



591982257



101 KØBENHAVNS  
KOMMUNES  
BIBLIOTEKER



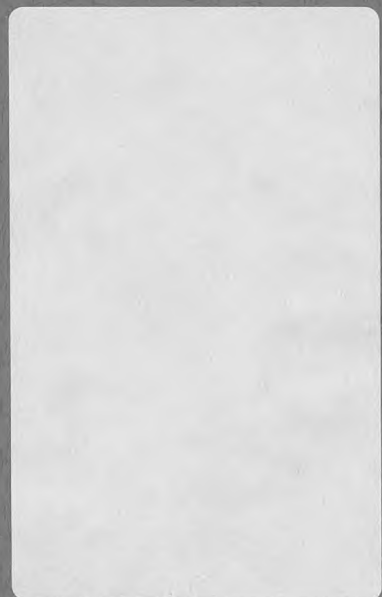
RHB

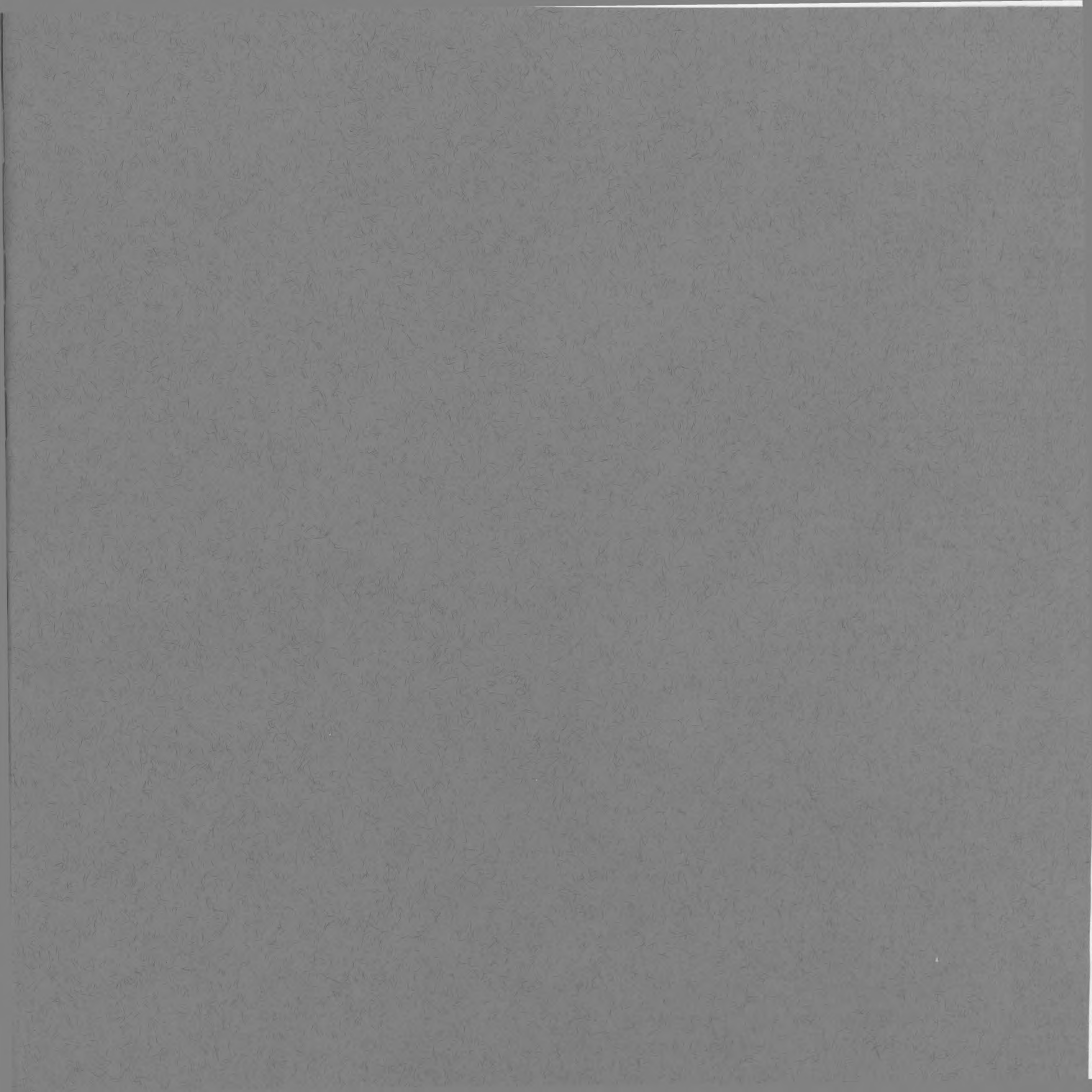
KØBENHAVNS  
RÅDHUSBIBLIOTEK

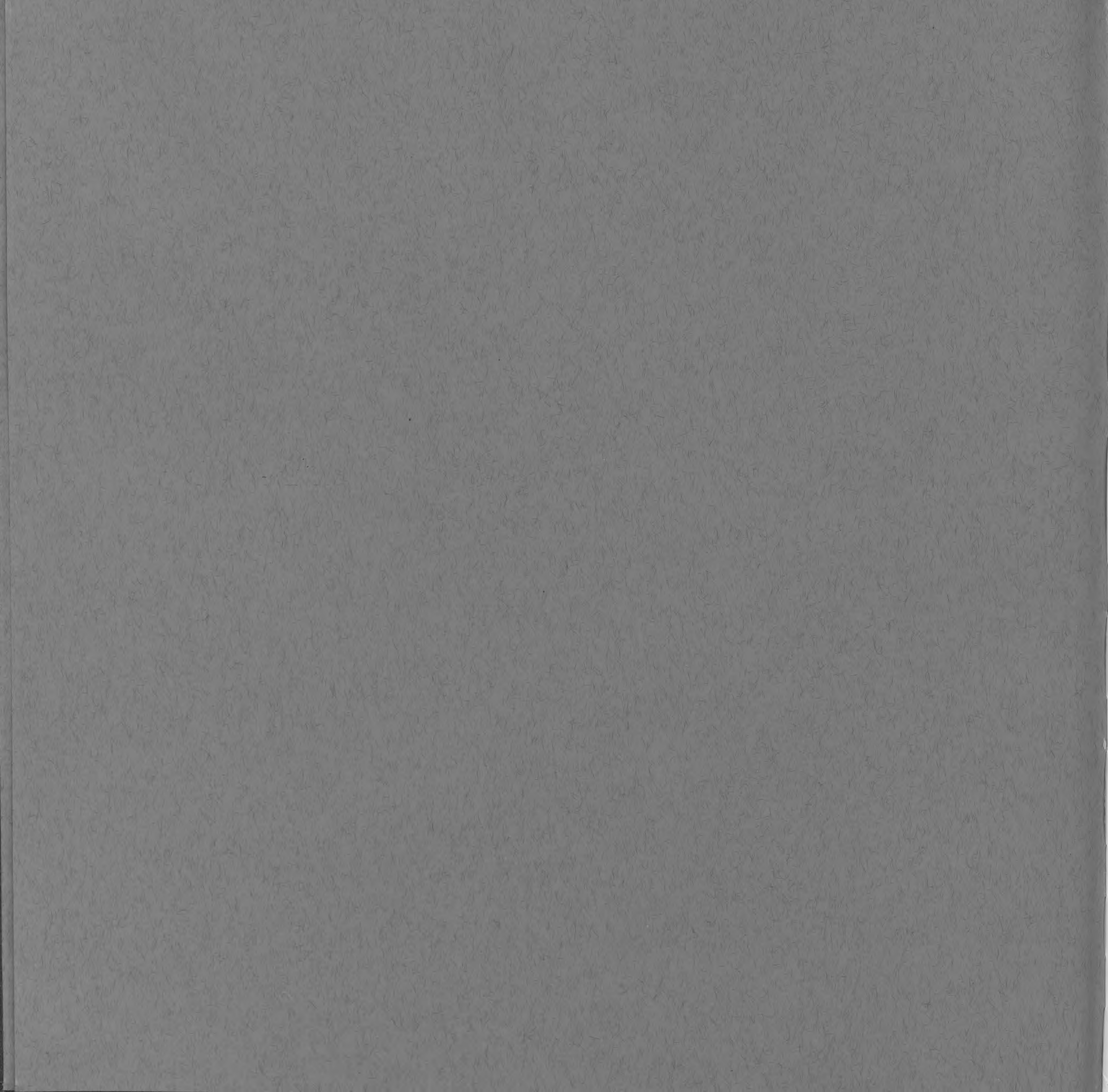
sl  
09.33956

KA

ex. 1









KAB 1994

75 ÅR MED KAB - BYGGE- OG BOLIGADMINISTRATION

**KAB'S BESTYRELSE**

Ritta Fischer Jensen  
Samvirkende Boligselskaber  
(formand)

Herdis Scheelke  
Ballerup Ejendomsselskab  
(næstformand)

Bent Rold Andersen, professor

Jørgen Andersen  
Hvidovre kommunes Boligselskab

Preben Andersen  
Frederiksberg forenede Boligselskaber

Lars Engberg, borgmester, København

Anette Ågård Nielsen  
Farum Boligselskab

Erik Tidemand Nielsen  
(medarbejderrepræsentant)

Jette Hansen  
(medarbejderrepræsentant)

Kay Åge Petersen  
Albertslund Boligselskab

Lone Skriver  
(medarbejderrepræsentant)

Villy Strandby Sørensen  
Grønnegården

John Winther, borgmester,  
Frederiksberg

**DIREKTION OG LEDERGRUPPE**

Jørgen Nue Møller  
adm. direktør

Niels Holst Kjærsgård  
direktør

Ivar Breum  
personalechef

Erik Christiansen  
chefjurist

Ole Nielsen  
forvaltningschef

Knud-Erik Pedersen  
administrationschef

Søren Tang Ørnebjerg  
chefarkitekt

## TREKVART ÅRHUNDREDE 75 ÅR ER LANG TID - ET HELT, FULDT MENNESKELIV

De 75 år, der er gået, siden KAB blev stiftet i skyggerne fra Den Første Verdenskrig, har været præget af utrolige omvæltninger og forandringer. Lande er forsvundet og opstået, den teknologiske udvikling var været voldsommere end i noget andet århundrede, og de sociale forandringer - ikke mindst for kvinderne - har været betydelige. Boligpolitikken afspejler samfundsudviklingen: Tyvernes vanskeligheder og verdenskrise, tredivernes krise og kaos, fyrreernes verdenskrig og efterkrigstid, halvtredsernes begyndende velstand, tressernes boom, halvfjerdsernes energikrise og nedtur, firsernes rutchebanetur - op og ned - og følgende opsplitning og så nu halvfemsernes begyndende opsving.

