

ANDELSBOLIG

En boform med muligheder



- **DRØMMEN OM NOGET SÆRLIGT**
Det begyndte som en skør ide til en julefrokost.
I dag er Vidjekær en moderne andelsboligforening
med plads til at være sammen og lov til at være sig selv

Sammen har de råd:

- **BIL, BÅD OG SHETLANDSPONY**
- **FÆLLESSKAB FOR SENIORER**
Du behøver ikke at sidde alene i parcelhuset

MULIGHEDERNES LAND

En studieejlighed i byen, et fællesskab med mange børn og masser af leg. Eller et sted, hvor ældre kan finde tryghed og sammenhold, mens de nyder deres otium. En andelsbolig kan være mange ting. Og sådan skal det være.

Beboerne i landets små 200.000 andelsboliger er en mangfoldig skare mennesker med forskellige behov for fællesskab og faciliteter i foreningen.

At være fælles om noget kan komme til udtryk på mange måder. Fællesskab behøver ikke nødvendigvis at udmønte sig som en egentlig aktivitet såsom fællesspisning eller arbejdsweekend. Det kan også være fælles værdier eller et ønske om at indføre energibesparende tiltag i foreningen, ligesom indkøbsordninger eller rabatter for foreningens andelshavere udtrykker et fælles ønske og formål.

Nøgleordet for andelsboligen er en meget høj grad af selvbestemmelse. Beboerne vedtager foreningens vedtægter og husorden og tager derigennem stilling til, hvordan man ønsker at udnytte de fysiske og sociale rammer i foreningen. Det sikrer stor mangfoldighed i foreningernes opbygning og skaber mulighed for at finde en bolig, som afspejler netop dine krav, ønsker og behov.

I ABF mener vi ikke, at der er typer af foreninger eller fællesskab, der er bedre end andre. Vi ønsker blot, at både nuværende og kommende andelshavere gør sig klart, hvilke muligheder, der eksisterer, og tænker over, hvordan man ønsker, at en forening skal fungere. Det drejer sig om at tage stilling. Det har foreningerne i denne avis gjort.

Avisens formål er at skabe inspiration til nye initiativer i de enkelte andelsboligforeninger og samtidig skabe lyst, til at endnu flere bliver en del af den voksende andelsboligbevægelse. Der er masser af muligheder.

God læselyst!



Hans Erik Lund
Formand, ABF



Side 4

PORTRÆT AF EN ANDELSBOLIG

Ideen om andelsboligforeningen Vidjekær opstod til en julefrokost på et lærerværelse. 20 år senere er det et levende hjem for et halvt hundrede voksne og børn.



Side 8

KAFFE OG MORFARVITSER

Kamma og Hans Aage har forladt parcelhuset og er flyttet i senior-andelsbofællesskab.

Side 11

FÅ EN BÅD I BONUS

Delebil, delebåd og fællesindkøb. Få ideer til, hvordan du kan få fordel af at bo mange sammen.

Side 12

DER VAR ENGANG

Andelsboligens historie går mere end 100 år tilbage. Følg med til det gamle København.

Side 14

HVAD GØR VI NU?

Hvis andelsboligen ikke længere er det billige alternativ, vil vi så bo i andelsboliger i fremtiden? Så absolut. Læs hvorfor.



Side 15

DRØMMEN OM DET GODE LIV

Andelssamfundet i Hjortshøj driver eget økologisk landbrug, husene er selvbyggerhuse, og fra næste år flytter en gruppe udviklingshæmmede ind. Tag med på besøg et meget særligt sted.



Side 22

MILJØET ER TÆNKT MED

Andelsboligforeningen Søpassagen i København vil være CO2 neutral, og de er allerede godt på vej. Se hvad de har gjort.

Side 18

TOTALT FORVANDLET

Engang var Hyrdevangen synonym med grå betonmure, triste opgange og forsømte fællesarealer. Men sammen fik beboerne sat skik på stedet.



Side 20

I BØRNEHØJDE

Det er fedt at være barn i et bofællesskab. Der er masser af legekammerater, fede legepladser og de voksne har masser af tid.



ANDELSBOLIG - EN BOFORM MED MULIGHEDER

Avisen er udgivet af ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1501 København V. Tlf: 33 86 28 30. www.abf-rep.dk
Redaktion og produktion: **InMente**
Forsidefoto: **Jeppe Carlsen**
Design og layout: **Stibo Zone/Sara Efazat**
Tryk: **Elbo**

AT KØBE OG BO I ANDEL

Mange bruger betegnelsen 'at købe en andelsbolig', men reelt køber man ikke noget, man får overdraget en andel af foreningens formue mod betaling. Betalingen udgøres af et såkaldt indskud eller en andelsværdi. I forbindelse med overdragelsen får man samtidig brugsret til en specifik bolig i foreningen.

Brugen af andelsboligen og reglerne for, hvordan foreningen skal drives, er nedfældet i foreningens vedtægter og husorden. Som beboer har du stor indflydelse på, hvordan foreningen skal fungere i det daglige, og på det, der skal kendetegne den i forhold til andre foreninger.

Indflydelse og økonomi

At bo i andelsbolig betyder, at du både kan få selvbestemmelse over din egen bolig samt indflydelse på foreningens økonomi og fællesfaciliteter mm. I en andelsbolig betaler man 'boligafgift', som dækker renteudgiften og afdragene på foreningens lån og udgifter til den almindelige drift af foreningen. Andelshaverne fastsætter i fællesskab boligafgiften på en årlig generalforsamling og bestemmer, hvad pengene skal bruges på.

Som andelshaver har du del i foreningens formue og hæfter samtidig for foreningens gæld sammen med de øvrige andelshavere. Hvert år bliver der udarbejdet et årsregnskab, som afspejler foreningens aktuelle økonomiske situation, og på generalforsamlingen fastsætter man andelsværdien. Den daglige ledelse af foreningen varetages af en bestyrelse, som er valgt på generalforsamlingen.

Værdier og holdning

Måden, den enkelte forening drives på, og de aktivitetsmuligheder, der er i foreningen, er udtryk for beboernes værdier og holdninger. Nogle foreninger gør meget ud af at tilbyde fællesaktiviteter, være økologiske eller bo miljøvenligt, mens andre vægter godt socialt sammenhold eller har specialiseret sig som 'seniorbo'. Fælles for dem alle er, at de har valgt nogle værdier,

som de ønsker skal være forbundet med at bo i netop deres andelsboligforening.

Centralt for det at bo i andelsbolig er også, at den enkelte beboer kan vælge at involvere sig i aktiviteter og være en del af fællesskabet efter behov og lyst. Det frivillige element er en vigtig del af grundlaget for andelsboligtanken.

Hvor kan jeg finde ledige andelsboliger?

Nogle foreninger har deres egen hjemmeside, hvor de oplyser, om der er boliger til salg i deres forening. Derudover har de fleste foreninger ventelister, men da der ikke er et samlet register over alle andelsboligforeninger, kan det være svært at danne sig et overblik.

Mange ejendomsmæglere formidler i dag også andelsboliger, og man kan finde oplysninger om ledige boliger på forskellige hjemmesider, annoncer i aviser, opslag m.v.

Uanset hvor du har fundet den ledige bolig, bør du altid indhente oplysninger om foreningens juridiske og økonomiske forhold. Det vil give dig et mere nuanceret billede af foreningen og give dig et bedre grundlag for at træffe et valg omkring køb af boligen.

