også kritiske røster, som mest går på, at det æstetiske undertiden har fået forrang for det praktiske:

”Det er ligesom man hænger sig meget i, at det skal være så stilrent, altså de har fået tegnet de der huse, der henvender sig til unge børnefamilier, men de har bare ikke rigtig taget hensyn til det i valg af materialer. Altså, gården derude, der er en jernkant hele vejen rundt om græsplænen. Snuble du, så banker du hul i hovedet. Der er grus på, børnene kan ikke køre på rulleskøjter, der kommer grus ind på gulvene alle vegne.”
(M, 35)

Udearealer

De små gårde mellem husene bliver meget brugt. Nogle gårde har selv opstillet legeredskaber, og disse er meget populære blandt de mange børn i bebyggelsen. Det er et problem, at det eneste sted, der ifølge tegningerne må laves en egentlig legeplads, er meget tæt på en stor vej og temmelig langt væk fra husene.

En beboer nævner, at der ikke er plads til skraldet i de opstillede containere. Flere peger på, at udendørsbelysningen langs vejen ikke svarer til tegningerne. Lamperne blænder, og samtidig lyser de ikke nok op. Parkeringspladserne er for små til familiebiler.

Naboskab

Naboskabet nævnes af alle beboere som meget positivt og som det, man vil savne, hvis man flytter. Der bor næsten udelukkende børnefamilier, og de har meget kontakt, som er bragt i stand via børnene (samt den fælles kamp mod bygherren). De små gårdrum fungerer efter hensigten som intime fællesrum, hvor man kommer i kontakt med sine naboer. Man hjælper hinanden og har mange aktiviteter sammen, især om sommeren.

Der bliver lagt mærke til dem, som holder sig for sig selv. En beboer, som lejer, fortæller, at der er et vist skel mellem ejere og lejere, måske fordi lejernes tidshorisont er en anden. Der er også flere enlige forældre blandt lejerne. En informant sammenligner området positivt med et rækkehus, hun tidligere boede i – hun

siger, at hun er mindre generet af støj, end hun var før, men hun snakker meget mere med sine naboer. Her viser bebyggelsesplanen med husene rundt om den fælles gård sin styrke.

Nogle beboere ønsker sig endnu mere fællesskab, f.eks. store fællesspisninger til hverdag, som kunne gøre ulvetimen hos de mange børnefamilier knap så hektisk. Der er ikke noget fælleshus.

Vejen til boligen og tidsperspektiv

Den ældre beboer, vi har talt med, kom til bebyggelsen, fordi hendes datter med familie flyttede dertil og bad hende flytte med. Hun har indrettet sig på at blive boende der til sine dages ende.

De unge familier ser boligerne som mere midlertidige, hvilket især skyldes, at husene er for dårlige – en lejer siger, at hun ikke vil købe noget, der er så mange fejl på. De siger dog, at de vil savne fællesskabet, hvis de flytter, men at det måske alligevel bliver mindre, når børnene bliver større og får større aktionsradius.

Delkonklusion

Kvistgårdhusene udmærker sig især ved deres æstetik og naturskønne beliggenhed, som der kun er ros til overs for hos beboerne, samt for det nære fællesskab, som fremmes af bebyggelsesplanen med det fælles grønne gårdrum. Disse kvaliteter gør bebyggelsen attraktiv for den gruppe af børnefamilier, som gerne vil bo et sted, hvor der er et tæt naboskab, men som er mindre interesserede i parcelhuslivet bag hækken med de mange praktiske opgaver med hus og have. Selv om nogle familier som udgangspunkt har valgt rækkehuset som en midlertidig løsning, kan det tætte naboskab vise sig at være noget, som fastholder familierne i bebyggelsen. Bebyggelsen har således en klar profil, og hvis man hører til dem, der foretrækker den højere grad af privatliv i et fritliggende parcelhus, er dette ikke stedet.

Det, der eventuelt kan betyde, at mange alligevel flytter igen, er oplevelsen af dårlig kvalitet i den første etape. Den indledende historie om det vandskadede byggeri er et eksempel på, hvordan tilliden til en byggherre kan lide varig skade, selv om byggherren faktisk tog konsekvensen af fejltagelsen og startede forfra. Problemerne med badeværelserne lader også til at være større, end at de umiddelbart kan afskrives som indkøringsvanskeligheder, men heldigvis er der åbenbart valgt en anden leverandør til de næste etaper.

I disse bør man måske også i højere grad anlægge et brugerperspektiv i forhold til de ting, som børnefamilierne påpeger: jernkanter om græsplænen er indlysende uhensigtsmæssigt, hvor børn skal lege, og selvfølgelig bør der i et byggeri af denne art planlægges en legeplads, der ligger fornuftigt i forhold til såvel boligerne (tæt på) som befærdede veje (i betryggende afstand). Også i planløsningen kunne man tage større hensyn til den typiske børnefamilie og f.eks. lægge køkken og stue i forlængelse af hinanden frem for adskilt af badeværelsesblokken. Et bryggers/entreamråde af en ordentlig størrelse ville også gøre, at børnefamilierne i højere grad kunne se sig selv i husene på længere sigt, hvilket burde være muligt med boligstørrelser fra 96-178 m². Det er da heller ikke boligens størrelse, der får de børnefamilier, vi har talt med, til at forvente at flytte, men derimod oplevelsen af den dårlige kvalitet i byggeriet.

Den anden målgruppe, seniorer, er indtil videre kun sparsomt repræsenteret i boligerne. De indvendige trapper kan vise sig at være en barriere for denne gruppe, som typisk vil være på udkik efter noget, som kan fungere som "sidste bolig" og derfor helst skulle være handicapvenligt. De forskellige boligstørrelser betyder, at det er muligt at gøre, som en af vore informanter faktisk har gjort, og flytte ind flere

generationer i hver sin bolig, så man kombinerer selvstændighed med nærhed til børnebørn eller bedsteforældre. Det vil selvfølgelig være mere usikkert, om dette er muligt i senere faser af byggeriet, da det forudsætter, at der er en lille og en større bolig til salg på samme tid.

Tilstedeværelsen af det usædvanligt store skur er et plus ved boligerne, men viser samtidig, at det er svært at gøre alle tilfredse. Når skuret er så stort som her, frister det mange til at inddrage det mere eller mindre som et ekstra værelse, hvorefter man stadig mangler skurplads.

BoKlok: SophienborgBo, Hillerød

I modsætning til de to foregående bebyggelser er SophienborgBo andelsboliger, hvilket gør, at beboernes økonomiske vinkel på boligerne er en lidt anden end i ejerboligerne. Andelene i SophienborgBo blev oprindeligt solgt til 270.000, på et tidspunkt var de oppe i 500.000 og er nu faldet lidt igen. Boligafgiften er 5700 om måneden (begge dele varierer selvfølgelig efter boligens størrelse). For tiden er det et problem at få boligerne solgt, så mange har sat dem til salg "for alle tilfældes skyld", fordi de ved, at det kan tage lang tid at sælge. En beboer fortæller, at et af problemerne er, at bankerne ikke længere tør yde lån med sikkerhed i andelsboliger, fordi der har været nogle sager, hvor banker har overtaget andelsboliger og er blevet tvunget til at sælge dem efter tre dage, fordi man ikke må eje en andelsbolig uden at bo der. På denne måde er lovgivningen ikke tilpasset boligmarkedet.

Boligkvalitet og tilfredshed

Fleksibilitet

"Åh ja, men det er sådan lidt ambivalent, fordi vi er rigtig glade for at bo her. Det er en udmærket lejlighed, og vi har nogle fantastisk søde naboer, og området er helt i vores ånd, altså det opfylder alle vores kriterier, men lejligheden er for lille." [K, 40]

Der har været en vis mulighed for at vælge indretning ved indflytning, så man f.eks. kunne vælge en større stue eller et ekstra værelse. Dette opleves af alle som positivt, og der er valgt lidt forskelligt efter familiesammensætning. Beboerne fremviser kun sammenføjnningen mellem de to moduler som en lidt klodset løsning.

