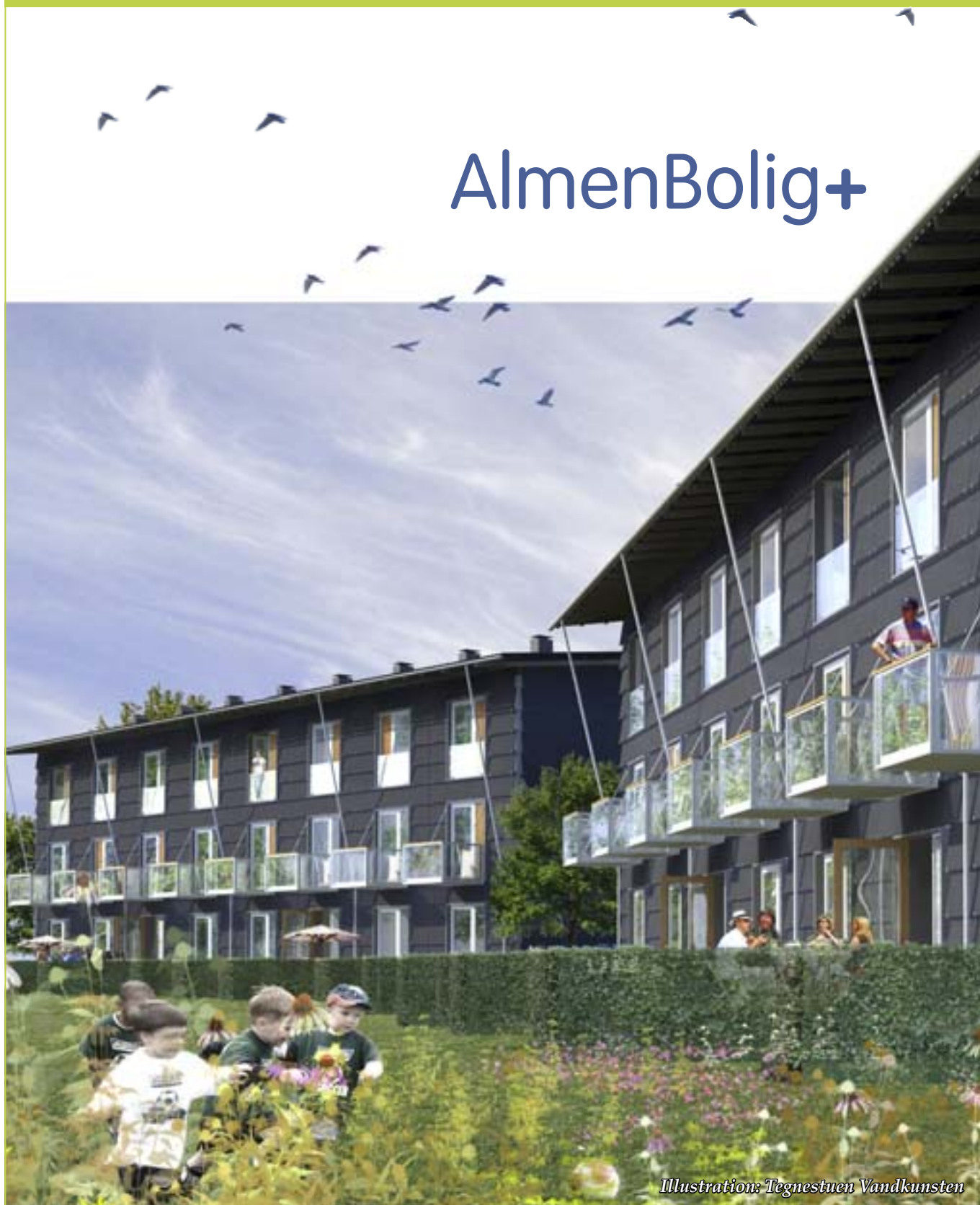


God plads, høj kvalitet, rimelig leje  
- 1.000 nye lavenergiboliger på vej

# AlmenBolig+



*Illustration: Tegnestuen Vandkunsten*

### Hvad er AlmenBolig+?

**AlmenBolig+** er fremtidens bybolig udviklet af KAB, der har indgået partnerskab med Domea og 3B om opførelsen.

Konceptet er nyt, og formålet er at opføre moderne familieboliger til en rimelig leje. Målgruppen er familier, der kan og vil yde en ekstra indsats og er indstillet på selv at indrette boligen.