KAB' s egen historie er en historie om fremgang og nedtur - om sejre og fremragende byggeri og om kriser, konflikter og såkaldte skandalesager. Det starter svært, men godt. De parlamentariske boligselskaber og gode byggerier som bl.a. Bakkehusene, Ved Clasens Have, Studiebyen og Grønnegården. I midten af tyverne kommer boligforeningstanken i krise, hvilket medfører, at nye organisationsformer grundlægges: KAB-institutionerne og Frederiksberg Boligselskab. KAB opfører i trediverne også et betydeligt privat byggeri.

Men trediverne bragte også en langstrakt konflikt med myndighederne om tilsynet med KAB. Først i 1939 løste krisen sig, og først da kommer der gang i det moderne almennyttige byggeri. Samvirkende Boligselskaber og Frederiksberg forenede Boligselskaber

stiftes og få år senere en lang række andre selskaber i omegnskommunerne. Trods krigens mangelsituation var byggeaktiviteten stor. Men krigens slutning bragte en ny krise. Den administrerende direktør måtte afgå på grund af tyskvenlige sympatier under krigen og trak betydelige dele af virksomheden med sig.

Under en ny ledelse bragte halvtredserne imidlertid ny fremgang med store byggeopgaver som Bellahøj, Marielyst, Kildevænget og senere begyndelsen på Tingbjerg. Så kom opsvinget og det industrialiserede byggeri: Friheden, Ellebo, Albertslund, Lundegården, Farum Midtpunkt og mange flere. Men forude truede en ny fare. Grundsagen. Store problemer, der fandt sin løsning ved statens mellemkomst og beboerflertal i KAB's bestyrelse - og siden i boligselskaberne som følge af ny lovgivning.

Halvfemserne har været præget af modgang for den almennyttige sektor. 1994 og 95 ikke mindst. Men der er det gode ved kriser, at de normalt fører til ny afklaring og ny fremgang. Hvis man altså overlever. Det satser vi stærkt på.

Ritta Fischer Jensen

Jørgen Nue Møller





Bakkehusene



Stauning



Brumleby



Byggekomiteen for  
Sygeplejerskøenes Hus



Malthe Bruuns Gaard



Kartoffelrækkerne



Ved Classens Have

## STARTEN I TYVERNE

Det hele startede i 1920. Den første verdenskrig var nylig afsluttet, og boligøden var stor. Så stor, at boligløse blev indkvarteret på blandt andet skoler. Det var et årti, hvor arbejdsløsheden var stor. Hver tredje arbejder var uden arbejde i vinteren 1922. Det var også et årti, hvor nogen tjente mange penge, og andre gik fallit. Flere banker krakkede, og kun med stor hjælp fra Statens side lykkedes det Landmandsbanken - den nuværende Den Danske Bank - at undgå lukning. Det var også det årti, hvor Socialdemokratiet for første gang ledede en regering. Det skete i 1924, da Stauning blev statsminister - en post han bevarede til sin død i 1942 bortset fra nogle få år - 1926-29.

Det er rimelig let at se, om en beboelsesejendom er bygget i 20'erne. De fleste af dem har en strengt skematisk facade, eller som arkitekterne udtrykker det: Vindue-pille-vindue-pille-vindue-pille-hoveddør-vindue-pille-vindue-pille-vindue-pille-nedløbsrør. Ret flot ser det ud, som f.eks. i ejendommen Ved Classens Have, der blev opført i midten af tyverne.

Der var tidligere bygget socialfilantropisk - f.eks. Lægeforeningens boliger "Brumleby" (1855) og Kartoffelrækkerne (1898), og arbejderbevægelsen havde i henholdsvis 1912 og 1913 oprettet AAB og AKB, men det var i 20'erne, at den almennyttige boligbevægelse for alvor begyndte.

### DEN DYNAMISKE DIREKTØR BOLDSEN

En af de væsentligste personer bag det nye almennyttige byggeri var F. C. Boldsen, der var drivkraften og idémanden bag KAB, som han dannede i 1920, og som han var direktør for helt frem til 1945. Han var en af datidens kapaciteter og iværksættere. Fra 1919-22 var han formand for Fællesorganisationen, som senere er omdøbt til Boligselskabernes Landsforening. Han havde stor indflydelse helt ind i regeringens rækker, og han gik kraftigt ind for almennyttigt byggeri i en tid, hvor mange entreprenører var mest interesserede i at tjene hurtige penge på at bygge spekulationsbyggeri på broerne. Han påberåber sig æren for et cirkulære fra Indenrigsministeriet (1919), hvori der for første gang står en definition af almennyttigt byggeri, og i indbydelsen til tegning af garantibeviser i KAB slog han fast, at selskabet var "et almindeligt og almennyttigt boligselskab", der tog initiativ til stiftelse af almennyttige boligfore-



F. C. Boldsen



tag



Arbejdsløshed

tagender. Virkeområdet spændte over alle samfundsklasser og alle arter af boliger, dog med en stærk understregning af det sociale formål.

### FREMSYNET BYGGERI

Han var også en mand, der satsede på udvikling af byggeriet. Han var ikke bange for at eksperimentere - noget der har kendetegnet KAB lige siden. Hans første byggeri for KAB var Bakkehusene, hvor han genoptog rækkehusidéen, som havde ligget i dvale i masser af år. De blev bygget for det jævne folk, men det var mere den studerede del af befolkningen, som flyttede ind. Siden har Bakkehusene vel nok været Københavns mest eftertragtede byggeri.

Næste byggeri var Studiebyen i Gentofte, hvor han engagerede 23 arkitekter til at udføre 23 forskellige småhuse. Blandt de indbudte var kendte navne som Anton Rosen, Ivar Bendtsen, Thorkil Henningsen og Kay Fisker. Idéen med byggeriet var "at yde et bidrag til fremkomsten af bedre boligtyper end de sædvanlige inden for det lave byggeri og rækkehusbyggeriet".

Så kom Jægervangen, der blev overtaget af mindrebemidlede beboere i Gentofte kommune, som ikke var i stand til selv at præstere indskuddet. Det var et af datidens sociale eksperimenter. Og så gik det ellers slag i slag med byggerier som Grønnegården, Ved Classens Have, Vendsysselhus, Kastelshaven, Vibevangen med flere. Parlamentariske boligselskaber, der var født med beboerdemokrati.

KAB havde de første mange år til huse i Danske Grundejeres Brandforsikring, Vester Voldgade 8. Boldsen var stifter af og direktør i brandforsikringen, og i starten

boede KAB ganske enkelt i hans kontor, et pigekammer og et lokale, som rengøringskonen hidtil havde rådet over. Allerede året efter var der 17 personer i selskabet, og man fik tiltusket sig lidt mere plads. Her boede man så helt frem til år 1942.



Christianshavnergården



Vibevænget



Solgården



Malthe Bruuns Gaard



Strandvejsgården



Svalegården



Bellevue



## DER KOM LYS OG LYFT I BOLIGERNE I 30'ERNE

30'erne startede forfærdeligt, og de endte endnu værre. De startede med depressionen, der groft sagt kom helt fra Amerika og bredte sig til resten af verdenen. Man producerede ganske enkelt meget mere på samlebandene, end man kunne afsætte, og så sprang ballonen med et ordentligt brag. I Danmark resulterede det i, at vi ikke kunne afsætte vore landbrugsvarer til Tyskland og England, hvorfor mange landmænd gik fallit, og i Københavns-området nåede arbejdsløsheden katastrofale højder. I USA og England forsøgte man at afbøde de værste tragedier ved at indføre støtteordninger til landbruget og ved at yde arbejdsløshedsunderstøttelse i stor stil. I Tyskland gik man en helt anden vej. Der producerede man sig ud af vanskelighederne ved at bygge motorveje, kanoner og kampvogne, så man i 1939 - 6 år efter Hitlers overtagelse - kunne starte 2. verdenskrig.

Mere positivt var det, at Staten i forbindelse med Kanslergadeforliget lavede en socialreform, der blandt andet afsatte 30 mill. kroner til opførelse af boliger til mindrebemidlede. Det var mange penge i begyndelsen af 30'erne. Det var også et årti, hvor man i 38 lavede den første lov om støtte til byggeri til børnerige familier. Og så indviedes både Lillebæltsbroen, Storstrømsbroen og Bellevuestranden, og i 1934 kørte det første S-tog. Det var på strækningen Frederiksberg - Hellerup. Og jazzen kom til København i form af Louis Armstrong, der ved ankomsten til Hovedbanegården blev skrækslagen, fordi han troede, at den store menneskemængde, der modtog ham, ville lynche ham.