Mht. fleksibilitet over familiens livsløb fortæller børnefamilierne, at boligerne bliver for små til familier med to børn, når børnene bliver lidt større. Derfor mener flere af dem, at de bliver nødt til at flytte på grund af pladmangel. Nogle beboere ønsker, at de kunne få lov at bygge til på husene eller slå lejligheder sammen, da de egentlig gerne ville blive i området.

Pladsen i boligen er ellers fordelt godt, med godt badeværelse og godt stort bryggers/entre, hvilket børnefamilierne har brug for.

Nogle af boligerne er forbeholdt mennesker over 65, og dette er stuelejligheder uden trapper. Det gør, at bebyggelsen er handicapvenlig.

Lys

Der er højt til loftet, hvilket giver godt lys i boligerne, men nogle mener, det giver varmespild, fordi den varme luft lægger sig under loftet.

Materialer

"Jeg vil ikke sige, at det er en god kvalitet; det er en ok kvalitet. Det er ikke super, så man siger 'wow, lækre materialer!', men det er ok" [K, 45].

Igen nævnes trægulvene som et svagt punkt. Lakken slides hurtigt af brædderne, og gulvene får hurtigt ridser og er svære at holde. Beboerne har selv lagt fliser udendørs for at komme af med det grus, som ellers sad på skoene og gav ridsede gulve.

Nogle nævner, at køkkenskabene ser slidte og ramponerede ud og ikke lever op til de 10 års garanti, der blev givet. Vinduer og døre hænger i hængslerne. Hoveddøren er utæt.

At husene er af træ betyder, at de sætter sig lidt, og at de skal males hvert 5. år, hvilket netop er sket for første gang.

Der er fejl ved udhængene og de såkaldte "karsebakker" under altanerne. Disse har ikke noget udløb, så de bliver simpelt hen fyldt med vand, når det regner, og løber over. Trapperne og terrasserne bliver glatte om vinteren, men man kan ikke salte eller strø grus, fordi de er af træ.

Installationer

Lejlighederne ventileres via emhætten, som derfor skal køre hele tiden. Nogle synes, det er irriterende, og at det støjer, mens andre synes, det er smart. Alle er enige om, at der er et godt indeklima, hvad enten det så skyldes udluftningen eller det, at der er tale om træhuse. Varmeveksleren var for svag de første år, men er nu blevet dimensioneret korrekt. Husene er godt isoleret, og det nævnes der ingen problemer med. Derimod har udgiften til varme været sat for lavt i det indledende estimat.

En nævner, at varme i badeværelset havde været rart (muligvis menes der gulvvarme?)

Der har været problemer med vandskader, fordi nogle kloakrør har været lagt forkert. En anden beboer mener, at det skete, fordi der var sjusket ved rørsamlinger – nogle messingmuffer var blevet overspændt, så de fik plasticrørene til at flække. Der stod vand rundt om soklerne på et af husene i lang tid, men det menes ikke at være trængt ind under huset.

Bebyggelsen har også haft problemer med en efterladt byggevandmåler, som viste noget andet end deres egne vandmålere, hvilket har ført til en stor efterregning.

En beboer nævner som irriterende, at de ikke selv har indflydelse på, hvornår pærerne udendørs skal være slukket. Det er noget med, at de skal være tændt hele tiden, så DONG, som vedligeholder dem, altid kan se, om der skal skiftes pærer. Det irriterer ham, at der går strøm til spilde, ved at pærerne er tændt, når det er lyst.

Lyd

Der nævnes ingen støjproblemer, tværtimod roses husene for deres gode lydisolering.

Tilfredshed med bebyggelsen

Beliggenhed

Bebyggelsen ligger tæt på åbne marker og med kort afstand til grønne områder og skov. På den anden side ligger et af Hillerøds store byudviklingsområde med bl.a. en helt ny skole, daginstitutioner og ældrecenter inden for cykelafstand. Der er busforbindelser ind til Hillerød. De fleste, vi har talt med, har dog selv bil. Området er lidt et nybyggerområde og derfor under stadig udvikling, så der kommer løbende nye tilbud, bedre busforbindelser mv. Nogle informanter orienterer sig mod København på grund af deres arbejde og føler derfor, at de bor langt ude, men der er generel enighed om, at beliggenheden er god.

Æstetik

Der bliver ikke talt meget om boligernes æstetik i interviewene. I kontrast til både den meget rå æstetik i Frugthaverne og den meget klare arkitektoniske linje i Kvistgårdhusene lader det ikke til at være noget, der vækker de store følelser hverken for eller imod.

Udearealer

Beboerne er glade for de store udearealer til bebyggelsen og vil f.eks. ikke afgive noget af disse til flere parkeringspladser, selvom det til tider kan knibe med at finde en plads til sin bil, eftersom flere har mere end én bil i familien, og der kun er en plads til hver lejlighed.

Flere af de interviewede nævner, at der er et meget aktivt haveudvalg, som har gjort meget for at udvikle udenomsarealerne, har arrangeret arbejdsdage etc. Haveudvalget har dog haft det svært, fordi jorden har været trykket sammen af byggemaskiner og ikke blevet ordentligt grubbet.

Nogle savner et fælleshus, til uformel spisning og f.eks. mødregrupper, fordi lejlighederne er små. Andre føler ikke det behov.

Naboskab

Boligerne her ligger i små blokke à seks boliger, som deler en lille gård, som de er fælles om at holde.

Naboskabet nævnes også i denne bebyggelse som noget meget positivt. Især børnefamilierne har – ikke overraskende – mange kontakter med andre børnefamilier på tværs af bebyggelsen, og det er dette fællesskab, de vil savne mest, hvis de små lejligheder gør, at de en dag må flytte.

Interessant er det i denne forbindelse, at selv om børnefamilierne knytter forbindelser på kryds og tværs, så er det for de beboere, som ikke har børn, de små vinkelblokke, der danner rammen om det primære naboskab. Vores interview tyder på, at de små blokke langt hen ad vejen lykkes med at skabe et vist forpligtende naboskab, i første omgang om de praktiske opgaver i forbindelse med gården, men også, som en informant fortæller, i forhold til at hjælpe hinanden, som hun f.eks. selv har oplevet på et tidspunkt, da hun lå med brækket ben i en måned. Her kan man forestille sig, at den meget synlige opdeling i små blokke er en fordel frem for de andre bebyggelser, hvor husene hænger sammen i længere forløb og det derfor kan være uklart, hvem der hører til hvor og skal holdes øje med af hvem. Samme informant fortæller, at hun blev skilt og egentlig ikke brød sig om at skulle bo alene, men at her føler hun sig tryk, fordi hun er beskyttet af søde og rare mennesker. I en sådan grad, at hun har valgt ikke at flytte, selv om hun er indgået i et nyt parforhold, men at opretholde sin egen bolig.

Naboskabet er ifølge vores informanter tilpas tæt, så man kan vælge det til og fra efter lyst.

De små gårde gør også ifølge flere, at bebyggelsen godt kunne være større, uden at det gjorde noget, fordi man hovedsageligt er knyttet til sit lille gårdfællesskab snarere end SophienborgBo som helhed.

Vejen til boligen og tidsperspektiv

Børnefamilierne er ofte flyttet til fra en lejlighed i byen og ville gerne have mere plads og grønne omgivelser. Igen tegner der sig et billede af, at mange børnefamilier med en vis beklagelse forestiller sig, at de på et tidspunkt bliver nødt til at flytte væk for at have plads nok, når børnene bliver større. En mor

fortæller imidlertid, at hendes børn satte sig meget imod tanken om at flytte, fordi "det var det bedste sted i verden." De ældre og dem uden børn ser i højere grad boligen som permanent.