Harmoni mellem dig og boligen

Inden du køber en andelsbolig, bør du selvfølgelig overveje, om det at bo i andelsbolig er noget for dig. Som denne avis skildrer, kan en andelsbolig være mange ting. Derfor bør du også overveje, om den bolig, du kigger på, ligger i en forening, som har et syn på naboskab og deltagelse i fællesaktiviteter, som harmonerer med dit. Under alle omstændigheder er det at købe en andelsbolig ikke kun et spørgsmål om at vælge en bolig - det er et valg af boform, som tilbyder meget mere end tag over hovedet.

Du kan finde flere informationer om andelsboligen som boligform og om det at bo i andelsbolig på ABF's hjemmeside www.abf-rep.dk.

CODE RÅD

- * Gør op med dig selv, om det at bo i andelsbolig er noget for dig
- * Overvej om den forening, som boligen ligger i, har nogle værdier, som harmonerer med dine
- * Få klarhed over foreningens gæld og gældsvilkår
- * Få klarhed over foreningens økonomi i øvrigt
- * Læs vedtægter og husorden nøje
- * Få oplyst, om der er planlagt større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder
- * Søg professionel rådgivning, hvis du er usikker og har svært ved at overskue konsekvenserne ved et køb

HVEM ER ABF?

ABF står for 'Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation' og er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger i Danmark. ABF blev dannet i 1974 med det formål at varetage de private andelsboligforeningers interesser over for blandt andre politikere, offentlige myndigheder og presse samt at fremme udbredelsen af andelsboligen som boform. ABF er en medlemsorienteret og demokratisk organisation, hvor medlemmerne har stor indflydelse på organisationen og den service, som tilbydes. ABF udbyder en lang række medlemstilbud, herunder kurser, medlemsblad, netværk samt juridisk og økonomisk rådgivning, og den direkte kontakt til medlemmerne er en hjørnesten i ABF's fundament. ABF har over 4.500 medlemsforeninger med godt 90.000 boliger fordelt over hele landet.

De nye tilbygninger på husene er en drøm, som beboerne i Vidjekær ved Skanderborg længe har haft. Og selv om stedet lige nu er en stor byggeplads og antallet af fælles byggemøder nærmest uendeligt, så er humøret højt. For i Vidjekær elsker de at få noget til at ske, og de har masser af beviser på, at de kan gøre det, når bare de gør det sammen.



DRØMMEN OM

Virkeligheden har gennem årene skåret hjørner af den vision, som før mere end tyve år siden fik en gruppe lærere fra Skanderborg til at opføre et bofællesskab. Andelsboligforeningen Vidjekær er med andre ord blevet voksen og er i dag et moderne bofællesskab med plads til både at være sammen og være sig selv.

I 1986 blev der holdt en helt særlig julefrokost på lærerværelset på Niels Ebbesen Skolen i Skanderborg. Der var kun seks deltagere i festlighederne, men humøret var højt og snapsen så rigelig, at den sidst på aftenen havde fortrængt fornuften fra lokalet og i stedet givet plads til, at drømmene kunne flyve frit.

Og der blev flirtet blandt de seks. Flirtet med drømmen og leget med ideen om at bo på en anden måde. Bo med mere plads, med mere rum og med mere fællesskab. Leve økologisk og miljørigtigt og have et hjem med værksted, naturlegeplads og romersk bad i kælderens.

Ideen om andelsboligforeningen Vidjekær var blevet til. Og ganske ukarakteristisk for en julefrokostflirt, så var der ingen røde kinder, da lærerne mødtes igen mandag morgen.

“Tværtimod opdagede vi, at vi alle havde ment det ganske alvorligt. Vi ville virkelig gerne bo på en anden måde, end vi gjorde på det tidspunkt, og vi ville gerne bruge de kræfter, det krævede at få vores drømmested op at stå,” siger Marianne Bredsdorff Larsen, som sammen med de andre lærere og et par nytilkomne kastede sig ud i projekt “byg et bofællesskab”.

Små to år senere var snakken forvandlet til 20 boliger og et fælleshus i den lille landsby Stil-

ling små 5 kilometer uden for Skanderborg.

Barnet var ikke perfekt, for allerede undervejs havde økonomien sat uhyggeligt mange grænser for det ambitiøse projekt. Romerbadet og den fælles pool blev sløjfet, vindmøller og solfangere udskudt på ubestemt tid, og fælleshuset blev ikke helt så veludstyret, som idemagerne havde håbet.

Holder fast i principperne

Alligevel var det glade beboere, der kunne flytte ind i andelsboligerne.

“Vi var sindssygt stolte af, at det overhovedet var lykkedes at få banket projektet op. Det var et kæmpe arbejde, og da vi alle var lærere og socialpædagoger, var der mange ting, som vi ikke anede noget om og slet ikke vidste, hvordan vi skulle forholde os til. Det var først et stykke henne i processen, at Torben, som var gammel murer, kom til og kunne begynde at stille de rigtige spørgsmål,” griner Anne Marie Madsen.

Og den optimisme, som de følte dengang, hænger ved Vidjekær endnu. Det har ikke ødelagt det gode humør, at man måtte gå på kompromis med de store visioner, og ingen har egentlig ærgret sig over, at tidens



Marianne og Anne Marie (th) var med til at starte Vidjekær, og selv om det efterhånden er mere end 20 år siden nyder de stadig hverdagen som del af et større fællesskab. Et fællesskab som med tiden er blevet udvidet med bl.a. Anne Rebsdorf (bagerst) og senest også Bettina og Adrian, som er de nyeste medlemmer af flokken.

NOGET SÆRLIGT

travlhed og lyst til at have sit eget efterhånden har gjort stedet lidt mindre kollektivt, end man drømte om den aften på lærerværelset.

”Jeg synes ikke, at det gør så meget, for vi har holdt fast i de grundlæggende principper. Vi har alle dage levet økologisk, og vi har en madordning, som alle er en del af, og uanset hvor meget man bruger fællesspisningen, skal man tage sin tørn i køkkenet,” siger Marianne Bredsdorff Larsen.

Plads til alenetid

Det er en god dansk tradition at mødes over maden, og selv om antallet af fælles spisedage er faldet fra syv til fem om ugen, betragtes aftensmåltidet stadig som omdrejningspunktet for det fællesskab, der er i Vidjekær. Hver dag klokken seks tropper størstedelen af beboerne op til en lille sang, fælles beskeder og nyheder, hyggesnak og frem for alt varm mad, som andre har lavet til dem. Som regel tager man også kaffen i fælleshuset, og af og til sker det, at nogle bliver hængende over et par flasker rødvin.

Det der med at blive hængende sker dog mest om fredagen, eller hvis folk har ferie. Til hverdag er alle undtagen opvaskerne som regel forsvundet hjem til sig selv igen allerede ved syvtiden. Folk er trætte og har travlt. Og selv om man som regel er flyttet til Vidjekær netop på grund af fællesskabet, har mange også brug for at have tid alene med deres familie.

”Inden vi flyttede ind, tænkte jeg meget over, hvordan man skulle finde balancen mellem det fælles og det private, når man bor på denne måde. Men det er faktisk gået ret meget af sig selv. Det er nemlig helt legitimt at gå hjem og være sig selv, når man har brug for det, siger →

VIDJEKÆR

Er et andelsbofællesskab fra 1987.

Det ligger i landsbyen Stilling nær Skanderborg. Der er 20 boliger på mellem 61 og 105 kvm plus de tilbygninger, som folk selv har lavet.