## DA KAB EJEDE FREDERIKSBERG RÅDHUS

På boligområdet tillod nye vedtægter at bygge etageboliger uden køkkentrupper, når alle boliger i stedet blev forsynet med brandaltaner. Det medførte, at husene fik en helt anden type facader - først med små ubrugelige altaner, men senere med altankarnapper som f.eks. i Sønderjyllandsgården fra 1935. Det var også et årti, hvor centralvarme, varmt vand, toilet og badeværelse begyndte at være normen i nye boliger, og man lavede stokbebyggelser som i Vibevænget - landets første stokbebyggelse - og Vibehusene for at få lys og luft til boligerne.

KAB overtog 25 ejendomme i 1930 med ialt 1.780 lejligheder, som Frederiksberg Kommune havde ladet opføre under og efter 1. verdenskrig. KAB stiftede i den anledning den selvejende institution Frederiksberg Boligselskab - nu Frederiksberg Boligfond - som ejer

de pågældende ejendomme. En kort overgang ejede KAB også Frederiksberg Rådhus, som en ekspeditionssekretær uheldigvis havde solgt med, da han indførte matrikelnumrene i protokollen.

## DATTERSELSKABER OPRETTES

I 1931 oprettede KAB A/S Dominia, som idag er et velrenommeret rådgivende ingeniørfirma uden tilknytning til KAB. Dengang påtog firmaet sig en lang række byggemæssige opgaver. Igennem Dominia oprettedes i 1933 A/S Artex - et malerfirma, der i højsæsonen beskæftigede 90 medarbejdere, der holdt koncernens ejendomme i god stand. Siden blev Artex udvidet til også at udføre andre håndværksmæssige opgaver. I dag er Artex et entreprenørfirma uden tilknytning til KAB.

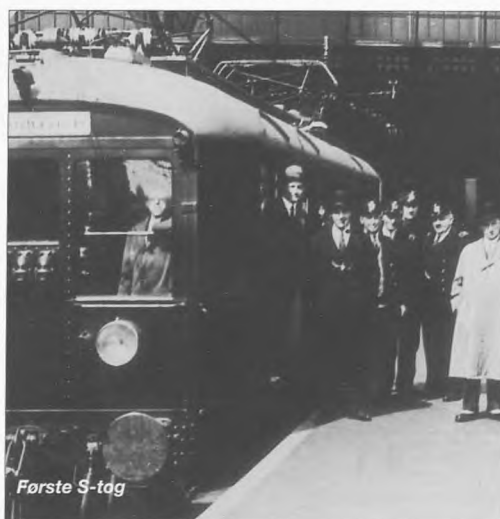


Man oprettede også i samarbejde med Handelsbanken A/S Stabilia, "et selskab for værdifaste kapitalanlæg". Overskuddet i Stabilia skulle blandt andet benyttes til fortsat fremskaffelse af gode og sunde boliger. Senere opkøbte KAB Handelsbankens aktiebeholdning og påtog sig med Boldsens ord "uden opfordring fra myndighedernes side en almennyttig karakter, der praktisk taget dækker de fordringer, som stilles til socialt byggeri". Stabilia ejer ejendomme som Grønnehavegård på Godthåbsvej, Lykkes Gave og Broholm i Ordrup og Saxhøj i København.

I 1938 oprettedes selskabet Dansk Financia, der havde til formål at finansiere boligbyggeri, der ikke fik offentlig støtte. Financia har opført gode og velbeliggende ejendomme som Christianshavnergården ved Christianshavns Kanal, Strandvejsgården på Østerbrogade

ved Svanemøllen og Ved Volden, der ligger ved Christianshavns Voldgrav ved Amagerbrogade. Hverken Stabilia eller Dansk Financia har noget at gøre med KAB mere.

KAB's egen byggeaktivitet fejlede heller ikke noget i disse år. KAB-institutionerne Søndergården, Vestergården, Hvidkilddegård, Vibehusene, Østergården, Rødegård og Enghaven samt Frederiksberg Boligfonds Roskilddegården, Solbjerggård og Sønderjyllandsgården er nogle af de ejendomme, der så dagens lys i 30'erne.





Sportsvænget



Hunlevænget



Kilometergården



Skyttevængets  
børnehave



Rolandsgården



Adelgade/Dr. Tværgade



Fortunen



Dyrskue på Bellahøj



Rådhushaven



Montgomery i København

## KRIGEN SATTE SIT PRÆG PÅ ARKITEKTUREN I 40'ERNE

Der gik kun 3 måneder i dette årti, før Danmark blev besat af tyskerne. De kom den 9. april og ensrettede omgående Bredgade og Store Kongensgade, hvilket de har været lige siden. Danmarks første ensrettede gader. Tyskerne blev her i 5 år, men vi undgik da at blive brugt som slagmark i den krig, der blev den til dato hidtil værste med ca. 30 millioner dræbte - heriblandt ca. 5 millioner jøder - og der var 30 millioner, der blev hjemløse. Omkostningerne ved dette vanvittige cirkus var på ca. 5 billioner kroner eller 2,5 milliarder kroner pr. dag, krigen varede. Alting får dog en ende, og aftenen den 4. maj 1945, da tyskerne kapitulerede, er vel nok den største festaften, Danmark har oplevet. Alle Københavns indbyggere kom på gaden i en festrus, og mørklægningsgardinerne blev flået ned. Der var igen fred i Danmark, men det skulle tage yderligere nogle år, før man slap for rationeringsmærker og benzinrestriktioner.

Det var også et årti, hvor vi fik en ny konge. Den folkekære Kong Christian X, der trofast gennem hele krigen red gennem Københavns gader, døde i 1947, og hans joviale søn, "sømanden" Frederik, blev af statsminister Knud Kristensen udråbt til Kong Frederik IX. Danmark fik også sin første boligminister i 1947. Han hed Johs. Kjærbøl. Også Statens Byggeforskningsinstitut stammer fra dette år, hvor professor Peter Bredsdorff og hans medarbejdere udfærdigede "femfingerplanen" - en egnsplan for Storkøbenhavns bebyggelsesmuligheder i de kommende årtier.

Underholdning skulle der også til. Et af de sikre trækplastre var det årlige dyrskue på Bellahøj, hvortil Københavns Sporveje havde en speciel linie BUH, og også danserestauranterne havde gyldne tider. Det var i disse år Svend Asmussen, Leo Matthiesen, Børge Roger Henriksen, Niels Voss, Teddy Petersen, Peter Rasmussen og mange andre startede deres store og små orkestre - måske spillede man amerikansk musik som en provokation mod tyskerne.

## MURSTENSARKITEKTUREN VENDER TILBAGE

Krigen skabte selvsagt mangel på importerede byggematerialer, hvorfor traditionelle byggemetoder og boligidealer blev taget i brug igen. "Murstensarkitekturen" kom frem igen. Et flot eksempel på dette er Stefansgården på Nørrebro. Også mange rækkehusbebyggelser i Københavns nabokommuner stammer fra denne tid. Der blev ryddet op i Københavns værste slum i Borgergade/Adelgadekvarteret, hvor man startede en storstilet sanering i 1944. Også her ses et prægtigt udslag af "murstensarkitekturen" - nemlig Dronningegården i Dronningens Tværgade.

I KAB skete der en masse i disse år. I 1945 forlod KAB's grundlægger og administrerende direktør gennem 25 år, F.C.Boldsen, selskabet, og med ham også Dansk Financia og Stabilia med tilhørende ejendomme. Afløseren blev kontorchef Th. Fakstorp, der havde været med i KAB helt fra 1921.

## ALMENNYTTIGE SELSKABER OPRETTES PÅ STRIBE

KAB søgte fra 1933 - 39 at blive anerkendt som socialt selskab og dermed få statsmidler til opførelse af byggeri. I slutningen af 1939 lykkedes det endeligt, og på grundlag heraf stiftedes en lang række boligselskaber. Samvirkende Boligselskaber og Frederiksberg forenede Boligselskaber stiftedes i 1940 for at bygge almennyttige boliger i henholdsvis København og Frederiksberg kommuner.

Tårnby Kastrup Boligselskab, Gladsaxe almennyttige Andelsboligforening, Gentofte Ejendomsselskab, Høje Taastrup kommunes Boligselskab, Rødovre Kommunes Ejendomsselskab og Brøndbyernes kommunes Boligselskab blev stiftet i 1943. I 1944 kom Herstedernes Kommunes Boligselskab - idag Albertslund Boligselskab - Hvidovre Kommunes



Christian d X. til hest



Kong Frederik og Dronning Ingrid



Stefansgården

Boligselskab og Herlev Boligselskab til.

Der blev bygget for alle selskaberne - ikke mindst fordi boligstøtteleven blev godkendt i 1940. Boligerne skulle være billige, og det var hovedsagelig små boliger, der blev opført. Det var det, der var stort behov for i disse tider, og i krigstiden var der også så megen mangel på materialer og så få penge til rådighed, at der ofte ikke blev råd til centralvarme og altaner.



Lille Per



Tingbjerg



Den med Tyren



Schweizervænget



Islandsgården



Søndermarken vaskeri



Banøvænget



Engbrydeparken

## INDUSTRIALISERINGEN AF BYGGERIET BEGYNDTE I 50'ERNE

De nye modeller i sporvogne hed "frk. Düsseldorf", og rødvinen blev hverdagsdrik i Danmark, da Skjold Burne lancerede "Den med tyren". Gustav Winckler sang grand prix-vinderen "Skibet skal sejle i nat" sammen med Birthe Wilke, Otto Brandenburg fulgte op med "To lys på et bord", og stort set alle de store musikere fra jazzens verden besøgte København, hvor de gav koncerter i KB-hallen.



