

# Det kan koste flere hundredtusind at undgå støj i baghaven

Købere i hovedstadsområdet må betale mere end 200.000 kroner ekstra i gennemsnit for at sikre sig et hus uden vejstøj, viser beregninger fra FinansDanmark. Men der er store regionale forskelle.



THOMAS FLENSBURG

Ejendomsmægler Kenneth Sørensen peger på støjturen, som næsten er gemt bag efeu, buske og træer.

»Uden den ville det være en del sværere at sælge huse her. Beboerne vil helst ikke se på støjskærmene, som jo heller ikke er for kønne, så de vil hellere kigge på træer, men det er helt afgørende at få dæmpet støjen«, siger han.

Vi er på Hvidovre Strandvej, som engang var et sommerhusområde, men i dag er et attraktivt kvarter med mange huse i 5-6-millioner-kroners klassen. Kvarteret går lige ned til vandet, men der er også Amagermotorvejen, der går fra Sjælland over Kalveboderne til Amager, lige i baghaven.

På trods af afskærmningen lyder der konstant en summen af biler og lastbiler i den del af kvarteret, som er tættest på motorvejen. En åbning fører en sti gennem støjturen, og lydniveauet stiger markant på den anden side.

»Der er ellers også en støjvold helt oppe ved motorvejen«, siger Kenneth Sørensen.

Amagermotorvejen arbejder sig op i højderne mod Kalvebodbroen ud for Hvidovre Strandvej, så trafikstøjen ellers

ville have frit løb, hvis der ikke var en støjvold.

»Støj fra trafikken er emne, som vi skal rundt om ved hver eneste hushandel. Når vi har vist et hus frem, bliver haven ofte det afgørende. Kan man holde ud at sidde derude. Jeg kan blive helt nervøs for at skulle ud i haven, hvis de potentielle købere har været glade for huset«, siger Kenneth Sørensen, som i en årække har været ejendomsmægler hos Home i Hvidovre.

»Køberne har forskellige tærskler for, hvor meget støj de vil acceptere, så nogle vil leve med støj, hvis de kan få lidt mere hus for pengene«, siger Kenneth Sørensen.

## Masser af vej og bane

Den københavnske forstadskommune er skåret igennem af fem store veje som for eksempel Gammel Køge Landevej og Avedøre Havnevej, og så er der motorvejene, som har et vidt forgrenet net gennem kommunen. Om kort tid åbner den nye jernbane til Ringsted gennem kommunen, som også har en S-togs-linje på en forhøjning, så der er masser af potentielle støjkilder.

»Køberne er godt forberedt, når de møder op til en fremvisning. Mange har været inde på hjemmesider med støjkort eller sågar kørt forbi efter arbejdstid, inden en fremvisning overhovedet bliver aktuel, så de ved, hvad de går ind til«, siger Kenneth Sørensen, mens solen bager ned over de afsvedne haver.

Trods støjdæmpende foranstaltninger er husene tættest ved motorvejen som udgangspunkt billigst.

»Hvis vi kommer et par veje længere ind, stiger prisen på et hus måske med 500.000 kroner. Det kan være svært at forklare folk, som har boet mange år i første række til motorvejen uden de store problemer, at deres hus er mindre værd end andre i kvarteret, når de skal sælge«, siger Kenneth Sørensen.

Det er ikke kun i Hvidovre, at danskerne må betale for at få ro i baghaven.

I København og omegn må husejerne



**STOP.** I mange villakvarterer er der sat diverse støjværn op for at skærme for bl.a. bilstøj. Men det ændrer ikke ved det faktum, at husene tættest på store veje er markant billigere end huse længere væk fra støjen.

Foto: Louise Herrche Serup

slippe mere end 200.000 kroner ekstra i gennemsnit for at sikre sig et ganske almindeligt parcelhus, som ikke er generet af vejstøj, viser beregninger, som brancheorganisation FinansDanmark, der blandt andet repræsenterer landets realkreditinstitutter, står bag.