Bofællesskabet har i alt 60 beboere og en håndfuld af beboerne har boet her siden begyndelsen. Se mere på www.vidjekaer.dk

TEKST MALENE BO
FOTO JEPPE CARLSEN



Hver dag klokken 18.00 er der fælles-spisning i Vidjekær. Børn og voksne nyder at få maden serveret, og kun to gange om måneden skal man selv stå i køkkenet og kokkerere til de andre.



Bofællesskabets børn behøver kun at holde bordskik i tyve minutter før en klokke giver signal til, at børnene nu kan rende ud og lege eller ind i fjernsynstuen, hvor børnetimen venter.



→ Bettina Helbo Konggaard, som sammen med mand og børn er de nyeste medlemmer af boligforeningen.

Demokratiske beslutninger

I det hele taget er Vidjekær et sted, hvor man sætter pris på fleksibilitet. Man kan spise med eller få lagt mad til side, hvis man kommer senere hjem. Har man gæster, tager man dem med til spisningen, eller man **henter maden over til sig selv**. Der er nogle arbejdsdage, man skal møde op til, men ellers er det frivilligt, hvor meget man engagerer sig, ligesom man selv kan placere sine fire månedlige "madtjans" på den store kalender i fælleshuset. Det er fleksibelt, og det er praktisk. Især det sidste appellerer til Bettinas mand Adrian, der som far til tre sætter stor pris på, at maden de fleste dage laver sig selv. Desuden er han glad for muligheden for at dele en række af de faciliteter, som han finder det fuldstændig åndssvagt at have hver for sig.

"F.eks. græsslåmaskiner. Det er vanvittigt, at der findes så mange græsslåmaskiner i Danmark," siger han.

Et andet grundlæggende træk ved Vidjekær er respekt. Respekt og tolerance over for de mange forskellige personligheder med hver deres baggrund og måde at gå til tingene på. Det er forskelligheden i kompetencer, idealer, alder og erfaring, der for alvor tillægger stedet værdi. Og gør det besværligt, for det betyder jo også, at man skal gå på kompromis. Med andres madlavning, bordaner, børneopdragelse, vaskevaner og måde at holde møder på.

Især det sidste kan af og til fylde en del. For Vidjekær er demokrat helt ind i sjælen, og der kan ikke være tale om at beslutte noget på anden vis end i fællesskab. Alle skal have lov at komme til orde. Og alle skal have lov at blive hørt.

"Det kan godt tage tid at træffe en beslutning. De af os, der har boet her længe eller er vant til den form gennem vores arbejde og hverdag, har ingen problemer med det. Men der er også folk her, som eksempelvis er ledere eller mellemledere i det private erhvervsliv og som er vant til en anderledes effektiv måde at træffe beslutninger på," siger Marianne, som indrømmer, at bølgerne sagtens kan gå højt til sådanne fællesmøder.

Fælles projekter

Især når det handler om økonomi. Faktisk var Vidjekærs største krise nok dengang, beboerne i månedsvis diskuterede, hvorvidt fordelingsnøglen skulle ændres. Fra begyndelsen har beboerne betalt en bestemt andel til mad og den fælles drift alt efter størrelsen på deres bolig, men pludselig stod man i en situation, hvor der boede lige så mange eller endog flere i nogle af de små boliger end i de store, og derfor overvejede man at ændre fordelingen, så man betalte pr. person i stedet for pr. kvadratmeter.

"Det var opslidende. Og det var måske det tidspunkt, hvor det var sværest at bevare den gode stemning," siger Marianne Bredsdorff Larsen, men understreger, at Vidjekær kom ud af processen uden mén. Og uden resultater, for fordelingsnøglen blev der ikke gjort noget ved. Det hører dog til sjældenhederne, at tingene ikke bliver gjort. Faktisk har Vidjekær det allerbedst, når alle beboerne har kastet sig over et stort fælles projekt. Arbejdsdage er noget, som alle deltager i og nyder, og det største sus var den 20 års fødselsdag, der blev holdt sidste år. Hele området blev forvandlet til en byfest med telte og boder, sang, mad og musik, og 250 nuværende og gamle beboere, naboer og gæster festede igennem en hel weekend. Da kunne man for alvor se, hvad man kan gøre, hvis bare man gør det sammen. □

3 GODE SIDER VED VIDJEKÆR

- * Man bliver sjældent ensom eller keder sig, for der er et tæt fællesskab lige uden for døren. Det er trygt, og det er godt.
- * Det er nemt at bo i bofællesskab, fordi man deles om de mange praktiske opgaver såsom madlavning og græsslåning. Desuden er der næsten altid nogen, man kan låne en skefuld sukker af, eller som kan se efter børnene, hvis man har brug for at gå en halv time.
- * Man lærer demokrati i praksis, fordi man skal omgås og gå på kompromis med nogle mennesker, som ofte er meget anderledes end en selv.

3 DÅRLIGE SIDER VED VIDJEKÆR

- * Der er altid nærvær og selskab, så man får ikke set sine venner helt så tit, og det sker også sjældnere, at man tager på cafe eller i biografen.
- * Der er mange og af og til lange møder, som man er nødt til at deltage i, hvis man vil have indflydelse på de ting, der sker i og omkring ens eget hjem.
- * Man er nødt til at gå på kompromis og leve med de løsninger, som fællesskabet har fundet frem til.

Er du glad for din bolig?

Jeg er glad for området. Jeg bor på Trøjborg i Århus. Afstanden til den pulserende midtby er akkurat så lang, at dårlig midtby-karma aldrig rigtig når os. Tilsvarende er den akkurat så kort, at vi kan være der på få minutter, hvis man en sjælden gang vil tage del i løjerne.

Hvordan ville du hellere bo?

Skal jeg skue lidt ind i fremtiden, så vil lejligheden være skiftet ud med hus og masser af benplads. Helst ville jeg bygge og tegne selv, så der også kunne blive plads til de lidt mere eksotiske indfald. Jeg kunne godt forestille mig at bygge

noget med lige dele legeland og boligareal adskilt af tommetyk panserglass.

Hvordan ser dit drømme-bofællesskab ud?

Det optimale bofællesskab kunne godt være en lettere opskaleret afart af før-omtalte drømmebolig. Især det der med et legeland. Så kunne man udfordre fruen i et kærligt spil dødbold eller få tæv af gadens gamle klubmester i badminton på egen "boldbane". Det ville absolut blive mindre utopisk, hvis man gik flere sammen. Jeg kan godt lide tanken om at være sammen om nogle ting – uden at der ligefrem skal gå sovesal og lejrbaalsdemokrati i fællesskabet.



Carsten Fisker er 39 år, kreativ direktør og medejer af reklamebureauet 3fisk. Han bor i en 2. sals leje-lejlighed på Trøjborg i det nordlige Århus.

HVORDAN DRØMMER DU OM AT BO?



Julie Dyre er 20 år, HH student og elev hos EDC. Hun bor i lejelejlighed i Odense.

Er du glad for din bolig?

Ja, det er jeg faktisk. Der er ikke så meget, der skal holdes, og det er en hyggelig lille lejlighed. Men jeg savner en have.

Hvordan ville du hellere bo?

Hvis jeg havde pengene til det, ville det være skønt at have en kæmpe villa ned til Odense Å.

Hvordan ser dit drømme-bofællesskab ud?

Der skulle i hvert fald være en fjernsynsstue og måske nogle fællesaktiviteter som spil og lignende. Det vil selvfølgelig også være en fordel, hvis man kan arrangere fælles børnepasning og andre ting, som gør hverdagen nemmere for en. Fællesspisning ville også være super hyggeligt, så længe det var på frivilligt plan.

Er du glad for din bolig?

