

## TEMA | ANDELSBOLIGER



# FÆLLESSKAB MED M

Et byggeprojekt er en måned foran byggeplanen og ser ud til at overholde budgettet. 38 boliger rives væk på rekordtid.

Økonomisk bæredygtigt kvalitetsbyggeri uden statstilskud. Der kan siges meget godt om Andelsboligforeningen Møllevang i Borup.

AF SANDY THORNLAND · FOTO: POUL RASMUSSEN

»Find sammen med et par andre, der også kunne tænke sig at bo i en andelsboligforening – gerne folk, der i forvejen kender noget til byggeprojekter. Find en byggegrund og snak med kommunen.«

Så enkelt lyder rådet fra Willy Larsen, der er initiativtager, forretningsfører – og indtil for nylig formand – for Andelsboligforeningen Møllevang i Borup, der ligger mellem Roskilde og Ringsted.

I 2001 fik han ideen at skabe en andelsboligforening for enlige og par uden hjemmeboende børn. Minimumalderskravet for beboerne er 50 år. I maj forventes det første hold beboere at flytte ind i AB Møllevang. Resten flytter ind til efteråret. Man er en måned forud for byggeplanen, og budgettet ser ud til at holde. Takket være en lille projektgruppe med godt kendskab til materialer og forhandlingsteknik er det lyk-

kedes at holde prisen på de 38 kvalitetsboliger og et fælleshus – alt i gule mursten med røde tegltag og mahognivinduer med termoruder – nede på et særdeles konkurrencedygtigt niveau.

Andelsboligerne opføres som dobbelthuse på en kuperet grund, fordelt på tre plateauer. Alle 38 er blevet revet væk, og allerede nu står der 25 navne på ventelisten. Nogle af de snarlige Møllevang-beboere bor for øjeblikket i campingvogn eller til leje, fordi de fik solgt deres ejerboliger hurtigere end forventet, så der hersker pionérånd her i denne tid, hvor de er tæt på målet – at bo i et fællesskab og dog have hver sit eget, samt at nyde grønne områder uden at have store vedligeholdelsespligter.

#### PRIVAT INITIATIV

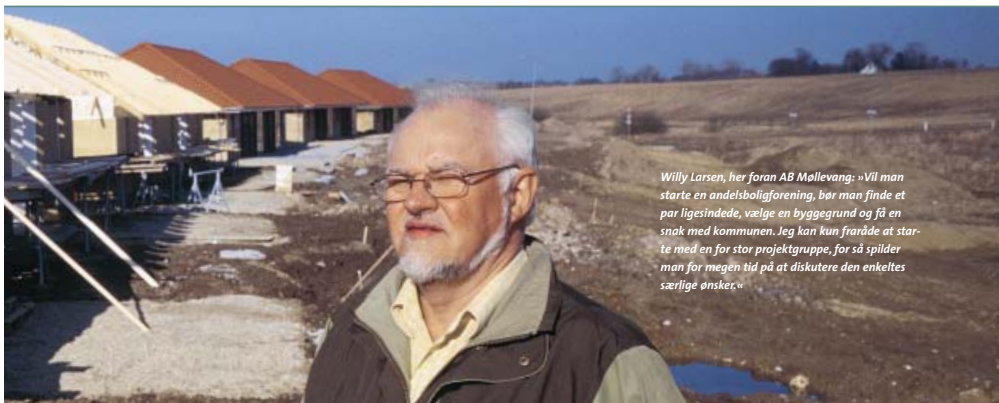
Willy Larsen er vant til projektorienteret arbej-

de. Han er salgs- og marketingdirektør inden for shippingbranchen. Derudover har han bl.a. igennem en årrække beklædt posten som formand for Borup Vandværk og kender både personer og formalia inden for det kommunale system:

»Vi har boet i Borup siden 1969, og vi havde længe haft planer om at starte et såkaldt seniorbofællesskab. Kommunen har givet os mulighed for at købe en grund med optimal beliggenhed til formålet, og den har også stillet en kommunegaranti på 15 pct. Vi stillede selv en garanti på 25 pct. og optog så et kreditfinansieringslån på 60 pct. til projektet,« fortæller han.