Frøken Düsseldorf



Det var også det årti, hvor vi rigtig tog hul på rejselevets glæder, da Spies og Tjæreborg begyndte at tilbyde rejser til Mallorca. Flyvemaskinerne blev større og hurtigere, så SAS kunne åbne en direkte rute til Los Angeles, og i 1957 begyndte de at flyve over Nordpolen for at komme over på den anden side af kloden. Enkeltpersoner blev kendt over hele verden, som kaptajn Carlsen, der nægtede at forlade sit synkende, skæve skib "Flying Enterprise". Et andet skib blev kendt af enhver dansker nemlig ØK's skib "Jutlandia", der blev hospitalsskib i forbindelse med Koreakrigen. Dengang - som lige siden - var der uro i Mellemøsten, hvor præsident Nasser lukkede for trafikken gennem Suez-kanalen. Det resulterede i, at rederne byggede supertankere, der kunne sejle hele vejen uden om den arabiske halvø og Afrika med den råolie, som vi i Vesten var begyndt at bruge alt for meget af.

Nærmere på var der magtskyge herrer, der gerne ville bestemme over andre. Russerne overfaldt Ungarn, og i Danmark kørte den første kæmpeindsamling over fjernsynet: Ungarnshjælpen. Det var 1956, og året efter sendte de samme russere Sputnik i kredsløb rundt om jorden.

## FULD FART PÅ PARCELHUSMARKEDET

På det mere hjemlige plan havde møbelarkitekter som Børge Mogensen og Hans Wegner vind i sejlene. Vi fik en ny grundlov i 1953, hvor Landstinget blev nedlagt, og Hørsholmvejen blev indviet som vor første motorvejsstrækning i 1956. Vi havde det rimelig godt, og vi havde råd til det. Det var dengang, en familie med et par børn stadig kunne leve af een indtægt - mandens.

Mange flyttede i eget hus, og typehuse blev et nyt begreb på parcelhusmarkedet. Og vi begyndte at bygge i højden. Arkitekterne

søgte inspiration i udlandet, og den berømte franske arkitekt Le Corbusiers' idéer om byer af høje punkthuse blev i en dansk version realiseret på Bellahøj, der er et af de første eksempler på industrialiseringen af byggeriet. Industrialisering, fordi der var mangel på håndværkere. På Bellahøj byggede man med det, der kaldes gli-

deforskaling. Også andre steder gik man i højden med byggeriet, som f.eks. Milestedet ved Roskildevej i Brøndby.

Man byggede stort. Så stort, at der ofte var flere bygherrer, der gik sammen om byggeopgaver som de nævnte, og som i Tingbjerg, hvor Steen Eiler Rasmussen førte sine idéer om en selvstændig by i byen ud i livet for Samvirkende Boligselskaber og Foreningen Socialt Boligbyggeri. Der blev bygget en hel del i 50'erne. Store, åbne bebyggelser med masser af græsplæner mellem husene som i Glostrup Vestergård.



Bellahøj



Baunevængen





Albertslund Vest



Atommarch



Albertslund Etagebyggeri



Stjernen



Den lille havfrue uden hoved



Stationsgården



Eskemosepark



Edwin Aldrin på månen, Apollo 11



Albertslund Syd



Hippier

## STORT ANLAGTE BEBYGGELSER SÅ DAGENS LYS I 60'ERNE

Det gik så godt, så godt, og alle købte mere, end de havde råd til, for inflationen gjorde, at det kunne betale sig at købe på kredit. Alligevel var der stor utilfredshed, så jo længere man kom frem i årtiet, desto mere demonstrerede man mod alt og alting - ikke mindst mod det etablerede samfund. Der var studenteroprør og en masse demonstrationer mod atomkraft og amerikanernes deltagelse i Vietnam. Årsagen var måske, at en kæmpe stor flok krigsbørn nu var blevet voksne. De var vokset op i et samfund på vej op. De havde fået alt serveret og kom fra familier med pæne manerer, og nu syntes de, at de skulle revolutionere samfundet. Væk med manererne og kønsmoralen. Det sidste blev hjulpet godt på vej, da p-pillen blev frigivet i 1966. Den medførte, at der ikke blev født ret mange børn, hvilket nu siges at medføre, at 60-generationen ikke har nogen unge til at betale deres pensioner til sin tid. Der gik ikke så lang tid efter p-pillens indførelse, før end kvinderne syntes, at de blev udnyttet for meget af mændene, og så kom rødstrømpebevægelsen.

### - OG VI BLEV SÅ FRIE

Det var ikke kun kønsmoralen, der stod for fald. Også slipset og brystholderen faldt. Det gjorde Den lille havfrues hoved også, og man begyndte genert at sige du til hinanden. Der var fuld beskæftigelse, kvinderne kom for alvor ud på arbejdsmarkedet, og alligevel måtte vi til at importere arbejdskraft. Måske levede vi på andres bekostning. Råvarepriserne faldt og faldt, så vi blev rigere og rigere, mens befolkningen i udviklingslandene blev fattigere og fattigere.

Det var også et årti, hvor TV'et voksede til det største massemedie, så vi kunne følge med i, hvad der skete over hele verden. Til slut endda i farver. Vi fik Vietnamkrigen i nærbilleder, og vi så John F. Kennedy blive myrdet i Dallas. Vi så også, at hans formodede morder - Lee Harry Oswald - blev skudt af natklubbejer Jack Ruby, og nogle år senere var det Martin Luther King og Robert Kennedy, der blev myrdet.

### HØJT AT FLYVE

Og mens nyopdukkede grupper som Beatles, Rolling Stones og vor egen Kim Larsen med sit Gasolin spillede, syntes Sovjetunionen, at det igen var på tide at blande sig lidt, så de lod deres tanks køre ind i Prag for at kvæle Dubceks blomsterrevolution. Endnu mere højtflyvende var det, at russerne sendte Gagarin ud at flyve i rummet, men inden årtiet var omme, havde USA udført et endnu

større prestigeprojekt, da det lykkedes Edwin Aldrin at plante det amerikanske flag på månen.

På det hjemlige plan slukkede lyset i arbejderbevægelsens eget bryggeri Stjernen. Momsen blev indført, vi byggede motorveje og store hospitaler, og Krag efterfulgte Kampmann som statsminister. Det var dengang, hver fjerde dansker stemte på socialdemokratiet, og det var et årti, hvor man opnåede at få et arbejderflertal i Folketinget. Desværre var det også et årti, hvor vi begyndte at få narkoproblemer. Først blev der røget lidt hash, men inden længe kom de hårde stoffer til Danmark. Det var bagsiden af det, der med et samlet ord kaldes ungdomsoprøret.



Prinsesse Margrethe og Prins Henriks bryllup

### EN HELT NY BY OPFØRES I ALBERTSLUND

Da årtiet var ved at være til ende, og billedpornoen var blevet legal, var de gode tider med højkonjunkturer ved at være forbi, og det var ikke mere tilladt at kunne tillade sig alt. Det gav sig blandt andet udslag i, at landets første og største slumstormerkollektiv - Sofiegården på Christianshavn - blev stormet af politiet og revet ned.

Man byggede også op. Industrialiseringen af byggeriet tog fart. Det førte til opførelsen af store samlede bebyggelser af præfabrikerede betonelementer til både højt og lavt byggeri. Byggeriet var teknisk højt udviklet, men det kunne virke noget ensformigt. Elementerne blev nu fremstillet på en fabrik, hvorefter de blev transporteret til byggepladsen og løftet på plads med en kran. I Albertslund med alle dens gårdhuse gik man andre veje end de fleste andre steder ved at bygge tæt/lavt i grupper, så det ikke så meget blev til "kransporsarkitektur", og i Hvidovre opførtes Friheden. I Ballerup opførtes en "kopi" af Albertslund-husene i bebyggelsen Lundegården, og i samme kommune opførtes Ellebo efter samme tegninger som i Friheden. I Lyngby kom Fortunen Øst, og Tingbjerg voksede med adskillige afdelinger.

I 1967 døde direktør Fakstorp, som havde ledet KAB siden 1945. KAB's tredje adm. direktør kom fra Boligministeriet. Han hed Niels Salicath.





Brøndby Strand



Christiania



Allegården



Dronning Margrethe, proklamation



Folfodvej



Hot Pants



Frederiksberg Gasværk



Ejendoms-kontoret

Eskemosepark

Service-centralen

Beboer-trykkeriet

Biorådet

Farum Midtpunkt

## BOLIGERNE BLEV ALT FOR DYRE I 70'ERNE

Demonstrationerne fortsatte. Studenterne mente, de skulle have mere at have sagt, så de besatte Københavns Universitet, og Danmark delte sig i to lejre, da der skulle stemmes, om vi skulle ind i EF. 75.000 modstandere viste deres uvilje ved at demonstrere på Rådhuspladsen.

Krigen i Vietnam nærmede sig sin afslutning. Fredsforhandlingerne fandt sted i Paris. Uenigheden var stor. Man havde endog problemer med, om man skulle sidde ved et firkantet eller et rundt bord. Til slut blev man enige om Piet Heins superelipsebord, der hverken er det ene eller det andet, og så kunne disse seriøse mennesker tage fat på selve problemet.

## CHRISTIANIA OPRETTES

Det var også det årti, hvor nogle mennesker på Christianshavn i eftersommeren 1971 syntes, de skulle have lidt flere friarealer, så de væltede et stykke mur ind til den forladte Bådsmændsstræde kaserne, og allerede ved årsskiftet var der 300 mennesker, der havde slået sig fast ned i det, der kom til at hedde Christiania. Også andre steder i landet ville folk bo friere, f.eks. i Thylejren, der opnåede at få John Lennon på besøg. Og moden blev populær hos mændene, da pigerne begyndte at gå i Hot-pants i 71. I Folketinget benyttede Lene Bro sig af denne moderne påklædning til stor forargelse for det bedre borgerskab.