Jeg er meget tilfreds, for jeg har et dejligt hus med en meget smuk have til. Vi har søde naboer og bor tæt på Amager Strand.

Hvordan ville du hellere bo? Så ville jeg udvide huset med en garage til min nyindkøbte Ferrari – men ligesom bilen er det jo bare en drøm. Måske ville det være lækkert at bo endnu tættere på vandet.

Hvordan ser dit drømme-bofællesskab ud?

Det kunne være fedt at have en vinklub, så man havde noget at samles om. En fælles interesse. Jeg forestiller mig også lidt sådan en rigtig herreklub – du ved med cigarer, whisky og Chesterfield-lædermøbler. En fælles pasningsordning til børnene ville også være en stor hjælp, og måske fællesspisning én gang om ugen.



Thomas Willads er 38 år, direktør i eget firma, udlært reklamefotograf, bor i eget hus på Amager.



Jakob Carlsen er 40 år, selvstændig og bor til leje i en villalejlighed i Valby.

Er du glad for din bolig?

Ikke rigtig, for den er alt for lille. Jeg har to børn med min nuværende kone og et debarn, og når vi alle fem er til stede, bliver det en smule trangt. Men vi har en stor have og en dejlig kælder med værksted og hobbyrum.

Hvordan ville du hellere bo?

Så ville jeg enten blive boende, hvor vi bor nu, men have mere plads. Eller også ville jeg flytte i hus tæt på København.

Hvordan ser dit drømme-bofællesskab ud?

Jeg ville nok især sætte pris på, at man havde fælleslokaler til at holde fester i, en køkkenhave med friske, økologiske grøntsager og måske fællesaktiviteter for børnene. Det måtte også meget gerne være et sted, hvor man var fælles om de praktiske dagligdagsting.



"Her er så drengenes legeplads," siger 81-årige Hans Aage Ipsen og åbner med et fast tag døren ind til Remisens hobbyrum allerøverst oppe i den røde murstensbygning. En arret sløjdebænk knejser langs den ene væg. Den skuler olmt til sine banemænd: Save, hamre, bor og tvinger, der hænger i snorlige rækker på væggen overfor.

Det er Hans Aage, der har indrettet lokallet, som er tilgængeligt for alle 32 beboere i seniorandelsboligforeningen Remisen. Men det benyttes nu mest af Hans Aage og enkelte andre, der for længst har passeret teenagealderen, men som ofte stadig har brug for at gå og nørkle med små projekter i fred for resten af verden. Hans Aages kone, 79-årige Kamma, griner og ryster på hovedet ad Hans Aages trang til hammer og sav. Selv

er hun mere til at drikke en kop kaffe i fællesrummet ved siden af.

De to byttede for halvandet år siden deres parcelhus i en forstad nord for Odense ud med en mindre lejlighed på 3. sal i Remisen. Alligevel bedyrer de, at det ikke føles som om, de har fået mindre plads.

"Remisen er en fin forlængelse af vores bolig, her er alt, hvad der er behov for" siger Kamma og slår ud med armen i en rund bevægelse. Hvor Hans Aage er den runde spradebasse, der med glimt i øjet slår ud med armen, er Kamma en afslutter, der sørger for, at hans bratte udsagn lander blødt. Hun er hans ranke modvægt og falder naturligt ind i Remisens fælleskøkken, et lyst rum med udsigt over hustagene i det nærliggende boligområde. Det ligger i åben forlængelse af fællesrummet, et hyggeligt lokale

fylt med rækker af stole og borde, der venter på en sammenkomst. Rummet har direkte udgang til en solbeskinnet tagterasse, hvor beboerne kan mødes på lune sommeraftener.

Glad for beslutningen

For 20 år siden ville Hans Aage og Kamma have forsvoret, at de en dag ville flytte i bofællesskab. De havde deres gode hus, som havde fået tilføjet en udestue her og et værkstedsskur der. De havde den dejlige grønne have og var stadig aktive som henholdsvis underviser på Teknisk Skole og gymnastikinstruktør. Men som årene gled forbi, syntes haven og huset mere og mere krævende.

"Det passer sig ikke for en mand på 80 år at kravle op på en stige og rode med tag-



Her er plads til drengerøve og kaffe- slabberads

Hans Aage og Kamma Ipsen har vinket farvel til deres parcelhus og den store have og sagt goddag til fælleskøkken og kortaftener i seniorandelsboligforeningen Remisen. Det har de ikke fortrudt i ét eneste sekund.

render. Når man har et hus, er der altid noget, som skal laves eller repareres,” siger Kamma. En dag så de i den lokale ugeavis en annonce om byggeri af et seniorbofællesskab. Tanken tiltalte dem.

“Vi ville gerne længere ind til Odense og meget gerne have en bolig, hvor der var en havemand og en vinduespudser til at tage sig af det praktiske,” fortæller Kamma. De to købte en andel, og Hans Aage meldte sig straks ind i bestyrelsen, hvilket betød, at han sad med til bygherremøder og blandt andre ting sørgede for, at der kom et fælles hobbyrum.

“Vi skulle have gjort det meget før, men jeg har nok været lidt mere betænkelig ved, om jeg kunne indordne ➔

TEKST MARIANNE WITH BINDSLEV
FOTO JEPPE CARLSEN



Hans Aage har selv indrettet hobbyrummet, hvor han og de andre "drengerøve" hænger ud mellem stiksav og høvlebænk. Og når de får nok mandehørm, kan de stikke ind til en kop kaffe med damerne, der holder til i fællestuen ved siden af.

REMISEN

Seniorandelsboligforeningen Remisen består af 24 lejligheder i tre forskellige størrelser.

Det eneste krav til andelshaverne er, at de skal være over 50 år gamle. Gennemsnitsalderen anslås til at være omkring 70 år, den ældste beboer er 90 år gammel, den yngste 54 år.

Der er fællesspisning én gang om ugen, hvor hver beboer medbringer sin egen mad. Desuden er der ad hoc-arrangementer så som kortklub og vinsmagning.

Foreningen råder over et fælles køkken, et spise- og aktivitetsrum, en tagterrasse, et hobbyrum samt et gæsteværelse med bad.

→ mig i en lejlighed og et sted, hvor der er meget fællesskab. Jeg har altid været en stædig satan," siger Hans Aage. Før har han mest omgivet sig med andre ingeniører qua sit arbejde. I Remisen er der alle mulige slags mennesker. Det, synes han, er en stor oplevelse.

"Jeg er blevet mere tolerant og har ikke oplevet noget negativt ved forskelligheden. Tværtimod driller vi hinanden på en god måde. Jeg får at vide, at jeg er en drengerøv, fordi jeg er vild med tekniske spidsfindigheder," siger Hans Aage og rækker ud efter fjernbetjeningen til den elektroniske markise på parrets altan.

"Se bare," siger Hans Aage og ruller markisen ud med et tryk på en knap.

"Det er da lækkert."

Passer på hinanden

Parrets lejlighed på 98 kvadratmeter præges af et stort køkken alrum, hvorfra der er adgang til kontor, et soveværelse, et badeværelse og et lille grovkøkken. Dørene er brede, og her er ingen dørtrin, hvilket gør lejligheden egnet til både rollator og kørestol, hvis det en dag skulle komme så vidt. Desuden har alle opgange en rummelig elevator. Kamma og Hans Aage Ipsen tager dog ofte trappen. De er så friske, at de dagligt cykler eller spadserer en tur – gerne langs Odense Å, der ligger kun et stenkast væk. Især Kamma kan ikke undvære den daglige motion – måske fordi hun gennem 21 år var gymnastik- og aerobicinstruktør i den lokale gymnastikforening. Det frivillige engagement stoppede hun først med i en alder af 67 år. Indtil da havde hun flere gymnastikhold om ugen og tog på alverdens instruktørkurser i ind- og udland.