Også her berettes der om en vis udvikling i dem, der flytter ind. Hvor det i starten var mest børnefamilier, er det nu i højere grad enlige eller fraskilte med børn. Formentlig af samme grund, som nævnt under Frugthaverne, at markedets udvikling har betydet, at boligerne i mindre grad fremstår som billige sammenlignet med alternativerne.

Delkonklusion

SophienborgBos store fordel sammenlignet med alle de andre bebyggelser i denne undersøgelse er de små gårdfællesskaber, som lader til at ramme et meget passende niveau, når det gælder at sikre, at alle er en del af et naboskab, som hverken fylder for lidt eller for meget. Lige som i de andre bebyggelser er der i SophienborgBo mulighed for at gå aktivt ind i f.eks. bestyrelse eller haveudvalg, og der er selvfølgelig også beboere, som ses privat med andre, som de har noget til fælles med. De små gårdfællesskaber er mindre krævende for den enkelte end engagement i betyrelsesarbejde og lign., og det kræver heller ikke så intim en kontakt, som hvis man ses privat, spiser sammen etc. Alligevel skaber det en kontakt og en følelse af tilhørsforhold mellem beboere i samme blok, som viser sin værdi, når en beboer har brug for praktisk hjælp.

Børnefamilierne roser ellers boligerne, som i modsætning til f.eks. Kvistgårdhusene er tilpasset børnefamiliers behov med f.eks. en relativt stor entre/bryggers og et relativt stort badeværelse. Alligevel hører vi også her fra børnefamilierne, at boligerne er for små til at kunne danne rammen om deres familieliv på længere sigt, når børnene bliver større. Det er imidlertid med beklagelse, at de siger dette, og det er navnlig det gode naboskab og børnenes legerelationer, der holder dem i SophienborgBo. I betragtning af andelenes lave pris kunne det måske være relevant at åbne for, at familier kunne få lov at bygge til eller lægge lejligheder sammen og dermed blive boende i området.

BoKlok: SøndergårdBo, Måløv

Søndergårdbo er en af de relativt små bebyggelser med 39 boliger. Alle boligerne er dimensioneret til at kunne rumme en familie med to børn – der er således 117 m², to badeværelser, tre værelser samt opholdsrum både i stuen og på 1. sal.

Ligesom SophienborgBo er SøndergårdBo en andelsboligforening, men da den er etableret senere og ligger tættere på København, har andelene været dyrere, ligesom boligafgiften er højere. Boligerne er dog også større, så priserne er ikke helt sammenlignelige. Andelene i SøndergårdBo kostede således fra starten 500.000, og boligafgiften var 9700. Andelene er siden hen faldet drastisk i flere omgange, og på interviewtidspunktet blev de nærmest foræret væk for symbolske beløb (der er blevet nævnt andele til salg for 10.000). På interviewtidspunktet var boligafgiften 11.500, den havde været steget i flere omgange, men var dog faldet fra det højeste punkt på 12.500 pga en heldig låneomlægning. Ifølge en beboer er grunden købt et par millioner for dyrt. De beboere, der har købt andel fra starten og muligvis forrenter et lån ved siden af boligafgiften sidder således ikke specielt billigt, hvad vi da også fik at vide, da vi kontaktede bestyrelsen i forbindelse med evalueringen. Et bestyrelsesmedlem sagde spontant, at han syntes, det var mærkeligt at tage dem med i en analyse af billige boliger – *”Ikea får i hvert fald sin del af kagen”* som han sagde.

”Vi har nogle enkelte triste sager, hvor de ikke har kunnet klare [prisen]. Det er jo en dyr månedlig leje. Hvis man sidder med den leje, vi har, plus andelslån, så er den hård. Lejen startede på 9.700 kr., men ligger nu på omkring 11.000 kr. nu. Inden for tre år har vi haft 2 stigninger. (...) Vi er meget glade for at bo her. Derfor er vi villige til nærmest at spise havregrød, hvis huslejen skulle stige” (K, 35)

Boligkvalitet og tilfredshed

Fleksibilitet

”Det er et rigtigt fantasihus” (M, 40)

Generelt lyder der positive toner om boligernes disponering fra beboerne. Det er godt med to badeværelser og tre værelser ovenpå, når man har børn, hvilket langt de fleste af beboerne har. En familie fortæller dog, at de overvejer at udvide hemsens, så der ikke trækker kold luft ned fra de store ovenlysvinduer. Samme familie har også flyttet radiatoren, så de kan få gardiner ved vinduerne.

Reposen på 1. sal bruges i forskellig grad. En familie har tv-stue der, mens en anden familie synes, at et ekstra værelse havde været mere praktisk.

Igen nævnes opbevaringsplads som et problem af nogen, men omvendt er der også en familie med tre børn, som ikke synes, der mangler noget plads. Et af de få ældre par i bebyggelsen har været nødt til at leje et opmagasineringsrum ude i byen, men siger selv, at de måske kunne have undværet det, hvis ikke de havde motorcykel i skuret.

Måske skyldes den beherskede kritik af den sparsomme opbevaringsplads, at næsten alle er i samme båd, hvorfor ingen brokker sig over, at udendørspladsen bliver brugt til opbevaring. Flere overvejer at lave opbevaring under træterrassen (OBS – hvad vil det betyde for udluftning af konstruktionen?).

Der mangler indbyggede skabe, og entreen er for lille til børnefamiliers overtøj (jakker, støvler, barnevogne). Flere savner også plads i køkkenet.

En beboer påpeger det paradoksale i, at Ikeas standardskabe ikke passer ind i et hus, der sælges som et Ikea-hus:

"Jeg synes, det vigtigste er, at man prøver lidt at tænke, at når man har en målgruppe som er IKEA-folk, mellemklasses folk, som ikke tjener så mange penge, men som nok køber deres møbler i IKEA, at IKEA-møblerne i en eller anden form eller opstilling kunne passe ind i huset." (M, 35)

En familie mener, at stuen er svær at indrette, da den nemt bliver et gennemgangsrum. Antenneledningen kommer ind midt i rummet pga. den samlede ledningskasse i bygningskernen, men det gør det svært at indrette stuen, da den ikke sidder der, hvor de fleste gerne vil have deres fjernsyn.

Igen stiller nogle beboere spørgsmålstegn ved, om boligerne vil kunne rumme dem, når deres børn bliver store. Det ældre par mener ikke, man ville kunne bo der med to teenagebørn, og spår, at familierne med tre børn på et tidspunkt vil få et pladsproblem.

Lys

Det store luftige rum og de store vinduer giver et godt lys i boligen.

"Lige så snart jeg trådte ind i huset her, var jeg solgt. Det må jeg indrømme." (K, 60)

Det er imidlertid ikke alle, der er lige begejstrede for løsningen, som giver nogle praktiske problemer med opvarmning og lyd, der vandrer fra stuen til første sal:

"Det ser meget arkitektrigtigt og smukt ud, men brugervenligt er det måske ikke helt. Det er et meget fint lysindfald, men når man skal bruge det i praksis, så holder det ikke helt." (M, 35)

Materialer

"Kvaliteten af materialerne er ok, men det er absolut ikke noget fantastisk. Gulvet er meget blødt [...] taber du en gaffel, kan man se det. Det er meget sart." (K, 35)

Også i denne bebyggelse peger beboerne på, at mange af materialerne bliver slidt hurtigt. Her nævnes f.eks. trægulve og dørkarme. En fortæller, at et af de store vinduer er revnet og har været det siden det blev sat op. Køkkenet er slidt, og håndtag skal ofte skrues fast. En familie fortæller, at en gæst med høje hæle har trådt et hul igennem trægulvet i køkkenet, hvorved det viste sig, at gulvet er temmelig tyndt, og at der er hult under gulvet. Det ville være bedre med fliser i entre og køkken, fordi trægulvet bliver ødelagt af sand og sten. Pensionistparret bor, hvor der er nogen, der har haft hund, og det har gulvene ikke haft godt af. Til gengæld har der ikke været børn, og alt andet fungerer fint. De siger imidlertid, at det ikke er tilfældet i de lejligheder, hvor der har været børn.