I starten var det fire jævnaldrende par, der var enige om at starte deres seniorbofællesskab, og det var ifølge Willy Larsen med til at fremme beslutningsdygtigheden:

»Jeg kan kun fraråde at starte med en for



Willy Larsen, her foran AB Møllevang: »Vil man starte en andelsboligforening, bør man finde et par ligesindede, vælge en byggegrund og få en snak med kommunen. Jeg kan kun fraråde at starte med en for stor projektgruppe, for så spilder man for megen tid på at diskutere den enkeltes særlige ønsker.«

## ANGE KVALITETER

stor gruppe, for så spilder man for megen tid på at diskutere den enkeltes særlige ønsker.»

Willy Larsen kontaktede tre firmaer med branchekendskab, der fik en måned til at udarbejde et idégrundlag. På dette tidspunkt blev der ikke talt om priser, men kun om ideer. De ideer, der tiltalte projektgruppen mest, kom fra bygmesterfirmaet Sørbyhuset i Slagelse.

»Sørbyhuset fik entreprisen, og vi skrev vore ønsker ned. Ud fra disse ønsker udarbejdede de flere ideer og skitser. Vi startede i sommeren 2001, og i efteråret havde vi et budget på cirka 50 mio. kr. og kommunegarantien. Vi udarbejdede et salgsprospekt og indrykkede en annonce i avisen. Ti dage senere var alle boliger solgt!«

### TRE STØRRELSER

Møllevang rummer boliger i tre størrelser – 87, 95 og 108 kvadratmeter. Som et priseksempel

kan nævnes, at et hus på 108 kvm. koster 344.000 kr. i indskud og 6.210 kr. pr. måned, eksklusive forbrug af vand, varme og el.

I foråret 2002 blev der så gjort byggeklar. Lokalplanen kom på plads, og om sommeren gik man i gang med gravearbejdet til kloakering, vand, veje m.m.

På den stiftende generalforsamling i efteråret 2002 valgtes en bestyrelse på fem personer, og Willy Larsen blev valgt til formandsposten. Imidlertid er byggeprojektet gået så hurtigt, at han og hustruen valgte at sælge deres Møllevang-andelsbolig og sætte deres navne på ventelisten, idet de gerne vil nyde deres villa i et par år til, inden de flytter til Møllevang. Denne ændring medførte, at Willy Larsen gav afkald på formandsposten og nu nærmere varetager en konsulentfunktion.

Der er afsat midler til en arkitekt/ingeniør

og en advokat, der fører tilsyn med dispositionerne i forbindelse med projektet, som i øvrigt ikke modtager statsstøtte: »Det havde vi ikke tid til at vente på,« forklarer Willy Larsen og henviser til den kommunale velvilje, som projektet har nydt godt af i stedet.

En lille teknisk ekstra krølle på projektet er i øvrigt, at bygmesteren står for hele entreprisen, indtil alt er nøglefærdigt. Først da overtager AB Møllevang ejendommene.

### ANDELSBOLIGERNES STORDRIFTSFORDELE

Det er typisk aktive mennesker, der vælger at flytte til denne type andelsboliger. Deres voksne børn er flyttet hjemmefra, og nu vil de hellere nyde livet og dyrke deres fritidsinteresser end at skulle vedligeholde et stort hus og en stor have. Ved at flytte til et seniorbofællesskab bliver en række ting nemmere og billigere, så der er

## TEMA | ANDELSBOLIGER

store overskud – både menneskeligt og økonomisk – til f.eks. at tage ud at rejse.

Som et eksempel på besparelser ved andelsboligformen nævner Willy Larsen Møllevangs telefonløsning:

»I stedet for, at hvert hus har sin egen telefonlinje, har vi en fælles telefoncentral med ti linjer. Det er langt billigere. Og der er ingen fare for, at man i en nødsituation ikke kan komme til at ringe, for hvis man taster 112 og alle linjer er optaget, bliver en af de andre linjer afbrudt, så nødopkaldet altid kan komme igennem. Desuden er systemet indrettet sådan, at alle beboere på Møllevang kan ringe gratis til hinanden.«

Et lignende linjesystem gør også Møllevangs Internetforbindelser billigere. Desuden bidrager en fælles tv-antenne med 17 kanaler til at spare på licensudgifterne. Selv forsikringerne er billigere.