"Jeg har nydt godt af rejserne som medfølgende ægtefælle," siger Hans Aage, der heller ikke har ligget på den lade side. I en årrække var han medejer af et firma, der rådgav omkring byggejura. Han solgte sin anpart, da han fyldte 60, og brugte de følgen-

de ti år på at undervise på Teknisk Skole i Odense. Sideløbende har han både spillet billard og badminton. Ketsjeren blev lagt på hylden sidste år på grund af gigt i benene. I dag holder han sig til ilden i Remisens hobbyrum og i kortklubben, hvor der blandt andet bliver spillet whist.

Selv om Hans Aage og Kamma har to voksne børn og voksne børnebørn, der ofte kigger forbi, holder de af at bo et sted, hvor man passer på hinanden. For kort tid siden nævnte en af bofællerne, at han havde blod i urinen.

"Han sagde, at han ville gå til lægen den følgende dag. Men vi sagde: Nix. Vi kører dig på skadestuen nu. Og det var godt, for han blev indlagt til observation med det samme. Men det var heldigvis ikke noget alvorligt," fortæller Hans Aage.

Nyder hver dag

Bortset fra lidt byggesjusk kan han og Kamma ikke rigtigt komme i tanke om noget, der er dårligt ved at bo i Remisen. De kan godt lide, at det står frit for, hvor meget man vil deltage i fællesskabet. Så vidt muligt deltager de i tirsdagens fællesspisning, hvor hver medbringer sin egen mad, og går af og til også op og spiser deres aftensmad i fællesrummet, hvor man kan slå en sludder af med bofællerne. De har tænkt sig at blive i Remisen i resten af deres dage. Der er forhåbentlig mange af dem endnu. Også mange gode af slagsen.

"Vi nyder hver eneste dag. Tiden flyver afsted, og det er jo tegn på, at vi har det godt," siger Kamma. Hans Aage går over til køkkenvinduet og peger ud. Odense Universitetshospital rager op i horisonten på den modsatte side af vejen.

"Hvis vi bliver syge, ligger sygehuset lige derovre, og når vi dør, ligger kirkegården lige bagved. Nej, vi har alt, hvad vi skal bruge," klukker han og ligner en, der ikke har tænkt sig at benytte den slags nærliggende faciliteter lige med det samme. ■

FORDELE VED ANDELSFÆLLESSKABER

5

Delebiler, delebåde, storkøbsrabatter og fællesdyr. Det skorter ikke på fordele ved at bo mange tæt sammen. Læs hvad andre gør og find din egen fidus.



FÆLLESDYT

Det hele begyndte for otte år siden med to debiler i andelsboligforeningen Munksøgård. I dag ejer Munksøgård Delebilforening i Trekroner ved Roskilde 10 biler, som de 100 medlemmer af foreningen frit kan benytte. Der er alt fra enkeltpersonsbiler til

store biler med plads til syv. Medlemmerne booker tid og bil på internettet og modtager hver måned en regning på det antal kilometer, de har kørt. Ifølge foreningens formand, Steen Solvang Jensen, kan en debilsordning betale sig for dem, der ikke bruger bil hver dag, men har brug for bil op til tre gange om ugen.

Læs mere på:

www.delebil.munksoegaard.dk



MOSEGAARDEN-HOELBOEL.DK

HESTE TIL ALLE

Beboerne i Udgårdens Andelsbofællesskab har fundet en løsning på de konflikter der ellers kan opstå i familier, hvor datteren brændende ønsker sig en hest, men ingen har råd til at betale for den eller tid til at være på rideskolen i timevis hver eneste dag. I Udgården deles flere familier om at passe og betale til en fold med to shetlandsponyer, som alle børnene har stor glæde af.

Læs mere på www.udgaarden.net



RABAT I LOKALOMRÅDET

I området omkring Kretavej på Amager kan det betale sig at vise sit sygesikringsbevis, når man handler. I hvert tilfælde hvis kortet viser, at man bor i andelsboligforeningen Kretahus II, for så ryger der automatisk procenter af regningen hos både den lokale farvehandel, isenkræmmeren, i køkkenbutikken og hos en række af de lokale håndværkere.

Nedslaget, som typisk tæller 10 %, har beboerne fået siden 2004, hvor et medlem af bestyrelsen ganske enkelt gik en runde blandt de lokale handlende og spurgte, om ikke der kunne gives særlig rabat til beboerne i foreningens 130 lejligheder.

Læs mere på www.kretahus2.dk



DELEBÅD

Da 156 andelshavere i 2000 rykkede ind i deres nybyggede andelsboliger på Holmen i København, kom bådlaug til som en naturlig del af fællesskabet, da andelsbebyggelserne ligger lige ud til en af kanalerne i Københavns Havn.

Bådlaug råder over to store kanonbådsskure fra dengang, området tilhørte Søværnet. Det ene skur benytter andelsforeningen Halvtolv som festlokale, det andet skur lejer bådlaug. Det benyttes til opbevaring af bådlaugets fælles kajaker, robåde og en enkelt motorbåd.

Andelsforeningens børn kan melde sig til fritidsaktiviteten "Landkrabberne," hvor den bagvedliggende idé er, at børnene skal lære at færdes på vandet. De bygger tømmerflåde, ror kajak og lærer færdselsreglerne på søen. Hvert år er der også mulighed for, at voksne kan tage duelighedstegn i kajak.

"Vores bådskur betyder, at der hele tiden er en masse liv og aktivitet ved vandet. Der er altid nogen, der er i gang med at nørkle med noget," fortæller formand John Balch Olsen.

Læs mere på: www.baadlauget-halvtolv.dk

KØD OG KARTOFLER TIL DØREN

En gartner leverer hver uge de økologiske grøntsager til ugens fællesspisninger i andelsboligforeningen Søfaldet i Århus. Grøntsagerne bliver bragt direkte til døren af gartneren, og er dermed billigere end dem, man kan købe i supermarkedet. Lige nu leverer han kun til foreningens fælles forbrug, men planen er, at også de enkelte beboere med tiden kan bestille deres frugt og grønt direkte hos "Det var ikke særlig sjovt selv at skulle slæbe 15 kilo kartofler på ryggen, når der skulle købes ind til den fælles madlavning, så vi fandt hurtigt ud af, at der var mange fordele ved at tage kontakt direkte til gartneren. Desuden er grøntsagerne økologiske, og det betyder, at vi smitter af på det private forbrug," siger Jesper Kold fra Søfaldet.

I Søfaldet er også en beboer, der hvert år henter et stort parti økologisk græsk olivenolie hjem, som benyttes i både den fælles og private madlavning, ligesom man ofte finder en halv ko i den store fællesfryser, som beboerne kan ty til, hvis de har planer om at servere økologiske bøffer til en privat middag.

ORDENTLIGE BOLIGER TIL FOLKET

TEKST MALENE BO | FOTO POLFOTO



Den første andelsbolig blev bygget i København for knap 100 år siden. Ligesom med byggeforeningerne og de almennyttige boliger var ideen at give småkårsfolk en chance for at leve deres liv i en bolig, der var velholdt, og som de var nogenlunde sikre på at have så længe, de ville.