Der har været tilfælde med terrasse- og altandøre, som sad skævt og ikke kunne åbnes og lukkes. Det samme gælder nogle vinduer. Der mangler udhæng, så det regner ind, når vinduet står åbent.

Da der på et tidspunkt kørte store maskiner bagved, rystede hele huset, og der kom revner i hjørnesamlingerne. Flere peger på sætningsskader.

Væggene er lavet af gipsplader, som ikke kan holde til, at der bliver hængt f.eks. knager op i entreen – de falder ned.

Der har også været eksempler på vandskader, og en beboer mener, at der er brugt en lappeløsning på tagene i stedet for hele ruller pap. En fortæller, at udluftningskanalen i badeværelset trak vand ind, når det regnede, så loftpladerne måtte skiftes. Han har også haft vandindtrængen over terrassedøren men mener i øvrigt, at det er i småtingsafdelingen sammenlignet med en gammel lejlighed, han tidligere boede i.

Installationer

Boligerne opvarmes af naturgasfyr samt genvexanlæg. Det er der lidt blandede meldinger på. En familie siger, at de ikke ved meget om genvexen, men at der er fin luftcirkulation og opvarmning. Andre fortæller, at fyret har givet problemet, f.eks. var der pludselig ikke varmt vand. En mener, at fyrene er lavet til en lavere vandhårdhed.

Udluftningen er ikke kraftig nok, især om sommeren. Den kan heller ikke håndtere fugten fra badeværelset, så der savnes et vindue, der kan åbnes. Flere fremviser pletter i badeværelset, der ligner skimmel.

I stuen under et værelse går vinduet op til lige under gulvet, og det giver træk og kulde i værelset ovenpå. Temperaturen i huset er computerstyret, og man kan ikke stille på varmen i de enkelte værelser, siger en familie, som heller ikke ved, hvad anlægget regulerer temperaturen efter. En anden familie er dog yderst tilfredse med varmen og fortæller, at de ringer til slægtninge i udlandet om vinteren for at fortælle, hvor dejlig varmt, de har det indendørs, fordi danske huse er så godt isoleret.

Flere nævner, at de savner varme i badeværelsesgulvet.

Lyd

Boligerne hører ingen støj fra naboer. Til gengæld klager flere over dårlig akustik i stuen. Det larmer, når man har gæster – en beboer mener, at det skyldes det høje loft i en del af rummet. En familie fortæller, at børn har svært ved at sove i værelserne ovenpå, fordi der er så lydt og ikke lukket af mellem stue og 1. sal.

Tilfredshed med bebyggelsen

Beliggenhed

”Vi kalder det næsten ’fra vugge til grav’, for der er vuggestue og børnehave og fritidshjem, og så er der bygget hospice ovre på den anden side.” (K, 60)

Måløv er en stationsby og et område under kraftig udbygning. Der er 35 minutter i s-tog til Kbh. Området har mange institutioner og skoler samt et veludbygget stisystem. Nogle familier havde ikke bil ved indflytning, men kan klare sig uden, da både indkøb og offentlig transport findes inden for gåafstand.

Æstetik

Æstetikken er heller ikke her noget, der fylder meget. Et par havde først set bebyggelsen ude fra og valgt den fra, fordi den så kedelig ud; senere blev de fanget af et billede af lejlighedens indre. De foreslår, at man maler husene i to forskellige farver, evt. maler døre og vinduer en anden farve end selve huset for at gøre opmærksom på, at netop de store vinduer er noget af det særlige ved boligerne. En anden foreslår ”Vandkunstens karakteristiske blå” (?).

”Det er godt, at det er forskelligt, så det ikke ligner en stor ghetto. Men der behøves ikke mere individualiseret æstetik, det kan godt blive for spraglet.” (M, 40)

Udearealer

Der er generel tilfredshed med udearealerne. Dog er der ikke helt blevet levet op til det, der var stillet i udsigt – om det var fra kommunens eller byherrens side, er ikke helt klart. Søen skulle således have været en badesø, men det blev sparet væk. Det lovede fælleshus er heller ikke kommet endnu, og de mange familier savner et sted at holde barnedåb, fødselsdage mv.

Der hører et frugttræ til hvert hus, men en beboer påpeger, at der er valgt paradisæbletræer, som børnene ikke kan spise frugterne af. De synes, det ville have været mere gennemtænkt at vælge et rigtigt æbletræ.

Der er kun lige nok parkeringspladser, og beboerne har været nødt til at beslutte, at man ikke må have trailer, da der så ikke vil være plads nok. Der savnes også holdeplads til cykler.

Naboskab

En beboer mener, at der generelt bor ressourcerstærke folk, f.eks. er bestyrelsen besat med jurister, økonomer og revisorer. Men der bor ingen enlige, det er for dyrt.

Naboskabet er også her noget, der omtales meget positivt. Ligesom i Kvistgårdhusene bor her næsten kun børnefamilier, og man ses meget på kryds og tværs. Der er god tilslutning til fællesarrangementer. Der er både fester og arbejdsdage, foruden at familier ser hinanden privat. Man skiftes frivilligt til at slå græs, det mødes mændene om. Men man har mest at gøre med dem i ens egen række og næsten ikke noget med dem på den anden side af den store vej. En informant siger, at i ”hendes ende” af bebyggelsen er det næsten som et kollektiv uden at være det.

”Det er næsten ligesom at bo på kollegiet.” (M, 35)

Selv en beboer, der var bange for at få stress ved at bo så tæt, er nu meget glad for naboskabet. Hun har anbefalet stedet til alle sine venner. Det samme har det ældre par, som bevidst har opsøgt det aktive naboskab som kontrast til deres tidligere boligområde, hvor man slet ikke kom hinanden ved. De er meget glade for det og fortæller, at de blev budt velkommen, og folk spørger, hvordan det går. Samtidig er det ikke påtrængende; der er uskrevne regler om, at man gerne vil have fred, hvis man sidder på terrassen, hvis man sidder ude i det fælles, vil man gerne snakke.

”Vi har små nøgler til hinandens postkasser, og dem tømmer man, når andre er ude at rejse – også selvom de ikke har sagt, at de er væk. Og man skal jo stole på hinanden, når man overlader sine nøgler til hinanden” (K, 35)

En familie fortæller, at kvarteret er meget trygt – de er undertiden kommet til at glemme at aflåse såvel bil som hus, og der er aldrig sket noget.

Vejen til boligen og tidsperspektiv

Billedet af indflytterne her er det samme som i de andre bebyggelser: Børnefamilierne har valgt stedet, fordi de flyttede fra en lille lejlighed og ville ud i noget lidt mere grønt og med lidt mere plads. Mange opfatter det som en midlertidig bolig og mener, at de på et tidspunkt vil flytte til et hus. En familie fortæller, at de gerne vil blive i området og måske bygge tæt på, da de godt kan lide stemningen i Måløv.

Det er dog de færreste, for hvem det er aktuelt lige nu, da børnene stadig for de flestes vedkommende er under skolealderen., Derfor har vi heller ikke mødt den store bekymring over de lave andelspriser, der betyder, at de penge, de har betalt for andelen, stort set vil være tabt, hvis de flytter. En familie med tre børn og en hund overvejer at bygge om, så der bliver et ekstra værelse i stedet for den åbne repos.

De få ældre ser i højere grad boligen som permanent.