Vi måtte også til at vænne os til en ny verden i midten af 70'erne, da araberne mente, at det ikke kun var stat og olieselskaber, der skulle tjene fedt på olien. De stoppede produktionen og mangedoblede prisen, og i Danmark fik vi bilfrie søndage.

Vor kære Kong Frederik IX døde, og statsminister Jens Otto Krag udråbte prinsesse Margrethe til dronning, og Mogens Glistrup udråbte sig selv til partileder i sit nystiftede Fremskridtspartiet, der som programpunkt havde, at man skulle erstatte forsvaret med en telefon-svarer, der på russisk sagde "vi overgiver os".

## STORE LEJLIGHEDER I STORE BEBYGGELSER

Man byggede som ingensinde før. Boligmassen blev i 70'erne forøget med 20% - eller med 430.000 boliger. I 1973 blev der bygget 230 nye boliger hver eneste dag, og de var store. I det almennyttige

byggeri var det et politisk ønske, så der blev bygget mange på 130 m<sup>2</sup> i et industrialiseret byggeri, som man søgte at gøre mere afvekslende som i Farum Midtpunkt, på Frederiksberg Gasværks Boliger og i Brøndby Strand. Der kom mange nye parcelhuse og ejerlejligheder til, for ud over at være en udmærket boligform, så var det en god pengeanbringelse.

Lykken for det almennyttige byggeri var kortvarig. Ved udgangen af 1974 var byggeomkostningerne steget 40% på 2 år, og renten var



steget fra 12 til 18%. Boligerne blev med andre ord alt for dyre, så de måtte udlejes med tab for overhovedet at blive udlejet. At de tilmed var store, gjorde ikke problemet mindre. Man kunne heller ikke bare standse alle kæmpebebyggelserne. Skinnerne var lagt, og det tager lang tid at standse et tog, der kører for fuld fart. Der blev udlejningsvanskeligheder i en størrelsesorden, som prognoserne slet ikke havde fortalt om. Bedre blev det heller ikke af, at den planlagte Køge Bugt S-togslinie blev adskillige år forsinket, så trafikforbindelserne var meget ringe, da man virkelig havde brug for dem.

## BEBOERDEMOKRATI FOR FULD UDBLÆSNING

I Farum Midtpunkt klarede man problemerne ganske godt i starten. Udlejningen gik strygende, og folk stod i kø for at flytte ind i de pragtfulde lejligheder, der var et godt alternativ til parcelhuset, men også der fik man problemer. Et af dem var at komme rimeligt hurtigt på arbejde i København. Beboerne løste det ved at oprette deres egen busrute. Det var et af initiativerne fra en særdeles aktiv beboermasse, der her i beboerdemokratiets spæde start hurtigt udviklede et beboerdemokrati, som vel ikke siden er overgået.

Det nye industrialiserede byggeri, hvor man også eksperimenterede en hel del, viste sig allerede i løbet af 70'erne at være behæftet med fejl. Albertslunds gårdhuse havde utætte tage, og isoleringen i ydermurene var ikke gode nok. Det resulterede i en byggeskadesag på 250 millioner kroner, som beboerne ikke ville betale, hvorfor de med succes fik gennemtrumfet, at det offentlige måtte betale broderparten af regningen.

Man eksperimenterede også i boligernes indretning; mest opsigtsvækkende på Følfodvej, hvor man opførte en rækkehusbebyggelse, hvor boligerne havde vægge, som beboerne selv kunne opstille og fjerne, efterhånden som familiens behov ændredes. Og i 1970 udskrev KAB en arkitektkonkurrence i forbindelse med sit 50 års jubilæum. Den omhandlede "byfornyelse på Østerbro".



Farum Midtpunkt







## NYE ENERGIFORMER BLEV INDFØRT I 80'ERNE

80'erne startede som "fattigfirserne", udviklede sig til en forbrugsfest og endte med ejendomsmarkedets og samfundsøkonomiens nedtur. "Det går ufattelig godt", sagde Poul Schlüter tidligt i sin 10-årige regeringsperiode fra 1982 - og sandt var det, at der under Schlüter igen kom gang i samfundsøkonomien - så meget, at både den og ejendomsmarkedet blev overophedet, og regeringen derfor i 1987 måtte gribe ind igen.

Resultatet var, at ejendomsmarkedet brød sammen, og da landet samtidig blev ramt af dårlige konjunkturer, steg arbejdsløsheden voldsomt. Mange af de, der blev arbejdsløse, kunne se frem til, at deres tid på arbejdsmarkedet var slut. Maskinerne kunne klare deres job. "2/3-dels-samfundet" kaldte mange denne udvikling.

## NØRREBRO SANERES

Det var et årti, hvor vi blev mere interesserede i et sundere liv. Fitness-centre skød op overalt, vi fik de første økologiske landbrug, og vi begyndte at gå meget ind for alternativ energi ved hjælp af sol og vind. Computere væltede ind over landet, og punkere holdt deres indtog med selvskabte huller på udvalgte steder af bukserne og grønt hår.

Der var slagsmål på "Byggeren" på Nørrebro, hvor en storsanering var igang. Folk begyndte at dø af en ny sygdom - aids - og narko blev et virkelig stort problem. Paven besøgte Danmark, og enhver avis med respekt for sig selv bragte billeder fra hans ankomst, hvor han tabte kalotten, da han skulle kysse jorden i øsende regnvejre.

På verdensplan gik vi lysere tider i møde, da Gorbatjov gjorde en kraftig indsats for at bringe den kolde krig til ophør. Det fik han en Nobelpris for, og 9. april 1989 blev verden en anden, da Berlinmuren faldt.

I den almennyttige boligbranche gik det ikke så ringe endda. Der blev renoveret; der blev bygget en hel del, og beboerdemokratiet udviklede sig. Man gik over til hovedsageligt at bygge tæt/lavt i mindre enheder, der var varieret i formen og tydeligt inspireret af danske byggetraditioner, som det f.eks. ses i Damgårdsarealet i

Albertslund, hvor 3 arkitektfirmaer står bag hver deres afdeling, i hvilke der både findes almennyttigt byggeri og andelsboliger - en boligform, som blev meget populær på grund af offentlig støtte.

## KAB I ØKONOMISKE VANSKELIGHEDER

For KAB var det et årti med problemer. I 60'erne og 70'erne havde de administrerede selskaber på opfordring af stat og kommuner



købt grunde i Københavns sydlige og vestlige omegn, for her skulle udviklingen iflg. "femfingerplanen" ske. KAB optrådte som garant for selskaberne. Udviklingen kom absolut ikke til at foregå, som prognoserne ville det, og det resulterede i store områder med marker, som der ikke kunne bygges på. Jo længere tid, der gik uden at markerne blev bebygget, desto dyrere blev de at bebygge, fordi renter gjorde grundene dyrere og dyrere. Til sidst var KAB's garanti ikke længere god nok, hvorefter Staten erkendte sit ansvar i sagen og trådte til med en statsgaranti,

der samtidig stillede store krav til KAB's administration og økonomi - så store, at personalet frivilligt accepterede at gå ned i løn i en årrække.



Nogle af de problemfyldte grunde er senere blevet bebygget, nemlig i Greve og Hundige, hvor byggerier som Bøgehegnet I og II, Sne-, Kirse- og Enebærhegnet, Heimdals-, Ægirs- og Valhals Kvarterer kom til. Også andre steder blev der bygget, som f.eks. Saxobo på Vesterbro, og i Herlev opførtes Tubberupvænge I og II som det hidtil mest avancerede bygge-

ri med fællesskab og alternativ energi. Her er såvel passiv som aktiv solvarme udnyttet i hidtil uset omfang.

I 1984 trak Niels Salicath sig tilbage som direktør for KAB. Ny mand i direktørstolen blev Jørgen Nue Møller, som blev selskabets fjerde direktør.



Lykkebovej



Brevduebanen



Fortahusene



Renovering af Storkereden



Fyrrehegnet



Danmark vinder EM i fodbold



Tubberupvænge 2



Ægirs Kvarter



Oldbuen

## 90'ERNE - SOCIAL BÆREDYGTIGHED OG VANSKELIGE ÅR

Det blev en sag om familiesammenføring, der førte til, at regeringen Schlüter måtte opgive magten og overlade den til den første regering Nyrup Rasmussen. Tamil-rapporten fældede regeringen, og der blev indledt noget så sjældent som en rigsretssag mod et af medlemmerne af den afgående regering, forhenværende justitsminister Erik Ninn Hansen.

Konjunkturerne vendte, og der kom påny gang i samfundsøkonomien, men 2/3-dels-samfundet består fortsat, og koncentrationerne af socialt vanskeligt stillede og fremmede i en række kommuner og boligområder blev et af de helt store politiske diskussionsemner. Regeringen nedsatte et "byudvalg" der kom med forslag til indsats og penge til at gennemføre den.

De almennyttige boligselskaber var "godt stof" i pressen og kampplads for mange modsætninger mellem regering og opposition.

Miljøet stod fortsat også på den politiske dagsorden. Statsmænd fra hele verden samledes i Rio og vedtog miljø-dagsordenen for det 21. århundrede, og herhjemme fik vi grønne afgifter, der fik mange beboere til at spare på vand og andre ressourcer.