Det er såmænd ikke længere tid siden, end at din oldemor garanteret kunne huske det. Måske hun endda har været at tælle blandt de såkaldte småkårsfolk, der for små 150 år siden boede til leje i bittesmå elendige lejligheder i landets større byer. Lejligheder, hvor man boede flere familier i hvert værelse, og hvor pladsen nogle steder var så trang, at man måtte sove stående med armene gennem en rem fra loftet.

Det var usselt, og det var usundt, og det blev ikke bedre af, at man som lejer var fuldstændig uden rettigheder. Bygningens ejer kunne sætte prisen, og for ham handlede det ofte bare om at få nogle penge ud af lejerne. Han kunne smide folk ud uden grund og uden varsel, og han havde ingen forpligtelse til at sørge for, at hans bygninger var i bare nogenlunde stand.

Sådan var København, indtil en kole-

raepidemi ramte byen i 1853 og fik lægerne Emil Hornemann og F.F. Ulrik til at reagere. Under epidemien så de, hvordan plads og frisk luft reducerede smitte og gjorde patienterne hurtigere raske. Ganske vist troede Hornemann, at sygdommen skyldtes de usunde dunster, der steg op fra affaldsbjergene og de åbne kloakker i byen, men selv om analysen var forkert, var behandlingen rigtig: nye boliger til folket.

Spørgsmålet var dog, hvordan man skaffer nye boliger til mennesker, som ingen penge har. Svaret blev de byggeforeninger, som opstod i 1865 og blomstrede op gennem årtiet.

Retten til at leje

Arbejderne lagde hver uge ca. en pct. af deres løn til foreningen, og i løbet af nogle år fik de så ret til et af de huse, som foreningen lod opføre – bl.a. Kartoffelrækkerne i København.



HISTORIEN KORT

De første private andelsboligforeninger har i dag knap 100 år på bagen, og blev typisk stiftet i udlejningsejendomme bygget i perioden 1890-1910.

Gennem tiden har der været forskellige lovmæssige reguleringer, og én af de mest interessante er tilbudspligten, som blev indført i 1976. Tilbudspligten sikrede lejerne forkøbsret til at købe deres lejelejlighed som andel, når ejendommen blev sat til salg. De fleste foreninger, som benyttede sig af tilbudspligten, er stiftet efter 1980 og omtales i dag som 'traditionelle' andelsboliger.

I 1981 blev det desuden muligt at få støtte til at finansiere nye andelsbyggerier, hvilket resulterede i et væld af nye foreninger rundt omkring i landet.

Støtten blev afviklet fra 2000 og ophørte endeligt i 2004. I dag etableres foreninger kun som almindeligt nybyggeri, eller når udlejningsejendomme omdannes til andelsboligforening via tilbudspligten.

Byggeforeningshusene var de første eksempler på boliger, som man ejede sammen. Der skulle dog gå endnu 50 år, før en murer lagde mørtel mellem stene på landets første andelsbolig. Den blev opført af Arbejdernes Andels Boligforening og mindede mere om de almennyttige boliger end moderne, private andelsboliger. Men en andelsbolig hed bygningen, som stod færdig i 1913 og stadig den dag i dag ligger på Nye-landsvej i København. Kort efter blev en anden stor bygning opført på Frederiksholm i den københavnske Sydhavn. Det var fagbevægelsen, der havde lagt stigende pres på politikerne for at lave foreninger, som man kunne melde sig ind i og dermed få ret til at leje en bolig. Også her var formålet at sikre lejerne større indflydelse på deres egne boligforhold, og desuden var tanken, at det er samfundsnyttigt, at så mange mænd som muligt er boligejere, fordi man tænkte, at det ville gøre dem til gode, besindige og solide familiefædre.

Populær boligform

Folk var begejstrede, og ideen om at eje boligerne sammen og på den måde selv få indflydelse bredte sig til landets øvrige større byer og siden også i mindre grad til provinsen.

Rigtig fart på byggerierne kom der, da

Socialdemokratiet kom til magten for en kort bemærkning i 1924 og igen i 1929. Det bakkede op om den nye boligform, og det gjorde bl.a. bankerne lidt mindre tilbageholdende med at låne penge til byggerierne.

Den bedste tid for fællesboliger af enhver slags var dog 1950'erne. Der blev bygget mange af dem, og det var gode boliger bygget af landets bedste arkitekter.

I 1970'erne kom mange af de private andelsboliger i den form, vi kender dem i dag. De opstod primært i tidligere lejeboliger, som lejerne fik lov at købe og forvandle til andelsboliger. Igen var ideen, at gøre beboerne uafhængige af udlejerne ved at lade dem eje deres egen bolig og sikre bedre vedligholdelse.

Senere kom der offentlig støtte til nybyggerier, der blev opført som andelsboliger – en støtte som mange nåede at benytte sig af, før den blev endeligt afviklet i 2004. I dag er det næsten 7,5 % af boligmassen, der består af andelsboliger. Boliger, som bebos af både studerende, børnefamilier og ældre fra alle sociale lag. ■

Kilder: Arkitekt og historiker, Olaf Lind og www.pladstilosalle.dk

TAL OG FAKTA

I Danmark er der omkring 190.000 andelsboliger.

Andelsboligerne udgør ca. 7,5 % af den samlede boligmasse i Danmark, og i København og på Frederiksberg er hver tredje bolig en andelsbolig.

Antallet af andelsboliger er fordoblet de seneste 25 år, og selv om tilskuddet til opførelse af andelsboliger faldt bort i 2004, har andelsboliger stadig udgjort op mod 10 pct. af nybyggeriet de seneste år.

I FREMTIDEN DELES VI OM VICEVÆRTEN OG MØDES VED POOLEN

Trods højere priser vil andelsboligerne også i fremtiden være en attraktiv boform for danskerne. Det viser en ny rapport fra Institut for Fremtidssforskning.

TEKST: MALENE BO

Forestil dig et helt lille samfund, hvor alle beboerne er del af den samme andelsforening. De er ikke flere, end at man nogenlunde ved, hvem hinanden er, men nok til at de har råd til fællesfaciliteter af høj kvalitet. Der er svømmehal og helseklub med massør og egen frisør. Forestil dig videre, at der midt i det hele også er en cafe, hvor man kan spise, eller hvorfra man kan hente maden med hjem. Det er også ved cafeen, at beboerne kan hente delebil, som er parkeret lige ved siden af gæsteværelserne og det lille bibliotek.

Byen findes endnu ikke, men ifølge Institut for Fremtidssforskning er det sådan, mange danskerne ønsker at bo i fremtiden; med et levende fællesskab som man kan vælge til og fra efter humør, med den tryghed og det nærvær, det giver at kende sine naboer, og med de muligheder for at skaffe sig gode faciliteter, som fællesskabet giver.

Praktiske fællesskaber

En del mennesker - særligt småbørnsfamilierne og de ældre - er begyndt at savne de ting, som man vælger fra, når man flytter til et hus med egen have og masser af plads til at være sig selv. De savner det uplanlagte fællesskab, og så savner de at have nogen at dele dagligdagens praktiske opgaver med.

Det fortæller Niels Bøttger-Rasmussen, der har stået i spidsen for undersøgelsen "Andelsboligen i Fremtiden", der er lavet af Institut for Fremtidssforskning i samarbejde med ABF og Nykredit. Undersøgelsen bygger på interviews med mere end 500 andelshavere

og en række fremtidsscenarier udviklet af Institut for Fremtidssforskning.

"Især de praktiske fællesskaber fylder faktisk en del. For børnefamilierne kan det eksempelvis være en stor hjælp ikke at skulle lave mad hver dag, at der er andre til at holde øje med børnene på legepladsen, eller at der er flere familier om at ordne børnenes kaninbur. For ældre kan det være praktiske ting såsom vask og indkøb, som de måske vil stå helt alene med," siger han. Han understreger dog, at fællesskabet i højere grad handler om sammen at købe f.eks. en vicevært, end det handler om, at de vil til at rense hinandens tægreder.