På landsplan koster et parcel- eller rækkehus på 140 kvadratmeter uden støj i gennemsnit 100.000 kroner mere end et støjplaget hus, men det dækker altså over store regionale forskelle.

I Syddanmark kan huset uden støjgener fås for 15.500 kroner ekstra, mens det i Region Hovedstaden i gennemsnit koster 210.000 kroner ekstra at købe sig til ro.

»Vi vidste godt, at boligkøberne er vilige til at betale ekstra for at få ro i baghaven, men nu har vi fået sat tal på, hvad det koster at sikre sig et støjfrit hus«, siger Peter Jayaswal, der er direktør for realkredit og ejendomsfinansiering i FinansDanmark.

I hovedstaden og i Nordjylland er et gennemsnitligt parcel- eller rækkehus på 140 kvadratmeter uden vejstøj 6 procent dyrere end et hus med vejstøj. I den anden ende skal man i Region Syddan-

mark blot betale 1 procent mere for støjfrit hus.

»Hvis man kan leve med støj fra veje, kan man få nogle ekstra kvadratmeter eller få andre ønsker opfyldt, men vi kan se på betalingsviljen, at en have uden for meget støj er en af de ting, som boligejerne sætter virkelig højt. Selve huset kan støjisoleres, men et hus tæt på en trafikeret vej gør det mindre attraktivt at opholde sig udenfor«, siger Peter Jayaswal videre.

## 700.00 støjplagede boliger

I sin analyse har FinansDanmark brugt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj i boligområder på 58 decibel (dB). Til sammenligning ligger en almindelig samtale på godt 60 dB. Grænsen på 58 dB definerer den mængde vejstøj, som efter Miljøstyrelsens vurdering er acceptabel, og styrelsen anslår, at lige under 30 procent af beboerne føler sig generet af vejstøj ved den vejledende grænseværdi.

FinansDanmarks analyse bygger på over 80.000 handler fra 2008 og frem til i dag, og der er korrigeret for forskelle mellem husene som for eksempel stør-



# Guide: Undersøg støjen, inden du køber hus

Vi har spurgt støjeksperten Kåre Press-Kristensen om, hvad man skal tænke over, inden man køber en bolig, når det gælder støj.

THOMAS FLENSBURG

**1.** Det er en god idé at tjekke støjniveauet i det område, hvor man er ved at købe hus – eller for den sags skyld ved at købe en andelsbolig eller underskrive en lejekontrakt på en bolig. I landets store byer kan boligsøgende gå ind på Miljøstyrelsens støjkort, hvor man kan finde støjen helt ned på den enkelte adresse.

Man kan desuden downloade en støjmåler på sin mobiltelefon og måle støjen, når man er ude at kigge på hus, rækkehus eller lejlighed. Miljøstyrelsen anbefaler, at støjen ikke overstiger 58 decibel.

[www.mst.dk/luft-stoej/stoej](http://www.mst.dk/luft-stoej/stoej)

**2.** Det er ofte i en weekend, at huse, rækkehuse og ejerlejligheder bliver vist frem for potentielle købere. Det er altså på tidspunkter, hvor der ikke nødvendigvis er så meget trafik på vejene, og togene kører efter helligsdagskøreplanen.

Derfor kan det være klogt selv at stille sig ud ved huset – og ikke mindst i husets have – en hverdag mellem klokken 8 og 9 og igen om eftermiddagen mellem klokken 16 og 17 for at få en fornemmelse af støjniveauet.

**3.** Hvis man først har underskrevet en købsaftale, hænger man på den støj, der er omkring boligen. Det er ikke muligt at aftvinge løfter fra sælger, da tolerancen over for støj og dermed støjgenen er individuel.