"Billigt forbinder jeg med noget negativt, og det er det jo ikke, det er en smuk bolig, en god bolig." (K, 60)

"Det er vores lille perle." (K, 35)

Delkonklusion

SøndergårdBo er næsten udelukkende beboet af familier med børn under skolealderen, og det er derfor de færreste i denne bebyggelse, der er nået til at tænke over, om boligen nu også kan rumme dem, når deres børn bliver større. Nogle nævner det som et muligt fremtidigt perspektiv også her, selv om boligerne er større end i SophienborgBo og f.eks. har to badeværelser samt mulighed for at indrette et ekstra værelse ud over de tre, der allerede er i boligen. Til gengæld har bebyggelsen ikke de små gårdfællesskaber, og man kan derfor spekulere over, hvorvidt det meget levende nabofællesskab også vil findes efter nogle års til- og fraflytninger, som uvægerligt vil resultere i en mindre homogen beboergruppe. Der er heller ikke endnu noget fælleshus, hvilket man ellers måtte formode ville blive brugt i denne bebyggelse.

Ligesom i Kvistgård ser vi i SøndergårdBo en vis konflikt mellem æstetikken, som alle er glade for, og brugervenligheden. Således giver det store åbne rum mellem stue og 1. sal anledning til nogle klager over varme, der forsvinder op under loftet og gør stuen svær at varme op samt lyd, der forplanter sig fra opholdsarealet i stuen til soveværelserne ovenpå. Ligeledes opleves valget af paradisæbletræer frem for rigtige æbletræer til beplantningen som et sted, hvor æstetikken er gået forud for brugerhensynet.

Igen er entrearealet meget lille for børnefamilier, der gerne vil have plads til overtøj, flyverdragter og evt. barnevogne/klapvogne, og der er meget lidt udenoms opbevaringsplads. Dette opleves ikke nu som et stort problem, men hvis det giver anledning til alt for mange kreative løsninger med at indrette opbevaringsrum under terrasserne etc. kan det føre til fugtproblemer under gulvene. Det er u hensigtsmæssigt, når husene ikke kan rumme familiernes behov og almindelige udfoldelse uden risiko for konstruktionsskader.

Den meget høje boligafgift i bebyggelsen kombineret med den for øjeblikket meget lave andelsværdi betyder, at boligerne for øjeblikket nærmest kan sammenlignes med halvdyre lejeboliger. Hvilken betydning, det på længere sigt vil have for bebyggelsens attraktivitet, er svært at sige.

Fonden Billige Boliger: Vildrose I og Vildrose II, Karens Minde

Vildrose-andelsforeningerne har vundet en vis berømmelse ved at være det eneste synlige resultat af Københavns Kommunes strategi om at bygge 5000 boliger til 5000 i månedlig leje. De 12 boliger i Vildrose I ("Lille Vildrose") er de eneste såkaldte billigboliger, der nåede at blive opført, og de 24 boliger i Vildrose II ("Store Vildrose") er de såkaldte markedsboliger.

Grundet denne særlige historie er den økonomiske model i de to andelsforeninger ganske speciel. Markedsboligerne i Store Vildrose er ganske almindelige andelsboliger, som ikke er specielt billige. Andelene her har kostet 600.000, og beboerne betaler 12.000 i månedlig boligafgift for 125 m² bolig. Billigboligerne i Lille Vildrose er en tredjedel mindre, 85 m² og har kostet 418.000 i andel, men beboerne betaler kun godt 5.000 i boligafgift, fordi de opererer med noget, der kaldes udjævningskredit. Det betyder, at huslejen planmæssigt stiger 3,5% om året. Beboernes udsagn er ikke enslydende, hvad de reelle omkostninger angår, således nævner en anden billigboligejer et beløb på 10.000 pr. måned, inkl. andelslån og boligafgift, men siger, at reelt bliver det mere, fordi der er ting, man selv skal stå for i andelsboliger i modsætning til lejeboliger. Beboere i begge foreninger har ifølge interviewudsagn været lovet en administrationsaftale på meget favorable vilkår, som har vist sig ikke at holde.

Et emne, som gør, at økonomien fyldte relativt meget i nogle interview, er, at beboerne på interviewtidspunktet stod i en uafklaret situation, som bekymrede nogle af dem meget. De havde for nylig fundet ud af, at de måske skal betale meget mere i grundskyld end først antaget. Især i markedsboligerne kan den huslejestigninger, der bliver resultatet af det, være katastrofal for nogen, som i forvejen sidder lige til grænsen for deres formåen. Dette var naturligvis bekymrende for mange af dem, vi interviewede, og disse beboere havde oplevelsen af manglende gennemskuelighed i de regnestykker, der lå til grund for deres køb, hvilket gav anledning til en del frustration.

Boligkvalitet og tilfredshed

Fleksibilitet

Boligerne opleves som veldisponerede og gode, selv om de er opført af rumstore kasser – en beboer omtaler det som et "genialt modulsystem" (K, 60). De rå boliger er også blevet vel modtaget, og mange har valgt selv at sætte køkken og vægge op, fordi de har ment at kunne gøre det billigere og bedre end tilbuddet om tilkøb.

Markedsboligerne er opført således, at nogle har bred førstesal, mens andre har bred terrasse. Alle er egentlig tilfredse med det, de har. Dog savner beboerne med de smalle terrasser lidt mere plads til udendørs spisning. De påpeger, at dette kunne have været opnået ved at flytte grænsen for terrassen lidt ind på naboernes væg.

Problemet med for lidt opbevaringsplads går også igen. Flere savner mere skabsplads og f.eks. indbyggede skabe. Der er også meget lidt plads til entre/bryggers – faktisk går man lige ind i stue/køkken. En påpeger, at hvis hoveddøren blev flyttet 20-30 cm til venstre, ville der være plads til højre til at hænge overtøj.

En beboer er utilfreds med, at man i hans bolig (en billigbolig) kun kan have vaskemaskinen på 1. sal, hvor der er soveværelse og stue, ikke i tilkøbskøkkenet. (? De fleste andre har den vist i badeværelset?) Det gør

indretningsmulighederne mindre fleksible. Han foreslår, at vaske/tørremaskiner med fordel kunne stå i teknikrummet, som så skulle have været lidt større.

Igen nævnes det, at der ikke rigtig er plads til at have tre børn i husene.

Lys

Boligerne opleves som dejligt lyse, især roses ovenlyset i de lejligheder, hvor der kun er ét modul ovenpå. Beboerne i enderne er glade for de ekstra vinduer, som tegnestuen valgte at sætte i uden beregning (se interview med ONV). Der bliver dog meget varmt på solsiden. Skodderne giver skygge og gør facaden mere interessant, men de kører dårligt. Nogle var i starten skeptiske ved de farvede glasplader, som gav farvet lys ind på gulvet, men de fleste er blevet glade for dem.

Materialer

Der er relativt få klager over materialerne i Vildroserne, selv om det også her nævnes, at gulvet er sart og for tyndt til at slibe ned og lakere igen. En beboer ærgres sig over, at fliserne i badeværelset er grimme med påtrykt mønster i stedet for hvide.

Det, at alle vinduer er døre, giver meget lys, men da der er intet eller meget lille tagudhæng, kan man ikke sove med åben dør/vindue, når det regner, uden at der bliver vådt på gulvet. Om sommeren er der meget varmt, og om vinteren er der temmelig koldt foran vinduerne.

Der har været revner i væggene hos nogle. Der har også været problemer med nogle krydsfinerplader på gavlene, som bobler op på grund af fugt, også efter, at de er blevet skiftet én gang.

Den øverste etage hænger, der hvor den stikker lidt længere ud end stueetagen. Der har også været problemer med udtrædning af skjolder i den udvendige maling.

En beboer har forgæves forsøgt at få fat i tegninger af husene, fordi han har mistanke om, at der mangler isolering ved tagvinduer.

Installationer

Stikkontakterne er dårlige, slår gnister og giver smæk på fingrene, fjernsynet flimrer etc. Der går lang tid, fra man ringer om en fejl, og til den bliver udbedret. De elektriske installationer virker billige.

Også her nævner flere, at gulvvarme kunne have været rart i stedet for radiatorer, som begrænser indretningsmulighederne. Der er kun gulvvarme på badeværelserne.