»Det, at alle kender hinanden, holder øje med hinandens døre og terrasser samt ved, hvem der hører til området, og hvem der ikke gør, bevirker, at forsikringselskaberne tilbyder favorable priser,« oplyser Willy Larsen.

**FEST OG FRITID**

Andelsboligformen gør ikke kun livet billigere, men også lettere. Et eksempel er havearbejdet. Til hvert hus hører en lille terrasse, men de store arealer med græs, træer, buske og bænke er boligforeningens.

»Vi anskaffer selv havevaredeksker og beplanter de ydre områder,« fortæller Willy Larsen og

tilføjer, at der også skal anlægges Petanquebane.

En anden fordel ved andelsboligformen er fælleshuset. Det er en dobbelt bungalow med en gildesal og et stort køkken i den ene ende og et kondirum i den anden. Desuden er der to dobbeltværelser med badeværelser. Det er hensigten, at gildesalen både kan bruges af beboerne og deres familie, og dobbeltværelserne kan til en favorabel pris lejes af familiemedlemmer, der kommer på besøg.

I AB Møllevang har man også allerede drøftet andre muligheder for at udnytte, at der er så mange mennesker med lignende interesser og behov.

»Vi har overvejet, om der er basis for at etablere et fælles hobbyværksted i nærheden, en fælles opbevaring af trailere og campingvogne, fælles opmagasinering af møbler og flyttekasser samt til at afholde et fælles loppe- eller kræmmermarked med de ting, vi ikke længere har brug for.«

**KÆRLIGHED TIL DETALJER**

Der bliver også plads til at anlægge en lille sø, der kan fungere som åben faskine. Willy Larsen forklarer:

»Overløbet går ud i en å med olie-/sandfang. Det gør, at vi sparer vandafledningsafgifter for regnvand - dog ikke for kloakvand. Der kommer også et springvand, så vandet bliver iltet, og om aftenen er der en flot lysætning ved søen. Vi har valgt forholdsvis dyre, meget stilrene lamper til stierne.«

Energiforbruget i husene forventes at blive lavt. Dels, fordi ejendommene opvarmes ved hjælp af fjernvarme fra et biobrændselsanlæg, dels fordi boligerne er isolerede med 300 mm i top og bund, velisoleret murværk samt termovinduer.

Som udgangspunkt kommer husene på Møllevang til at ligne hinanden meget. Facaderne er ens. Vil man supplere sit nye hjem med en udestue, er der fastlagt en modeltype. Foruden et vist antal parkeringspladser er der plads til at bygge 20 carporte, som ikke må ligge i direkte forlængelse af de huse, de hører til.

»Hvis man skal bo så tæt sammen, er det bedre at have stramme retningslinjer, så der ikke er nogen, der opfører en tilbygning, som skæmmer eller irriterer. Jeg mener også, at konformiteten vil gøre det nemmere igen at sælge anparten,« siger Willy Larsen og tilføjer, at der til gengæld er gode muligheder for at sætte et personligt præg på den indvendige indretning:

»Der er sat en standard for det indvendige, men man kan bede byggefirmaet om f.eks. at lægge andre fliser eller gulve. Det kan så resultere i en merpris, der betales via en separat regning ved indflytningen. Fordelen er for det første, at man får de ønskede materialer, og for det andet, at man ved fraflytning - uanset om den sker om et, fem eller ti år - har mulighed for at få nogle af pengene tilbage. Man viser bestyrelsen den gamle regning på f.eks. 100.000 kr., og så vurderer bestyrelsen, i hvilket omfang disse ændringer stadig øger boligens værdi.« ●



»I STEDET FOR, AT HVERT HUS HAR SIN EGEN TELEFONLINJE, HAR VI EN FÆLLES TELEFONCENTRAL MED TI LINJER. DET ER LANGT BILLIGERE.«

»Vi havde ikke tid til at vente på statstilskud,« siger Willy Larsen og henviser til kommunegarantien, der i stedet er med til at gøre projektet økonomisk bæredygtigt.