### BROER TIL EUROPA

EF blev til EU, der blev udvidet med Østrig, Sverige og Finland, men nationen var stadig delt i sit forhold til Europa. Brobyggeriet, der ellers skulle samle landsdelene og bringe Skåne tilbage til Danmark, delte også befolkningen, og det samme gjorde de store planer for en ny Københavns bydel - Ørestaden - på arealerne på Vestamager. Der, hvor man allerede i tresserne planlagde de nye Amagerbyer, som dog aldrig blev til andet end planer på papir. Samme skæbne overgik mange af de andre store projekter for byens udvikling, og Københavns kommunes økonomiske situation blev mere og mere faretruende. Kommunen måtte sælge alle sine ejendomme til et nystiftet selskab, og i Borgerrepræsentationen drøftede man kommunens boligpolitik.

Årtiet byder også på særprægede nye former for underholdning, hvor man mod klækkelig betaling kan demonstrere sit mod ved at springe ud fra en mobilkran for at blive reddet i sidste øjeblik af en elastik, der er spændt om fødderne. Mobiltelefoner blev for alvor moderne, og i 1994 kunne vi glæde os over en sommer, der satte rekord både med varme, solskinstimer og mangel på regn.

### GRØNNE BOLIGER OG BOLIGER FOR ÆLDRE

Det almennyttige byggeri svandt ind, men der byggedes da stadig i Greve og andre steder i omegnen. Ikke mindst kom der gang i ældreboligerne og i det "grønne byggeri" og KAB etablerede samarbejde med boligforeninger i provinsen.

KAB fik også nye "søstre" - KABprivat, der blev dannet til at administrere de private ejendomme, KAB opførte eller overtog i 30'erne, og A/S KAB Consult, der blev dannet til at varetage den udenlandske virksomhed - blandt andet et EU-støttet samarbejde om "grønne byggerier".







## FLERE OG FLERE SKRIVES OP TIL EN BOLIG

Det var ikke let at være ansat i KAB i 1994. Hele stueetagen og 1.sal blev bygget om, og resten af huset fik nye vinduer. Facaden blev pudset om, så den blev mørk i stedet for lys, og mange tekniske installationer blev moderniseret. Ombygningen gik over et halvt års tid i støv og klemte forhold.

Ikke mindst gik det ud over udlejningsafdelingen, som i 9 måneder måtte bo i mindre lokaler i Studiestræde. 35.000 lejekontrakter og hele arkivet måtte i den anledning flyttes. Samtidig var det et travlt år for afdelingen, idet antallet af udlejninger atter engang steg. Den gennemsnitlige udlejningsprocent for boliglejemaal i KAB's administrationsområde blev i 1994 12,2 % mod 11,3 % i 1993. Det vil sige, at for hver 1.000 lejligheder, som KAB administrerer, blev de 122 opsagt og genudlejet. Der blev udskrevet 5.338 lejekontrakter. 4.303 af disse var for boliglejemaal, 295 for kollegieværelser, 83 var for erhvervslejemaal og 657 var for billejemaal - det vil sige garager, carporte, kælder- og loftsrum.

Antallet af bolig-søgende var ligeledes stadigt stigende. I 1994 blev 9.839 ny-opnoteret, hvilket var en stigning på 494 - 5,3 % - i forhold til 1993. Ved årsskiftet var der ikke mindre end 56.458 opnoteret på ventelisterne.



Tilgangen af medlemmer til andelsboligforeningerne var 349 - en stigning på 3,34 %. Herefter er der ialt 10.780 medlemmer i de administrerede andelsboligforeninger.

På ventelisten for ungdomsboliger og kollegier er der opnoteret 1.105 personer.

I 1994 var der en tilgang på 344 nye boliger, og genhusningen fra Valbyholm blev afsluttet. I stedet påbegyndtes genhusningen fra Husumvænge, der er det sidste af Københavns pensionistkomplekser, der skal ombygges.

### DER BYGGES - ENERGIRIGTIGT, UDVIKLENDE OG FOR ÆLDRE

Også på byggefronten var der pæn aktivitet. I Hillerød blev 2 bebyggelser færdiggjort. I Grønnegade opførtes et 1.200 m<sup>2</sup> stort ældrecenter for Hillerød kommune og ved siden af dette 48 ældreboliger for Frederiksborg Boligselskab. I Ullerød vest for Hillerød opførtes for samme boligselskab en bebyggelse med 50 energilave boliger. Energiforbruget forventes her nedsat med 60-70 % i forhold til almindeligt boligbyggeri. Besparelsen opnås ved øgning af isoleringen, anvendelse af lavemissionsvinduer, etablering af varmeakkumulerende bygningskroppe m.m.

I Ballerup opførtes for Ballerup Ejendomsselskab en mindre bebyggelse - Tøndehvælv - på det attraktive Egebjerggård-område. Det er tagets tøndehvælvede form, der har givet navn til bebyggelsen, der som prototype for nogle år siden blev præmieret som "fremtidens rækkehus".

På Skejbygårds jorder nord for Århus er - som en udløber af KAB's jubilæumskonkurrence i 1990 om fleksible boliger - for boligselskabet Statsbo opført en rækkehusbebyggelse, hvor man uden videre kan udvide sin bolig fra 3 til 5 værelser og forøge boligarealet fra 90 til næsten 120 m<sup>2</sup> ved at lægge en etageadskillelse ind. Samme sted er for Boligforeningen Fagbo opført en udgave af "fremtidens rækkehus".

Grøndals ældreboliger med 20 ældreboliger er opført på Godthåbsvej i København for Samvirkende Boligselskaber på den grund, hvor Grøndals Bio tidligere lå.

I De Gamles By totalombygges ca. 490 ældreboliger. I 1993 blev de første 66 boliger færdige, og de næste 111 boliger blev taget i brug i februar 1995. Hele ombygningen forventes tilendebragt ved udgangen af dette århundrede/-tusinde.

I Karlebo blev første etape af Mergeltoften i Nivå taget i brug i 1994. Det drejer sig om et sundhedscenter og 12 plejehjemslignende ældreboliger. Anden etape forventes indflyttet i midten af 1995.

I Tingbjerg Vest skulle et byggeri med 196 nye boliger være sat igang i 1994. Lidt forsinkelse i sagsbehandlingen har medført, at overborgmester Jens Kramer Mikkelsen og formand for Samvirkende Boligselskaber Eigil Christiansen først i marts 1995 har kunnet foretage det første spadestik på byggeriet, der forventes klar til indflytning i midten af 1996.



Også i Kolding har der været lidt forsinkelser, så opførelsen af 33 energirigtige boliger først er påbegyndt i starten af 1995. Bebyggelsen er et udviklingsprojekt, der primært går ud på at udnytte passiv solvarme, der ikke er retningsbestemt i forhold til sollyset.

I Slagelse har der været rejsegilde på Mølletorvet III, som opføres for Fællesorganisationens Boligforening. Byggeriet, der rummer 24 almennyttige boliger, er et forsøgsbyggeri, hvor man afprøver blokmurværk som et alternativ til mere sammensatte og komplicerede ydervægskonstruktioner.

### RESSOURCEFORBRUGET REGISTRERES OG STYRES

Aktiviteten i KAB's energi- og miljøcenter (EMC) er steget ganske betydeligt i 1994. Særlig inden for områderne vandbesparelser og affaldssortering er interessen fra boligafdelingerne stor. Dette giver sig blandt andet udslag i en lang række projektopgaver, hvor EMC har involveret sig i konkrete opgaveløsninger for boligafdelingerne.

Inden for området af registrering og styring af ressourceforbruget har en lang række boligafdelinger vist stor interesse for at trække på EMC's tilbud. Det betyder blandt andet, at boligafdelingerne tegner aftaler med EMC om kontrol og styring af forbrugsposter i et ressourcestyringssystem, således at det sikres, at afdelingerne hver måned modtager en opgørelse for forbruget af vand, varme og el. Med dette redskab i hånden kan boligafdelingerne løbende

følge op på eventuelle overforbrug og umiddelbart iværksætte initiativer til sikring af et reduceret forbrug.

Ressourcestyringssystemet lægger samtidig op til, at boligafdelingerne - i lighed med det økonomiske regnskab - kan aflægge en miljøberetning og fremvise et "grønt regnskab" for afdelingen.

EMC's initiativer i 1994 ligger meget tæt op ad forventningerne til de kommende års aktiviteter på energi- og miljøområdet. Blandt andet forventes kommende initiativer på området "energiledelse" - som i sin umiddelbare form er en udvidet ordning i forhold til den velkendte VKO- og energikonsulentordning - at betyde øgede aktiviteter på området.

### NYT VIDEREUDVIKLET SYSTEM FOR DRIFT- OG VEDLIGEHOLD

KAB's edb-anlæg er i stort omfang ved at blive udskiftet. Der er trukket et helt nyt netværk - PDS-kabling - som kan anvendes til såvel edb, fax og telefonnet. Der er også opstillet nye arbejdspladser med nye PC'ere, som kan køre Windows, hvilket giver mulighed for indførelse af nye kontorautomatiseringsprodukter. Løn-, kursus- og personalesystemerne er kørt over til UNIX, og der er påbegyndt udvikling af andre administrationssystemer som udledning, økonomi og husleje.

Der er etableret et nyt og videreudviklet drift- og vedligeholdelsessystem til brug for boligafdelingernes vedligeholdelsesplanlægning. Platformen i det nye system er etableret i UNIX og programmeret i ORACLE. Driftssystemet er strukturmæssigt opbygget med registre i sammenhæng med de øvrige systemer i huset, hvilket medfører en væsentlig forenkling i såvel opfølgning som systemvedligeholdelse.



Udviklingen i det nye driftssystem har taget udgangspunkt i de stigende krav til kvaliteten i boligafdelingernes driftsplanlægning og er således baseret på en langt større grad af beskrivelser, anvisninger og journalføring af boligafdelingerne

driftsaktiviteter. Driftssystemet indeholder ligeledes en lang række faciliteter - blandt andet direkte kobling til eksterne arbejdsstationer - således at boligafdelinger lokalt kan udnytte rekvisitioner og øjeblikkelig budgetkontrol.