Miljø og sundhed bliver vigtere

En del af formålet med projektet har været at undersøge, om de stigende priser på andelsboligerne vil få folk til at fravælge boformen til fordel for at eje eller leje. Der er nemlig ingen tvivl om, at de forholdsvis lave priser, som i en periode har karakteriseret andelsboligen, har haft stor betydning, når folk skulle vælge bolig.

"Men de senere år har også andre faktorer fået stor betydning, fordi vi i høj og stadig stigende grad identificerer os med vores bolig og bruger boligen til at signalere, hvem vi er. Og trenden er, at flere end i de individualistiske 1980'ere og 1990'ere lægger vægt på fællesskab og har fokus på værdier som miljø og sundhed," siger han og forudser, at det er ting, som i stigende grad vil blive integreret i nye og nuværende andelsboligforeninger over hele landet. ▣

FREMTIDEN FOR ANDELSBOLIGEN

1 Andelsboligerne vil også være eftertragtede i fremtiden, da de både henvender sig til det stigende antal seniorer samt til unge, der søger mod bycentre, hvor mange andelsboliger ligger.

2 Der mangler egnede andelsboliger til børnefamilierne. Særligt småbørnsfamilier har behov for praktisk fællesskab i hverdagen. Mange yngre andelsboligejere er imidlertid "tvunget" til at forlade andelsboligsektoren for at købe en ejerbolig, hvis de vil have mere plads og have.

3 Andelsboligformen er en velegnet boligform for det stigende antal ældre, da der er bedre muligheder for fælles services og trygheds-skabende fællesskab end i andre boligformer.

4 Andelsboligerne har gode muligheder for at bidrage til et bæredygtigt samfund gennem en grøn og social profil med fokus på miljø og ressourcebevidsthed.

5 Andelsboligsektoren har også mulighed for at bidrage til et økonomisk bæredygtigt boligmarked ved at tilbyde økonomisk overkommelige boliger.

Kilde IFF, september 08
Rapporten bygger på:
Mere end 500 interview
med andelsbolighavere

DET KAN VI BRUGE FÆLLESSKAB TIL:

Undgå isolation: Ensomhed kan være et problem, oftest for ældre og for enlige forældre
Tryghed: Et sikkerhedsnet, hvis der sker noget (uheld, kriminalitet)
Respekt: Når man kender hinanden, begrænser det hærværk og vold
Hjælp i hverdagen: Især småbørnsfamilier og seniorer

TEKST MALENE BO | FOTO JEPPE CARLSEN

HER KAN ALLE VÆRE MED

AIH Hjortshøj er som en landsby i landsbyen. Her er bolig integreret med et mindre landbrug, som stort set drives af beboernes frivillige arbejde. Stedet bæres oppe af ønsket om at leve i pagt med naturen og på en måde, som giver plads til alle.



Hun skulle nok have taget nogle andre sko på. Et par solide vandresko. Eller et par gummistøvler. Ja, alt andet end de sølvfarvede ballerinaer, som allerede har lukket flere deciliter muddervand ind til de lyserøde strømper. Hun forsøger forgæves at få cowboynederdelen til at dække de kolde knæ, og hættetrøjen, som hun har gemt sig i, er for længst blevet fugtig af støvregnen. Både hun og hendes teenage klassekammerater, som skutter sig omkring hende, virker overraskede over, at en skoletur til et bofællesskab kunne bringe dem så tæt på naturen, som de her er kommet. Men Andelssamfundet er da også noget ganske enestående og meget langt fra de lejligheder, parcelhuse og villaer, som størstedelen af de unge er opvokset i.

Økobyen, som den også kaldes, ligger som en landsby i landsbyen i Hjortshøj ved Århus. Her er boligerne integreret med et mindre landbrug, der stort set drives på frivillig basis af beboerne selv. Ideen har fra begyndelsen været at skabe et så godt som selvforsynende samfund, som ikke bruger mere, end de producerer, og ikke producerer noget, der ikke kan bruges i naturen igen. Det betyder bl.a., at alle huse er opført under strenge energikrav, at al produktion er økologisk, og at de godt 100 voksne beboere hver måned bruger en del af deres fritid på at passe det lille varmekværk, vedligeholde solfangeranlægget, anlægge stier over markerne, fodre gederne eller indfange køer, der skal slagtes.

Tre bogrupper mere

I dag er der fem bogrupper med i alt godt 100 voksne og næsten lige så mange børn i Andelssamfundet, og endnu tre bogrupper skal opføres, før stedet er fuldt udbygget.

Så har det en størrelse, som giver hænder nok til alle de praktiske opgaver og aftagere nok til de ting, som bliver produceret af samfundet. Og så er det stort nok til, at en del af beboerne kan blive fuldtidsansat i Andelssamfundet i stedet for, som langt størstedelen gør det i dag, at pas-

se deres almindelige job og kun arbejde i landbruget i fritiden.

I dag er der kun arbejde nok til en gartner, som samtidig har en lillebitte isfabrik på stedet, og så landmanden Søren Egge Rasmussen, som er nødt til at tage lidt arbejde ved siden af.

Lige nu er det f.eks. ham, der har påtaget sig tjansen med at vise skoleklassen rundt. Rødkindet og munter har han ledt dem hele turen mellem bogrupperne, ad stien gennem kolonihaverne og omkring de langørede geder, marken med køer og den lille bålplads, hvor man er velkommen til at overnatte i shelteret, hvis man skulle få lyst. Det ser skoleklassen ikke umiddelbart ud til at have.

Naturskønne omgivelser

Midt nede på en stor muddermark står en gravko, som ser ud til at trives vidunderligt i pløret. Den er ved at grave ud til et nyt hus, så ægteparret i den nærliggende campingvogn kan få lidt flere kvadratmeter at boltre sig på. Parret har købt en af de nye grunde i det attraktive bofællesskab, og da de kom af med den gamle lejlighed, før huset – endsige fundamentet til huset – stod færdigt, måtte de flytte ind i vognen. De ser nu ud til at hygge sig meget godt med stearinlys og blade i den lille stue, og ingen synes åbenbart, at det er mærkeligt at have dem boende på den måde.

“Næ, det er fint nok. Og de har jo også en skurvogn, som de kan gå ud i,” siger Thomas Vinther Andersen. Til hverdag sidder han inde på Århus Kommune, hvor han er databaseadministrator, men i dag arbejder han hjemme og er gået ud for at få lidt luft. Med sin videregående uddannelse, idealer om ansvar og fællesskab og sin lyst til at lade sine børn vokse op tæt på naturen, ligner han gennemsnittet af beboere i Andelssamfundet. Han planter røjerne solidt i muddret og skuer ud over den fælles køkkenhave. Rækkerne af kål og squash, broccoli og kålrabi strækker sig som en firsporet motorvej

ned over marken og ender i en lille lund af træer, som efteråret har sat i flammer.

Frivilligt engagement

Mellem grøntsagerne er der masser af ukrudt, for køkkenhaven er ligesom hønsegården, gedefolden og alle de andre ting stort set drevet af frivillige kræfter, og at luge ukrudt hører ikke til blandt flertallets yndlingsbeskæftigelse.