### Gode naboskaber i mindre bebyggelser

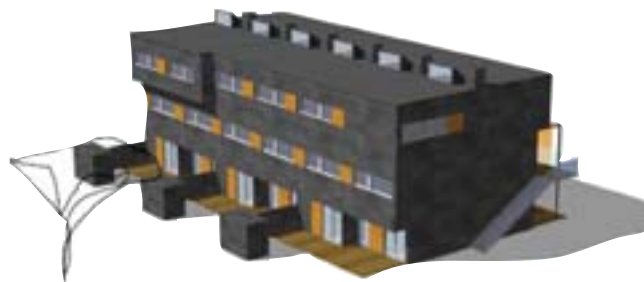
**AlmenBolig+** opføres i mindre boligafdelinger, typisk mellem 50 og 100 boliger. Det er boligafdelinger, der på den ene side er store nok til at være økonomisk robuste og på den anden side er så overskuelige, at beboerne kan danne tætte naboskaber. Et godt og tæt naboskab er nødvendigt, hvis alle skal kunne se fornuften i at yde en fælles indsats.

### Den enkelte boligs udformning

Boligerne er mellem 85 og 130 m<sup>2</sup>. Uanset størrelse er grundindretningen den samme. Store boliger vil oftest være i to etager.

Boligerne består af en storrumsenhed med et fuldt færdigt badeværelse og et lille basiskøkken. Alle installationer er placeret i ydervæggene og baderumskernens vægge, så beboeren kan indrette sin bolig uden at skulle arbejde med hverken el eller vvs.

Man kan flytte ind og bo i boligen, som den er, ved blot at anvende møbler som ruminddelere. Man kan også vælge selv at etablere vægge eller bestille håndværkere og få det hele gjort – det er op til den enkelte familie.



Eksempel på byggeri i tre etager. Illustration: ONV Arkitekter

Beboerne får mulighed for at anvende en udvidet råderet, når de indretter og forbedrer boligen. Det betyder, at refusionsgrænsen er hævet med 50 %, og beboerne kan få op til ca. 165.000 kr. (2009-niveau) i godtgørelse ved fraflytning. Det afgøres ved en uafhængig vurdering af lejemålet ved fraflytning.

### Huslejen

Huslejen er i Københavnsområdet (som de dyreste) beregnet i 2009 priser til:

85 m <sup>2</sup> bolig	5.500 kr. pr. måned
104 m <sup>2</sup> bolig	6.500 kr. pr. måned
130 m <sup>2</sup> bolig	8.000 kr. pr. måned



Basisbolig type 104 m<sup>2</sup>. Illustration: ONV Arkitekter

Priserne forudsætter, at beboerne i fællesskab klarer mest muligt selv. Hvis dette ikke sker i nødvendigt omfang, må boligorganisationen sætte arbejdet i gang, og huslejen vil så stige.

#### Hvorledes opnås de lave huslejer?

Primært opnås lave huslejer ved at bygge enkle boliger i stort antal, men i mindre bebyggelser. Konceptet kræver derfor, at der opføres adskillige bebyggelser af samme type i en tæt rækkefølge, men med forskellig geografisk placering.

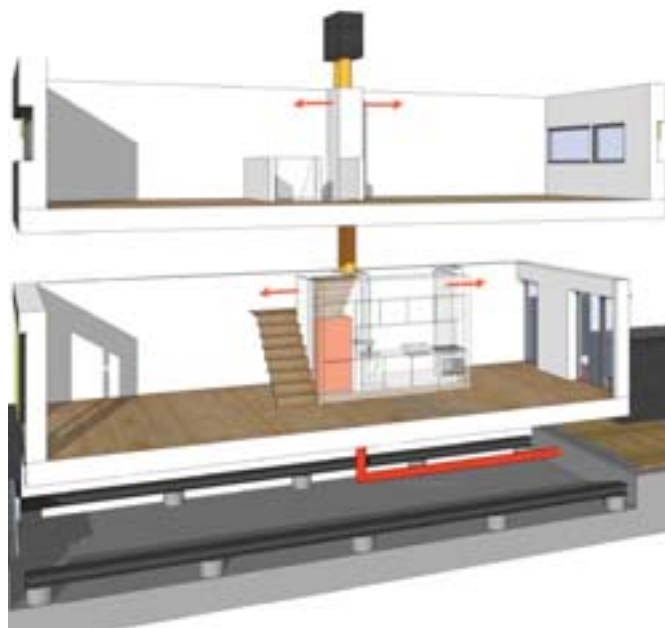
Udover selve udformningen af byggeriet er beboernes egenindsats en væsentlig grund til de lave huslejer.