[thomas.flensburg@pol.dk](mailto:thomas.flensburg@pol.dk)

## FAKTA

### Pris for at slippe for støj

Sådan er ekstraomkostningen på at have ro i haven for et række- og parcelhuse på 140 kvadratmeter i regionerne:

**Nordjylland:** +6 procent eller 73.000 kroner i gennemsnit.

**Midtjylland:** +5 procent eller 74.000 kroner i gennemsnit.

**Syddanmark:** +1 procent eller 15.500 kroner i gennemsnit.

**Sjælland:** +2 procent eller 39.000 kroner i gennemsnit.

**Hovedstaden:** +6 procent eller 210.000 kroner i gennemsnit.



relse og beliggenhed, så prisdifferensen alene dækker over støjgener.

Det er en belastning at bo tæt på trafikstøj, forklarer støjekspert Kåre Press-Kristensen, som oplyser, at 2-500 danskere hvert år dør af støjrelaterede sygdomme, og det er primært støj fra vejtrafik, som forårsager dødsfaldene. Derudover indlægges mellem 800 og 2.200 danske med alvorlige støjrelaterede følgesygdomme.

»Hvis du bor ved en hovedfærdselsåre, er det ikke kun i myldretiden om morgenen og aften, at der er støj fra trafikken. Der er også trafik om natten, hvor det er værst at være udsat for støj. Det forstyrrer nattesøvnen, så du ikke får sovet ordentligt«, siger Kåre Press-Kristensen, der er seniorrådgiver i Det Økologiske Råd. Rådet er sammen med landets førende støjeksperter netop gået i gang med et større projekt om støjreduktion med støtte fra Grundejernes Investeringsfond og Landsbyggefonden.

»Folk, der bor i støjende omgivelser, har en forhøjet risiko for at blive ramt af hjerte-kar-sygdomme og mentale lidelser som depression og angst«, siger Kåre Press-Kristensen.

Det er stresser simpelthen kroppen at være udsat for støj dag efter dag, år efter år.

»Det er en belastning for kroppen at være konstant stresset, så det giver god mening at betale ekstra for ro i haven og huset«, siger Kåre Press-Kristensen og uddyber:

»Et hus kan støjisoleres, for eksempel ved at skifte til nye støjreducerende vinduer. Det har så den sidegevinst, at det også sparer på energien, men haven kan være vanskeligere. Det kræver større fælles beslutninger om for eksempel at sætte støjskærme op langs vejene«.

Der er ifølge Miljøstyrelsen omkring 700.000 støjplagede boliger i Danmark. De fleste ligger i de større byer, men cirka 106.000 støjplagede boliger ligger ifølge Vejdirektoratet langs statsvejene, som typisk er landets motorveje.

#### Vej og bane under terræn

Den moderne måde at lave jernbaner og motorveje på giver ifølge støjekspert Kåre Press-Kristensen færre støjgener, fordi de bliver sænket lidt under terrænet, og den afgravede jord bliver efterladt som volde langs vejene.

»På den måde bliver støjen ikke spredt på samme måde, som når bilerne og togene kører på en gammeldags forhøjning. Der er også god samfundsøkonomi i at begrænse støjen. Vi kender alle sammen oplevelsen af at have sovet dårligt en nat. Dagen efter er vi slet ikke så produktive, som hvis vi har en god nats søvn bag os«, siger Kåre Press-Kristensen.

I Hvidovre har ejendomsmægler Kenneth Sørensen også haft et øje for byggeriet af den nye jernbane til Ringsted, som har stået på i nogle år, og som endnu ikke er taget i brug.

»Der er blevet gjort meget for at forebygge støjgener. Banen ligger under terrænet, og der er støjafskærmning«, siger Kenneth Sørensen, der fortæller, at Home har solgt to huse ret hurtigt klos op ad den nye jernbane.

»Der var blot taget højde for støjgener i prisen på husene«, siger ejendomsmægleren.

Langs den forsænkede nye jernbane, som på lang stræk følger motorvejen, er der sat jomfruelige støjskærme op, som endnu ikke er gemt bag efeu eller andre planter.

[thomas.flensburg@pol.dk](mailto:thomas.flensburg@pol.dk)