Genvexanlægget er ifølge nogle beboere bøvl at vedligeholde, fordi man skal have hele loftet ned, når man skal skifte filter. Nogle klager også over, at den larmer, når den står på max. Til gengæld giver den et rigtig godt indeklima.

Beboerne har selv installeret solceller, ligesom de selv har fået lagt grønne tage på skurene for at løse regnvandsproblemer. Der var nemlig ikke etableret ordentligt nedløb fra skurene, så når det regnede, løb vandet bare ned ad væggen og gav algebevoksning.

Lyd

Der er ingen særlige lydgener fra naboer – man kan høre, når de går på trappen (som er op ad væggen til tilstødende bolig), og når vaskemaskinen centrifugerer, ellers intet. Til gengæld er der noget lyd internt i

den enkelte bolig, til dels pga de mange pladsbesparende skydedøre. Nogle påpeger også, at akustikken ikke er rar nedenunder, da der går megen lyd nedefra og op.

Tilfredshed med bebyggelsen

Beliggenhed

"Med det her tilbud kunne man flytte til København, på landet og midt ind i byen stort set på én gang" (K, 60)

Beliggenheden er det store trækplaster ved bebyggelsen for de fleste af vores informanter. Mange nævner af sig selv, at de kan være på Enghave Plads på 10 minutter på cykel. De fleste af dem kom fra lejligheder på Vesterbro eller Nørrebro og så denne bebyggelse som en enestående chance for at komme til at bo grønt uden at skulle flytte rigtigt ud af byen. Mange fortalte også med stor begejstring om Sydhavns kvarteret, hvor der er mange lokale tilbud. Således ligger Karens Minde kulturhus lige rundt om hjørnet, ligesom et sted, der hedder "Børnenes dyremark", hvor børn kan holde og passe forskellige dyr. Til den ene side støder bebyggelsen op til Tippeternes naturreservat, og der er heller ikke langt til vand, hvor beboerne sejler i kajaker.

Æstetik

Arkitekturen bliver omtalt positivt, selv om en beboer indrømmer, at hun savner den helt anderledes æstetik, der er i gamle bylejligheder med stuk osv. Bebyggelsen opleves moderne og arkitektonisk interessant.

Udearealer

Bebyggelsen er centreret om en stor let kuperet græsplæne, som bruges flittigt som udendørs lege- spise og opholdsstue om sommeren, især af de mange børnefamilier, der bor i de huse, der ligger nærmest. Derudover er der krat, hvor børnene har bygget rollespilsborg over et par somre, og gamle æbletræer, som har givet anledning til, at beboerne har købt en fælles æblemostmaskine og lavet æblemostdag. Der har været forslag oppe om at inddrage lidt mere af fællesskaberne til private haver, men det var den såkaldte "børnefamiliemafia" (med en informants udtryk) imod.

Børnefamilierne er dog utilfredse med, at der parkeres inde på området, så bilerne skal køre forbi alle husene. I den ene af de to boligkøber havde beboerne sammen blevet enige om at flytte et vejtræ for at ændre gadeforløbet, så bilerne ikke skulle køre lige forbi de blinde vinkler, som skurene danner ved hver bolig.

Som den eneste af de evaluerede bebyggelser har denne et fælleshus, som dog er leveret meget skrabet, som kun et råhus i form af ét af de rumstore moduler uden isolering og gulve. Beboerne arbejder selv på at lave det færdigt, selv om en beboer fortæller at det er vanskeligt; f.eks. er der ikke plads til den lovbefalede mængde isolering, uden at væggene går ud over døren.

Naboskab

"Det er rigtigt dejligt at bo her, for inde i byen kunne man ikke rigtig finde nogen at lege med i gården, men her kan man bare rende ud og ind" [Dreng, Vildrose, 18:10]

De mange børnefamilier i især markedsboligerne fortæller om en høj grad af naboskab og igen især om børnenes store glæde ved at kunne løbe og lege med hinanden. Dette blev af de fleste omtalt som noget meget positivt, men flere fortalte faktisk også om, at det godt kunne give problemer:

"Det har nogle konsekvenser at bo så tæt. Man skal være indstillet på det, og det kan hurtigt gå galt, uden at man ved, hvad årsagen er. Og det er jo ikke sjovt at bo så tæt op af hinanden og ikke engang kunne sige goddag til hinanden" (K, 35)

Nabofællesskabet var faktisk så fremtrædende, at nogle informanter nævnte det som noget, der potentielt kunne få nogen til at flytte fra bebyggelsen igen, hvis man ikke var indstillet på at det var et sted, hvor i hvert fald mange af beboerne kom hinanden meget ved. En beboer påpeger, at mens arkitekturen forpligter og opmuntrer til fællesskab, er der ikke en organisatorisk ramme, der tilsvarende forpligter og f.eks. sikrer rammer for at løse konflikter. Der er således ikke nogen regelmæssige møder eller på anden måde organiseret samvær, men kun det fællesskab, der opstår spontant, og som altså er nemmest for dem, der har børn:

"Det er helt tydeligt, at dem, der flytter ud, er dem, der ikke har børn. Og hver gang, en familie uden børn flytter ud, står der tre familier klar med børn. Det er det helt tydelige mønster. (...) Dem, der flytter ud, er tit dem, der ikke vil fællesskabet, tit ikke er akademikere, tit ikke har børn, og alle dem, der bliver, er lidt venstreorienterede, bløde, der enten har børn eller vil have mange af dem." (K, 35)

Beboersammensætningen bliver således gradvist mere homogen, end den var fra starten. Det nævnes oså, at de enlige mødre har haft sværere ved f.eks. at komme ind i det uformelle spisefællesskab, som i høj grad er blevet et parfællesskab, uden at dette formentlig er bevidst fra beboernes side.

Der er eksempler på, at familier er blevet uvenner og ikke taler til hinanden mere på grund af uenighed om, hvor meget og hvordan man må opdrage på hinandens børn.

Der er også et vist skel mellem de mange børnefamilier i Store Vildrose og de overvejende barnløse og lidt yngre familier i Lille Vildrose:

"De der børnefamilier, ikke at jeg har noget imod dem, men de tager meget magt. De tager meget plads, og det bliver meget på deres præmisser, og der står små plasticscootere over det hele. Og det er jo fint, at der står plasticscootere, men det kunne også være fint, hvis der stod nogle stokroser, eller hvad ældre mennesker nu har af interesser." (M, 35)

Lille Vildrose har, på grund af sin størrelse (12 boliger), også vanskeligt ved altid at stille med en arbejdsdygtig bestyrelse, som skal være på mindst 5 mennesker.

Vejen til boligen og tidsperspektiv

Det, vi har kaldt "vejen til boligen" er den største forskel på de to Vildroses, og noget, der betones af informanter fra begge foreninger. Det er nemlig sådan, at billigboligerne er blevet udloddet ved lodtrækning, mens markedsboligerne er blevet solgt på almindelig vis. Dette udlægges samstemmende af flere informanter således, at det har krævet en mere bevidst beslutning at købe en markedsbolig end en billigbolig:

”Det man kan se helt tydeligt er, at dem, der bor i billigboligerne, er blevet trukket op af en hat og ringet op: ”Tillykke, I skal bo i den og den boform”. Os, der bor her i den anden Vildrose forening, vi har ligesom kigget på nogle tegninger og sagt: ”Ja, det vil vi gerne”. Så det er helt, helt tydeligt, at i Store Vildrose er vi mere socialt orienteret, end de er, dem der ligesom har vundet en billigbolig; de deltager ikke ret meget” (K, 35)

Det er tydeligt fra vores interview, at der er en klar opfattelse af identitetsforskel mellem de to foreninger.