Huse og udearealer planlægges, så de er lette at renholde og vedligeholde. Det betyder, at der ikke er store fællesarealer og fælleshuse, men at der sættes på primært at etablere private terrasser og haver.

Men ikke kun huslejen er interessant, da også forbrugsudgifterne udgør en del af beboernes samlede bobudget. Derfor opføres boligerne som lavenergiboliger, energiklasse 1, så varmforsyningen holdes på et minimum.

#### Hvem skal bygge og eje boligerne?

KAB har udviklet byggerierne i partnerskaber med andre boligorganisationer og kommuner, der har vist stor interesse for at være med. Det er en almen boligorganisation, som bliver ejer af AlmenBolig+ bebyggelser og ansvarlig over for kommunen.



Basisbolig - installationsprincip. Illustration: ONV Arkitekter

Beboerne får mulighed for at anvende en udvidet råderet, når de indretter og forbedrer boligen.

**AlmenBolig+** bebyggelse tilpasset område ved Ragnildgade, Østerbro i København. Illustration: ONV Arkitekter





Foto: Thomas Brolyng Steen

Det er afgørende, at de, der flytter ind i boligerne, forstår de særlige vilkår om beboerdeltagelse i fællesskabet, der er hele forudsætningen for boligformen.

#### Hvem kan bo i AlmenBolig+?

Boligerne er principielt for alle, men er især velegnede for børnefamilier. Det er afgørende, at de, der flytter ind i boligerne, forstår og accepterer de særlige vilkår om beboerdeltagelse i fællesskabet, der er hele forudsætningen for boligformen. Der stilles krav til beboerne om et højt engagement – de skal være indstillede på selv at få tingene i hverdagen til at virke. Det gælder bl.a. indretningen af boligen såvel som den daglige renholdelse og mindre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Ligeledes er det en del af konceptet, at kommunikationen mellem boligorganisationen og beboeren foregår elektronisk via internettet. Beboerne afholder selv beboermøder, skriver referater osv.

Kommunen får afgørende indflydelse på indflytningen. Dels er der kommunal anvisning efter de almindelige regler, dels kan kommunen og boligorganisationen indgå en supplerende aftale om fleksibel udlejning.

#### Hvornår går byggeriet i gang?

Den første pulje af byggerier, der er vist illustrationer af i denne tryksag, er under detailprojektering og vil blive påbegyndt ultimo 2009. Der vil være indflytning i de første AlmenBolig+ boliger i andet halvår af 2010. Disse bliver opført af ni boligorganisationer i følgende syv kommuner: Herlev, Hillerød, Hvidovre, Kolding, København, Køge og Århus.

#### Kommer der flere AlmenBolig+ byggerier?

Der kommer løbende nye interesserede kommuner og boligorganisationer, efterhånden som der findes velegnede byggegrunde. Når der er skabt tilstrækkelig volumen til at gennemføre yderligere en pulje, vil der på ny blive iværksat udbud til etablering af op til 1000 boliger fordelt over landet.

KAB forventer at dette udbud vil finde sted i løbet af 2010.

#### Mere information

Se mere på KAB's hjemmeside [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

 **KAB**  
Bedre boliger for alle

KAB, Vester Voldgade 17  
1552 København V  
T 33 63 10 00, F 33 63 10 01  
[kab@kab-bolig.dk](mailto:kab@kab-bolig.dk), [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

boliqforeningen 3B



3B, Kronprinsessegade 14  
1306 København K  
T 70 20 76 00, F 33 18 62 64  
[3b@3b.dk](mailto:3b@3b.dk), [www.3b.dk](http://www.3b.dk)

**Domea**

Domea, Borberggade 6  
1300 København K  
T 74 64 64 64, F 76 64 65 92  
[domea@domea.dk](mailto:domea@domea.dk), [www.domea.dk](http://www.domea.dk)