Med det nye driftssystem har KAB fået etableret et brugervenligt og sikkert redskab til opfyldelse af forventede kommende krav fra såvel lovgivning som boligafdelinger.

## BESTYRELSENS BERETNING FOR 1994

De ordinære indtægter har i 1994 været 68.582 tkr., hvilket er et fald på 12.932 tkr. eller -15,9 % i forhold til året forud.

Den store omsætningsnedgang skyldes overdragelse af administrationen af de private ejendomme, Københavnerfondene og Frederiksberg Boligselskab m.fl. til et selvstændigt selskab - KABprivat AMBA.

Årets nettoresultat, før ekstraordinære poster, men incl. byggesagshonorarer, er et underskud på 2.304 tkr., og efter ekstraordinære poster et underskud på 5.375 tkr., hvilket er utilfredsstillende. Underskuddet dækkes af tidligere års hensættelser.

Selskabets samlede balancesum er 151.611 tkr. Egenkapitalen udgør 73.164 tkr. mod 82.095 tkr. i 1993. Nedgangen i egenkapitalen skyldes årets underskud og forbrug af hensættelser.

Ordinære udgifter før afskrivninger og renter udgør 74.620 tkr., hvilket er et fald på 6.437 tkr. eller 7,9 % i forhold til 1993. Faldet skal ses i sammenhæng med faldet på indtægtssiden som følge af udskillelsen af de private ejendomme.

Der er med oprettelsen af KABprivat overført 20 medarbejdere hertil. Det betyder, at personaleomkostninger 1 er faldet med 4.125 tkr. Udviklingen i øvrige omkostninger viser et samlet fald på 2.312 tkr. Faldet modsvarer ikke nedgangen i indtægterne.

Egne lokaleomkostninger stiger på grund af ombygningen af Vester Voldgade 17 og de heraf afledte flytteomkostninger. En del af den samlede renovering er almindelig vedligeholdelse, hvorfor dette beløb er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Edb-driftsomkostningerne er faldet 785 tkr., hvilket stort set svarer til KABprivats betaling for edb-ydelser.

Der har været en mindre stigning i afskrivningerne på driftsmidler på 415 tkr. til ialt 3.678 tkr.

Igen i 1994 har KAB fået et markant fald i nettorenteindtægterne, der er faldet med 3.431 tkr. til 3.526 tkr., eller et fald på 49,3 %. Faldet i nettorenteindtægterne skyldes primært det faldende renteniveau i 1994. Hertil kommer, at en stor del af KAB's egen likviditet er bundet i renoveringen af Vester Voldgade 17.

Regnskabet for 1994 er præget af meget store ekstraordinære omkostninger.

I lighed med 1993 er alt edb-programmel ekstraordinært restafskrevet i 1994, hvilket har betydet en ekstraordinær omkostning på 1.616 tkr.

I 1994 er der foretaget periodisering af revisionshonorar vedrørende de administrerede selskaber/afdelinger, hvor KAB har opkrævet honoraret over forvaltningsbidraget, men endnu ikke afholdt omkostningen til revision. Beløbet udgør 1.961 tkr. og er en engangsomkostning. Omkostningen er afledt af Bygge og Boligstyrelsens nye vejledning, hvorefter revisionsomkostninger skal vises i selskabsregnskaberne.

Den sidste ekstraordinære omkostning vedrører manglende feriepengehensættelse pr. 1. januar 1994.

Der er ekstraordinære indtægter på 1.270 tkr., som består af opnoteringsdeposita og reguleringer vedrørende tidligere år.



Vester Voldgade 17

Udlån med statsgarantier er pr. 31. december 1994 opgjort til 4.832 tkr.

Der vil til de administrerede selskaber i løbet af 1995 blive tilbageført 556 tkr., der er opkrævet for meget i 1992, 1993 og 1994 i lønsumsafgifter.

Som følge af underskuddet udbetales der ikke udbytte for 1994.

De anførte budgetsammenligningstal er KAB's budget for 1994 før regulering som følge af udskillelsen af KABprivat.

Det forventes, at der i det kommende år vil blive et mindre underskud, og herefter vil der kunne opnås passende driftsoverskud.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser, som skønnes at kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## KAB'S REGNSKAB I HOVEDTAL 1994

Beløb i 1000 kr.

	1994	1993
Nettoomsætning, honorarer	67.969	75.678
Andre driftsindtægter	4.499	4.126
Primære driftsindtægter i alt	72.468	79.804
Lønninger m.v.	52.740	56.865
Andre personaleomkostninger	3.604	4.903
Kontorholdsudgifter	4.133	4.898
EDB-omkostninger	4.018	4.803
Andre udgifter	10.125	8.808
Afskrivninger	3.678	3.263
Omkostninger i alt	78.298	83.540
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-5.830	-3.736
Finansielle poster	3.526	6.177
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	-2.304	2.441
Ekstraordinær poster	-3.071	-893
ÅRETS RESULTAT FØR OVERSKUDSDISPOSITIONER	-5.375	1.548

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 1994

Beløb i 1000 kr.

AKTIVER		Ultimo 1993	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Immaterielle anlægsaktiver:	EDB-programmel	0	0
Materielle anlægsaktiver:	Faste ejendomme	79.141	65.699
	Driftsmidler	6.111	6.156
Finansielle anlægsaktiver		5.799	6.857
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		91.051	78.712
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Honorarværdi af igangværende byggeprojekter		17.601	19.959
Tilgodehavender:	Mellemregning med tilsluttede selskaber	10.199	7.595
	Andre tilgodehavender	4.621	4.480
Likvide beholdninger:		28.139	53.445
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		60.560	85.479
<b>AKTIVER I ALT</b>		151.611	164.191
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>		Ultimo 1993	
	Garantikapital	982	982
	Opskrivningshenlæggelser - faste ejendomme	43.745	43.745
	Reserver - dispositionsfond	25.000	25.000
	Overført overskud	3.139	8.513
<b>HENSÆTTELSER</b>		298	3.855
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		73.164	82.095
<b>GÆLD, LANGFRISTET</b>			
GÆLD, KORTFRISTET		6.644	6.945
	Prioritetsgæld, kontorejendomme		
	Opnoteringsindskud	3.024	4.336
	A'contofakturering på igangværende byggeprojekter	16.311	18.883
	Mellemregning med tilsluttede selskaber	28.241	35.017
	Anden gæld	24.227	16.915
<b>GÆLD I ALT</b>		71.803	82.096
<b>PASSIVER I ALT</b>		151.611	164.191

De i oversigten benyttede markeringer betyder:

- \* = selskabsbestyrelsesformand  
 \* = afdelingsbestyrelsesformand

## KAB' BOLIGADMINISTRATION

ALBERTSLUND BOLIGSELSKAB		Græsplænen/	30	Herlev Ringgård/Hans Henrik Henriksen *	42
Kai Poulsen *		Grønlandsgård/Svend Aage Demuth-Iversen *	50	Kagsgården/Erik Nielsen *	207
Albertslund Nord/Loma Thurmann *	280	Havremarken/Jeanet Jcnsen *	199	Kilometergården/Kaj Boesen *	144
Albertslund Syd etagehuse/Mona Maltesen *	343	Nyelandshuse/Hildegard Lykær *	213	Kirkehøj etagehuse/Karin Outzen *	106
Albertslund Syd gård- og rækkehuse/Eigil Boel *	767	Skolevænget I/Mogens Bramsen *	117	Kirkehøj kædehuse/Hilmer Ponsbach Petersen *	77
Albertslund Vest/John Christiansen *	199	Skolevænget II/Lillian Madsen *	70	Nørrevang/Mette Larsen *	34
Blommegården/Tine Gress *	44	Søndermarken/Kjeld J. Larsen *	434	Tubberupvænge I/Lars Kinger *	27
Capellavænget/Kenn Nielsen *	44	Thielesvej (ældreboliger)/Hans Jørgen Pedersen *	20	Tubberupvænge II/Bodil Rahbek *	92
Eskebuen/Jørgen Wilhelmsen *	52	Thielesvej (ungd.boliger)/Ulrik Chr. Willumsgaard *	48		1.138
Kirsebærgården/Erik Rosgård *	38	Vandværksgården/Bent Jørgensen *	56		
Miravænget /Runa Jensen *	47	Vinstrupgård/Marianne V. Jensen *	78		
Oldbuen/Ole Stecher *	47		2.114	HVIDOVRE KOMMUNES BOLIGSELSKAB	
Rigelvænget/Pelle Christiansen *	46			Jørgen Andersen *	
Rimbuen/Anne Gejl *	43	FREDERIKSBORG BOLIGSELSKAB		Baunevangen/Jørgen Andersen *	151
Solhusene/John Christoffersen *	172	Poul-Erik Poulsen *		Friheden I-V/Kun Nielsen *	1.171
Troldnøddegården/Kenn Nielsen *	42	Grønnegade/	48	Friheden VI/Kurt Nielsen *	48
	2.164	Havrevangen/Steinar Bakke *	50	Hvidovreparken/Enk Arvidsen *	221
		Hillerødsholm/Flemming Larsen *	48	Skårupvej/Pia Cramer *	72
		Stutterivænget/Poul-Erik Poulsen *	54		1.663
			200	HØJE-TAASTRUP KOMMUNES BOLIGSELSKAB	
BALLERUP EJENDOMSSSELSKAB				Birgit Jensen *	
Herdis Scheelke *		GENTOFTE EJENDOMSSSELSKAB		Engvadgård/Birgit Jensen *	71
Egcbjergvang/John Carstens *	146	Jytte Ørslev *		Fløngvangen/Bruno Koch *	16
Ellebo/Jørgen Thomsen *	284	Mosegårdsparken/Egon Dindorp *	311	Kallerupvang/Preben Andersen *	92
Lindevang/Henrik Falk *	21			Rådhushaven/Søren Andersen *	41
Lundegården I/Peter Thøger *	628	GLADSAXE ALMENNYTTIGE ANDELSBOLI GFORENING		Thorsgård/Minna Ravnkilde *	28
Lundegården II/Lone Johansen *	117	Erik Andersen *			248
Skotteparken/Laila Frederiksen *	100	Bakkely/Uggi Ringgård *	87	KARLEBO BOLIGSELSKAB	
Stationsgården I og II/Jette Engel Andersen *	128	Højebo/Heidi Olesen *	40	Ole Krall *	
Tøndehvælvs/Vibeke Kastner *	28	Kildevænget/Birgith Hansen *	450	Mergeltoften/	12
	1.452	Marielyst/Hanne Jørgensen *	561	Niverød III/Jette Skourup *	282
DEN ALMENNYTTIGE ANDELSBOLIGFORENING		Mørkhøjvænge/Marianne Krusbæk *	84	Niverød IV/Ole Krall *	254
ESKEMOSEPARK		Ved Stadion/John Willumsen *	66		548
Jørgen Ovesen *			1.288	KARLSTRUP BOLIGSELSKAB	
Eskemosepark I/Jørgen Ovesen *	92	GLOSTRUP EJENDOMSSSELSKAB		Kaj Wallin *	
Eskemosepark II/Jørgen Ovesen *	92	Lone Mathiesen *		Druemarken/Jens Fiskbæk *	48
Eskemosepark III/Jørgen Ovesen *	40	Engbrydeparken/Ejler Larsen *	176	Solvænget Nord/Jens Fiskbæk *	12
Eskemosepark V/Jørgen Ovesen *	24	Clostrup Vestergård I/Lone Mathiesen *	114		60
	248	Glostrup Vestergård II/Lone Mathiesen *	204	LYNGBY BOLIGSELSKAB	
FARUM BOLIGSELSKAB		Glostrup Vestergård III/Lone Mathiesen *	150	Helle Nielsen *	
John Ehrbahn *		Glostrup Vestergård IV og V/Lone Mathiesen *	351	Fortunen/Erik Rastrup *	381
Farum Midtpunkt/John Ehrbahn *	1.660		995	Fortunen Øst/Erling Jakobsen *	314
Nordvænget I/Jette Hansen *	117	GUNDSØ BOLIGSELSKAB		Hjortholmsvej/	12
Nordvænget II/Anette Ågård Nielsen *	200	Lisbet Berthelin *		Toftbæksgård/Jan Jørgensen *	16
Sportsvænget /ingen afdelingsbestyrelse	42	Baunehøjparken/Lisbet Berthelin *	106		723
	2.019	Mølleengen 1/Torkil Nordahn *	70	MARIENLYST BOLIGSELSKAB	
FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER		Mølleengen 2/Torkil Nordahn *	71	Pia Dyrland Hansen *	
Preben Andersen *			247	Marienlyst Park I/Pia Dyrland Hansen *	24
Brevduebanen/Grethe Ørssløff *	104	HERLEV BOLIGSELSKAB		Marienlyst Park II/Pia Dyrland Hansen *	18
Broagerhus/John Hammerum *	150	Erik Nielsen *			42
Finsensgård/	71	Banevænget ved Banen/Bent Andrup *	409		
Finsenshave/Preben Andersen *	148				
Frederiksberg Gasværk Boliger/Kirsten Christensen *	326				

RØDOVRE KOMMUNES EJENDOMSSELSKAB

Jim Hemmingsen *	
Horsevænget/Jim Hemmingsen *	143
Karlsvænge/Lilli Edelgaard *	90
Krogsbæk/Bjarne Clausen *	41
Schweiærvænget/Søren Holm *	96
Torbenhuse/Otto Oustrup Jensen *	166
	536

SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER

Eigil Christiansen*	
Abildgården/Ragna Kristensen *	373
Bellahøj I og II/Jesper Mogensen *	487
Bellahøj III/pensionistboliger	80
Bispebjerg Terrasser/Lizzi Andersen *	404
Dybbølhus/Haldis Jeppesen *	90
Elleparken/Erik Høgsfeldt *	270
Falsterbo/Ole Sørensen *	162
Fynshuse/Leif Haffner *	168
Følfodvej/Eigil Christiansen *	68
Glumsøparken/Erik Petersen *	426
Grøndals Ældreboliger/	20
Grøndalslund/Erik Holm Hansen *	224
Herlevhuse/	289
Himmerlandshuse/Berit Breum *	77
Holmehusene/Brian Nielsen *	11
Humlevænget/Ritta Fischer Jensen *	391
Jydeholmen/Henry Krogh *	158
Jyllandshuse/Inge Olsen *	187
Kastrupvej/	9
Langelandshuse/Knud Worsøe Pedersen *	76
Livornoparken/Ruth Møller Pedersen *	79
Lollikhuse/Erhard Sonne *	165
Lykkebo/Michael Bjørkvad *	50
Lønstruphuse/Uffe B. Jørgensen *	102
Rebildhuse/Anette Davidsen *	132
Rolandsgård/Flemming Petersen *	288
Sallinghus/Knud Pedersen *	88
Saxobo/Elsebeth Lykke Nielsen *	51
Sjællandshuse/Hemman Petersen *	275
Skyttevænget/Flemming Andersen *	340
Stefansgård/Otto Larsen *	250
Stilledal/Alex Dietz *	99
Tingbjerg I/Ole Lagoni *	336
Tingbjerg II/Ole Lagoni *	213
Tingbjerg III/Ole Lagoni *	243
Tingbjerg IV/Ole Lagoni *	219
Tingbjerg V/Ole Lagoni *	122
Tusindfryd/Lars Madsen *	18
Valbyholm/	292
Voldboligerne/Rigmor Rasmussen *	140
Wittenberghus/Per Bredvig *	115
	7587

SMØRUM BOLIGSELSKAB

Elin Jakobsen *	
Smørum gårdhuse/Holger Larsen *	137

STENLØSE-ØLSTYKKE ANDELSBOLIGFORENING

Hugo Heinicke *	
Boelholm I/Henning Christensen *	114
Boelholm II/Henning Christensen *	104
Fortehusene/Bent Kruse *	10
Halkær/Jørn Schmidt *	32
Halkærgård/Vanda Jakobsen *	18
Halkærgård ungdomsboliger/Louise Meldgaard *	9
Kelstedgård/Sonja Hansen *	24
Møllehøj/Susanne Urs *	42
Skibsted/Lasse Luka *	68
Stengården I/Birgith Andersson *	137
Stengården II/1/Ingelise Damkiær *	43
Stengården II/2 og 3/ Henning Sørensen *	79
Stengården II/4 og 5/Lene Søberg *	104
Stenløsebo/Børge Andersen *	12
Teglværksparken/Hans P. Sørensen *	25
Veksølund/ Niels Chr. Andreasen *	76
Vestervang/Preben Andersen *	15
	912

SYDKYSTENS BOLIGSELSKAB

Lena Andersen *	
Bøgehegnet 1/Niels Grønberg *	298
Bøgehegnet 2/Lena Andersen *	133
Enebærhegnet/Henrik Hugger *	105
Fyrrehegnet/	53
Granhegnet/Poul Feilbo *	80
Greveflex/Jens Dürkop *	213
Heimdals Kvarter/Kaj Elleby *	87
Kirsebærhegnet/Erik Pedersen *	91
Klyngen/Erling Skyttehave *	44
Skriverhusene/Lise Lotte Madsen *	6
Snebærhegnet/Anne Støttrup	97
Thors Kvarter/Bente Møgelhøj *	91
Valhals Kvaner/Henrik Torp *	96
Ægirs Kvarter/Minna Bloch *	88
	1.482

TÅRNBY KASTRUP BOLIGSELSKAB

Jørgen Andersen *	
Allegården/Benn Olsen *	1.092
Kastrupvænge/Benny Cuber *	16
Thyges Gård/Sv. E. Engelbrechtsen *	156
	1.264

VALLENSBÆK BOLIGSELSKAB

Poul Hansen *	
Højstrupparken/	
Richardt Westergaard Jensen *	172
Rosenlunden/Bjarne Gimlinge *	82
	254

BOLIGSELSKABET FOR HANDICAPPEDE I

FREDERIKSBERG KOMMUNE	
Birthe Aasted *	
Boligselskabet for handicappede i	
Frederiksberg kommune/Aase Sørensen *	63

ANDELSBOLIGSELSKABER

Bakkehusene/Bent Karstens *	171
Grønnegården/Villy Strandby Sørensen *	152
Hejmdal/Michael Lørup *	109
Hillerødhus/Find Hintzmann *	46
Jægervangen/Allan Henschel *	23
Kastelshaven/Knud Johnsen *	60
Store Bakkehuse/Susanne Thruesen Bruun *	18
Ved Classens Have/Lars Fogh *	192
Vendsysselhus/Elin Stavnsbøj *	108
Vibevænget/Poul Hansen *	240
	1.119

KOLLEGIER

Herlevkollegiet/Inger Larsen *	140
Nybrogårdkollegiet/Henrik Sørensen *	537
Otto Mønstedts Kollegium/Søren Tjørnov *	309
Spaniengadekollegiet	75
	1.061

RESUME

25 almennyttige selskaber med	
179 boligagfdelinger	27.695
10 andelsboligselskaber	1.119
4 kollegier	1.061
	29.875





KAB - BYGGE- OG BOLIGADMINISTRATION  
VESTER VOLDGADE 17, 1552 KØBENHAVN V, TELEFON 33 14 37 67