”Min søn har et fantastisk børneliv, og jeg har et meget nemmere forældrelev. Men jeg ville ikke bo her, hvis vi ikke havde børn. [...] Medmindre der sker et eller andet, og vi skal flytte til England, så tror jeg, at vi bliver boende, til børnene flytter hjemmefra.” [K, 35]

Til forskel fra alle de andre boligområder er der rigtig mange i Vildroserne (begge foreninger), der ser boligen som permanent. Det gælder både beboere med og uden børn. Nogle er bekymrede for, om de af økonomiske grunde kan blive tvunget til at flytte. Andre siger, at de kun vil bo her, til børnene flytter hjemmefra, og så vil tilbage til byen igen. Men vi har ikke hørt nogen sige, at der ikke er plads i boligen til større børn, og der er ingen, der har nævnt et fritliggende parcelhus som deres egentlige varige bolig.

”Sådan en type bebyggelse her – den er ikke kun velegnet til småbørn. Jeg kan sagtens se mig selv som pensionist. Det er nogle fede huse, måske bortset fra trapperne... Det er jo ligeså fedt at bo tæt og have et fællesskab, når man bliver gammel” (K, 60)

Delkonklusion

Vildrosebebyggelsens store styrke er beliggenheden, som gør det muligt for mennesker, der ser sig selv som bymennesker, at blive tæt på storbyen og alligevel komme til at bo med mange af forstadens kvaliteter. Faktisk lidt ligesom man ser det i Kartoffelrækkerne, Humleby, Bakkehusene og lignende kvaterer, som alle har det til fælles, at de er bygget for at være billige familieboliger og som alle har bevaret en høj grad af attraktivitet. Af samme grund er de så ikke så billige mere. Vildroserne kan godt ses som et moderne bud på et lignende kvarter, og alt tyder på, at det også fortsat vil være et attraktivt boligområde.

Det er bemærkelsesværdigt, at vi ikke i Vildroserne mødte familier, der forudser, at de bliver nødt til at flytte igen, når deres børn bliver større. Dette skyldes formentlig, at de ikke ser deres nuværende bolig som et mindre attraktivt alternativt til et stort parcelhus med to badeværelser, egen have osv., men i højere grad sammenligner med en lejlighed inde i byen, som typisk har meget små badeværelsesforhold og ingen grønne udearealer overhovedet. Hvis man skal fortsætte parallellen med de ældre byggeforeningshuse ser man da også der, at kreativiteten er stor, når det gælder om at udnytte begrænset plads bedst muligt. Man kan i denne sammenhæng beklage, at Vildroserne ikke har fået et fælleshus af en ordentlig størrelse, som måske kunne aflaste boligerne en smule pladsmæssigt. Som en beboer påpeger, ville tilstedeværelsen af et fælleshus eller lignende også kunne bidrage til at skabe alternativer til den rene spontane socialitet, som til tider kan virke overvældende.

Den største svaghed ved Vildroserne er den uigennemskuelige økonomi, som har givet beboerne i både billig- og markedsboligerne flere ubehagelige overraskelser. I samme åndedrag kan man nævne konstruktionen med at blande billigboliger og markedsboliger i samme bebyggelse og grundejerforening, når vilkårene er så forskellige for de to grupper. Det har ikke givet anledning til store konflikter, men der er en tydelig bevidsthed om ”os og dem” i begge grupper, som ikke nødvendigvis er særligt konstruktiv.

Fonden Billige Boliger: Ullerødparken, Ullerød

Ullerødparken skiller sig ud fra de øvrige boligområder ved at være den eneste, som udelukkende består af lejeboliger. Boligerne udlejes til medlemmer af LO-fagforeninger. Det, at der er tale om lejeboliger, sætter igen sit præg både på beboernes forventninger og på de regler og vilkår, som er gældende.

At tilfredsheden afhænger meget af dels forventninger og dels, hvad man er vant til, fremgår tydeligt, da f.eks. nogen klager over, at badeværelset er meget lille. Denne klage hørte vi ikke i Vildrose I og II, selvom badeværelserne er samme størrelse, men den person, der klagede, kom fra et stort parcelhus og har tydeligvis været vant til større badeværelsesforhold, hvorimod de fleste beboere i Vildrose kom fra brokvartererne, hvor badeværelserne generelt ikke er ret store.

Boligkvalitet og tilfredshed

Fleksibilitet

"Jeg synes, det [toetagers løsningen] er vildt lækkert. Jeg kan godt lide den her rumfølelse, men der er ingen tvivl om, at det stjæler nogle kvadratmeter. Havde lejligheden været i ét plan, havde den jo været kæmpestor". (M, 30)

Disse boliger ligner dem, der ligger i Vildroserne, men findes i flere forskellige størrelser og udformninger. I de større er der to badeværelser, hvilket roses af en beboer. En anden beboer påpeger dog, at badeværelset er meget lille – brusekabinen er kun 75 cm bred. Samme beboer mener dog, at man godt kan bo i lejligheden med i hvert fald ét barn.

Nogle af de ældre nævner det som problematisk, at man skal sove ovenpå, mens badeværelset (som der i de små boliger kun er ét af) er nedenunder, og synes i det hele taget, at trappen er uholdbar på længere sigt.

Nogle klager over, at der mangler skabsplads, men en siger, at man jo bare selv kan sætte noget op, hvad flere da også har gjort. En anden undrer sig over, at der ikke har været noget som helst skab el. lign. sat op på badeværelset.

En nævner, at hun savner vindueskarme, fordi alle vinduer også her er døre.

Flere påpeger, at fjernsynsstikket ikke sidder der, hvor alle gerne vil stille deres tv. Der er mange stik (internet og fiber), men ikke der, hvor alle sætter deres tv.

Lys

Boligerne roses for at være lyse og behagelige. Dog nævner en beboer, at ovenlyset er upraktisk – det lyser for meget, og det larmer, når det regner. En beboer ærgres sig over, at der ikke er et vindue i en gavlvæg, hvor der godt kunne være det, og hvor hun havde regnet med det, fordi der er i det hus, der ligger yderst i bebyggelsen.

Materialer

"Jeg har jo slet ikke været særlig kritisk [...] Det afhænger af, hvad man kommer fra. Dem, der boede her før, var meget kritiske [...] og jeg kunne slet ikke se alle de problemer, de kunne se. Og jeg tror, det har noget at gøre med, hvad man kommer fra." (K, 30)

Flere nævner det også her som et problem, at der er valgt ganske sarte materialer, og der bliver udtrykt tvivl om, hvordan bordplader og gulve mon vil se ud efter, at der har været nogle lejere igennem. F.eks. kræver træbordpladerne jævnlig oliebehandling for at forblive pæne, og der er valgt mosaikfliser til køkkenet, som også opleves som sarte pga. det store fugeareal. Det nævnes også som irriterende, at den udvendige belægning er grus, som bliver slæbt med ind og slider hårdt på de ret sarte gulve.

En beboer fandt mange småfejl, da han flyttede ind, som han bemærkede for at sikre sig, at han ikke ved fraflytning ville blive beskyldt for at have lavet dem. Det var f.eks. maling, der skaller, hakker i gulvet, nogle skruer, der havde slidt på gummirammerne (ved vinduerne?). En anden siger, at hun har haft få problemer sammenlignet med andre, som på møder har klaget over f.eks. skæve døre, som går mod gulvet. Hun synes ikke der er problemer med materialerne.

Flere fortæller også om sprækker i malingen, der opstår, når træhuset giver sig. En siger, at facaden har måttet renoveres, selv om den ikke er to år gammel endnu, da den er begyndt at sætte sig. Efter renoveringen har hun oplevet, at der er kommet revner i loftet, der hvor det møder væggen. Andre har haft det hele tiden.

En informant demonstrer, at gulvet ovenpå gynger ret kraftigt et sted trods forsøg på udbedring.

Nogle oplever, at det trækker ved dørene, trods de er blevet skiftet og har fået nye lister. Ikke alle oplever dog dette problem.

Installationer

Boligerne opvarmes via genvex. Dette anlæg er der meget delte – og stærke – meninger om.

En beboer er således meget glad for genvexanlægget, finder det betjeningsvenligt og synes, det giver godt indeklima, hvor han f.eks. synes, han er mindre forkølet. Han har dog heller ikke boet der en vinter endnu. Det med det betjeningsvenlige nævnes af flere, bl.a. fordi der følger en dansk vejledning med.

Andre så derimod genvexanlægget som boligens største problem:

"Det er en fin lejlighed, men problemet er varmen og træk" (M, 55)

En sagde ligefrem, at boligen er umulig at varme op. Der er to meget store problemer i boligen: det trækker ind (åbenbart omkring 15-16 grader ved døre og vinduer), og genvexanlægget kan ikke varme op, selvom det er meget dyrt. Alt andet er fint ved boligen, men efter et år ville denne beboer gerne væk. Han forsøger nu stadig at komme af med boligen.

Også et andet ældre par oplever det koldt om vinteren, så de har elradiator som supplerende, hvilket heller ikke er billigt. De mener ikke, at genvexen kan give nok varme. De oplever også problemerne med træk fra døre og vinduer.

Genvexen gør, at indeklimaet er meget tørt, hvilket generer nogen, som synes, at øjne og næse tørrer ud. Nogle oplever også, at anlægget støjer for meget. Den tørre luft er en fordel, da man så kan og må tørre tøj i boligen uden fugtproblemer. En beboer siger endda, at de har fået at vide, at man SKAL tørre tøj indendørs, da det ellers bliver for tørt (kan det passe?).

På grund af luftudskiftningen kan man ikke lugte, hvis der ryges i boligen. Der bliver heller ikke overvarmt om sommeren. En anden beboer synes dog, at der bliver for varmt i soveværelserne, når solen står på, og nævner det som et problem, at man ikke kan regulere varmen i de enkelte rum.

Alle kontakter og relæer er for nylig blevet skiftet, da de var for dårlige. En informant klagede over sin kontakt på badeværelset for mere end et år siden, men den blev førs ordnet, da alle kontakter i bebyggelsen alligevel skulle skiftes samtidig. En lignende historie fortæller en anden beboer om et blandingsbatteri, som gav skiftevis varmt og koldt vand. Det blev først skiftet efter gentagne klager og forgæves reparationsforsøg.

Lyd

Heller ikke her er der tale om støjgener fra naboer "selv ikke når de fester" siger en. Det knirker ikke, og man skal gå hårdt for at kunne høres. En siger dog, at hun kan høre, når naboen knalder skufferne hårdt i. Motorvejen kan høres som en svag summen, men det værner man sig til. Nogle klager over lyden af genvexanlægget.

Tilfredshed med bebyggelsen

Beliggenhed

Bebyggelsen ligger i den anden ende af det samme byudviklingsområde som SophienborgBo, bare i en senere fase, så det er mere nybyggeragtigt endnu. Beboerne er generelt godt tilfredse med beliggenheden, da man kan cykle til indkøbsmuligheder, og der er busstoppesteder og motorvej tæt på. Børneinstitutioner etc. er under udbygning i området, og der er et godt stisystem.

En beboer mener, at området bliver pænere, når det vokser mere til. Endnu fremstår det ikke færdigt, f.eks. er der endnu ikke lagt ordentligt fortov ud til busstoppestedet. Der er fine rekreative områder og legeplads i nærheden.

Æstetik

"men jeg kan sådan set også godt lide det udefra. Din bror synes jo at det var noget forfærdeligt noget. Det synes jeg ikke, jeg synes det ser spændende ud." (K, 65)

Bebyggelsens udseende vurderes generelt moderat positivt som i ovennævnte citat. Den samme beboer, som godt kan lide udseendet, har i sin egen bolig udskiftet den gule plasticplade med en klar, men det var af hensyn til det lys, der faldt ind i boligen igennem pladen.

Udearealer

Udearealerne til bebyggelsen er ikke meget udbyggede. Der er mulighed for at have en lille have ud fra sin terrasse, hvad de fleste benytter sig af. Der er en lejlighed, som kan bruges som fælleshus til møder etc. i dagtimerne.

En beboer nævner det som utrygt, at sandkasserne er placeret meget tæt på parkeringspladsen. Et andet problem er, at folk stiller storskrald i skralderummet i stedet for selv at køre det væk, som de egentlig skal.

Naboskab

Beboersammensætningen er meget blandet, med både ældre, yngre, familier og enlige repræsenteret. Nogle af familierne er efterhånden flyttet fra de store lejligheder, fordi de blev relativt dyrere i forhold til sammenlignelige ejerboliger.

Der er ikke noget udtalt fællesskab, men heller ikke noget stort ønske om det blandt de beboere, vi har talt med. De fleste mener, at det er vigtigt ikke at være uvenner med naboerne, men søger ikke meget fællesskabet. Der har været en enkelt vejfest. De fleste informanter mente, at de havde nogenlunde styr på, hvem der boede i deres egen "gade", men dog ikke i en grad, så de altid ville bemærke, hvis fremmede gik ind. Der er en hobbyklub en gang om ugen i beboerlokalet, som enkelte bruger (én af dem vi har talt med). Hundeejerne finder sammen. Man kan godt få nogen til at tømme postkassen, når man er på ferie.

En enkelt efterlyser et netbaseret beboerforum, hvor man kan diskutere småting. Nogle nævner det som et problem, at enkelte opbevarer for mange ting på terrasserne, og mener, at det er uheldigt for bebyggelsen, hvis der står for mange kasser og gamle senge, madrasser, etc.

Der er endnu ikke etableret nogen beboerrepræsentation.

Vejen til boligen og tidsperspektiv

De fleste af beboerne har fået boligen via deres fagforening – nogle har meldt sig ind for at få den. For nogle er det midlertidigt, mens det for andre er permanent. Den opdeling mellem børnefamilier på gennemrejse og ældre, der vil blive, ses mindre her, hvor en af børnefamilierne regner med at blive, mens et ældre par, som er flyttet fra stort hus i provinsen, gerne vil videre til en lejlighed inde i selve Hillerød – de er dog ikke skrevet op til noget endnu.

Delkonklusion

At Ullerødparken kun rummer lejeboliger gør den attraktiv for nogen, nemlig dem, der ikke vil binde sig til en ejerbolig, men samtidig gør det den mindre attraktivt for andre. Generelt betyder det måske også, at man engagerer sig mindre i såvel positive som negative forhold i bebyggelsen, da man ikke på samme måde som i en ejer- eller andelsbolig har håndgribelige interesser i, at den fremstår attraktiv – som lejer kan man altid flytte. Bebyggelsen her er nok også den, som i ringest grad fremstår som en enhed med sin egen identitet.

Generelt har vi oplevet, at boligerne i Ullerødparken anses for gode til prisen – med en stor undtagelse, nemlig opvarmningen. Et meget stort problem i bebyggelsen er, som det fremgår, varmeanlægget. Det er meget beklageligt, at dette er så dårligt dimensioneret, da dette for mange skygger for boligens øvrige kvaliteter. Selve ideen med genvex roses også af mange på grund af det gode indeklima, det skaber, men varmen er som sagt et problem.

Af alle de undersøgte bebyggelser er det også denne, hvor der snakkes mindst om nabofællesskaber. Det skyldes formentlig til dels, at mange af beboerne ikke i nogen særlig grad er interesseret i dette, men det forstærkes formentlig af, at bebyggelsen ikke har nogen synlige naturlige mødesteder og heller ikke har nogen organisering af beboerne i en beboerforening eller lignende. Selv om det selvfølgelig er begrænset både af lovgivning og af praksis, hvad man kan forlange af lejere, kunne man godt også her forestille sig, at noget i retning af SophienborgBos små blokfællesskaber kunne have tilført bebyggelsen en ekstra kvalitet.



Det Kongelige Danske Kunstakademi
Kunstakademiets Arkitektskole

Center for industriel arkitektur