“Vi er helt afhængige af de kræfter, som folk vælger at lægge i projekterne. Er der ingen, der gider passe høns, så har vi ingen høns, og er der ingen, der luger ukrudtet, ja så står køkkenhaven ikke nær så flot,” forklarer Thomas Vinther Andersen. De færreste mennesker synes, at oprydning er det sjoveste, og Andelssamfundets arealer ligner da også i højere grad et sted, hvor mennesker arbejder og bygger, end et sted, hvor nydelige mennesker kan spadserere søndagstur.

De vigtige ting bliver dog lavet, og der er hele tiden nye projekter i gang. Det der med at lave tingene selv og i samarbejde med andre er afgørende for de mennesker, der flytter til Andelssamfundet. For dem handler det dels om miljø og gode råvarer, men det vigtigste er faktisk det sociale aspekt.

Så folk gider godt. Mange af husene er selvbyggerhuse, stort set alt praktisk arbejde udføres af beboerne selv, og bortset fra lidt ukrudt hist og her, så bliver landbruget drevet, som det skal.

Udviklingshæmmede flytter ind

Thomas selv har kastet sig over honningproduktion, som foregår i et par bistader, som er stillet op i hjørnet af den store æblehave. Ved siden af frugthaven ligger hønsehuset, hvor en stor flok høns løber muntert omkring. Til næste år skal de dog vige pladsen for 16 nye beboere, som skal bringe Andelssamfundet endnu tættere på målet om at leve tæt og nært og med plads til alle.

De nye beboere er voksne udviklingshæmmede, som har lyst til at blive en del af fællesskabet, og som man håber kan bidrage til stedet

Thomas Vinther Andersen er en af godt 100 beboere i Andelssamfundet i Hjortshøj ved Århus. Beboerne driver selv et mindre landbrug, og i området er der fundet plads til både dyr og drivhuse, atelier og køkkenhave og overalt er der spændende kroge, hvor børnene leger.



ved at starte en række nye projekter, som der ikke er kræfter til i dag. På den måde kan Andelssamfundet tilbyde dem nogle gode rammer og en mulighed for at yde en indsats, som er overskuelig og tilgængelig for de udviklingshæmmede og samtidig er af stor værdi for en stor gruppe mennesker omkring dem. Desuden håber man, at nogle af de pædagoger, som skal ansættes til at være sammen med de nye tilflyttere, kan findes blandt de nuværende beboere, og at flere dermed kan både bo og arbejde inden for Andelssamfundet.

"Jeg glæder mig meget, til de flytter ind," siger Thomas Vinther Andersen. "Jeg glæder mig til der kommer lidt mere liv herude, og jeg ser frem til, at mine børn skal lære nogle mennesker at kende, som ikke er ligesom alle andre," slutter han, før han igen traver op mod huset og arbejdet, der venter der. På vejen passerer han skoleklassen, som efterhånden er blevet sultne af al snakken om landsbypædagogik, lukkede kredsløb, ansvar for naturen og en meningsfuld plads til alle mennesker.

Måske vil en af dem en dag flytte til Andelssamfundet og nyde at spise hjemmedyrkede grøntsager, men det de kan blive enige om lige nu er pizza. Opmuntrede ved udsigten til lidt varme og lidt mad forsvinder flokken bag rækken af energirigtige boliger og går ud i en verden, hvor man kan købe sig til tingene på god, moderne vis. □



AIH HJORTSHØJ



Der er gået næsten 20 år, siden de første spæde tanker blev gjort om Andelssamfundet (AiH). I dag lever ca. 200 børn og voksne side om side i Hjortshøjs lille bydel, der bl.a. er karakteriseret ved mangfoldigt og bæredygtigt byggeri og økologisk landbrug. Andelssamfundet i Hjortshøj (AiH) består af en række bogrupper, der har valgt at bygge og bo i miljøvenlige huse og i et andelssamfund. Fællesskabet organiserer bl.a. et varmeværk, en spildevandsordning med pil, et økologisk/biodynamisk landbrug/gartneri, kolonihaver, delebiler, et erhvervsområde og et kulturliv.

”DET SKAL VÆRE ET

Michael Laursen, der er født og opvokset i Hyrdevangen, har stået i spidsen for andelsboligforeningens forvandling fra grå betonmasse til at være et grønt sted med mulighed for leg og liv.

TEKST MARIANNE WITH BINDSLEV
FOTO JEPPE CARLSEN

Når Michael Laursen gik en tur omkring sin boligblok for 12 år siden, var alting gråt i gråt: Betonen på de tre store boligkøller smuldrede, pladsen mellem bebyggelserne var fyldt ud med asfalt, der lå øde hen, og der var ingen steder, hvor børnene kunne klatre og rutsje. I dag er lejeboligerne omdannet til en andelsforening, og området er som forvandlet: Asfalten er erstattet af borde, bænke og grønt græs. To spritnye legepladser er kommet til, og facaden har fået et ansigtsløft samt fine nye altaner. Michael Laursen trasker hen ad fortovet foran den største af Hyrdevangens etagebebyggelser.

”Hej Michael, hvordan gik din vens bryllup?” spørger en ældre mand, og Michael Laursens store kronragede skikkelse stopper op og sludrer.

Selv om andelsboligforeningen Hyrdevangen har en anseelig størrelse på 276 lejligheder, er Michael Laursen på fornavn med de fleste beboere. Han har nemlig boet her i hele sit liv, og skæbnen har villet, at han i dag bor på etagen under sin mor. Søsteren bor også i foreningen, ekskæresten ligeså, samt en stor del af vennekredsen. Michael Laursen har ikke bare været vidne til Hyrdevangens overgang fra kommunale lejeboliger til en andelsboligforening for 11 år siden

og de følgende års endeløse række af ind- og udvendige forbedringer. Han har orkestreret dem, da han alle årene bortset fra to enten har været formand for foreningen eller fungeret som bestyrelsesmedlem. Det er derfor ikke uden stolthed i den dybe stemme, at Michael Laursen viser andelsboligforeningen Hyrdevangen frem.

Forbedringer for 80 mio kr.

”Som noget af det første måtte vi renovere facaden, da betonen var begyndt at smuldre,” siger Michael Laursen og kigger op langs den bratte høje mur, der i forbindelse med renoveringen fik en aluminiumsfront samt lukkede altaner, der kan bruges både sommer- og vinter. Facaden er langt fra den eneste ting, der har fået et løft. Vaskerierne i kælderen under de tre store bebyggelser, der udgør Hyrdevangen, er blevet renoveret og fremstår rene og velduftende med deres hvide fliser på gulve og vægge og deres snurrende og velfungerende vaskemaskiner. Elevatorerne er blevet renoveret, asfalten mellem ejendommene er brækket op og erstattet med grønne plæner, forurenede jord er erstattet med ren af slagsen, og to nye legepladser er opført: En til tumlinger og en til de lidt større børn. Sidstnævnte blev op-



GODT STED AT BO"

ført i sommer, og er blevet flittigt brugt – måske fordi børnene er blevet taget med på råd.

"Jeg samlede en flok unger, der spillede fodbold og viste dem to legepladser. Jeg bad hver enkelt tage stilling til, hvilken en de helst ville have. Der var klart flertal til den ene legeplads – så den fik de," fortæller Michael Laursen, der forklarer, at rækkefølgen af renoveringerne har givet sig selv: Der skulle gøres noget ved facaden, så den ikke smuldrede væk, de grønne arealer blev opført, efter man havde opdaget, at jorden på stedet var forurenat, og elevatorerne fik et ansigtsløft i forbindelse med, at der kom nye lovkrav til, hvordan sådan en tingest skal fungere. I alt har andelsforeningen Hyrdevangen brugt godt 80 millioner kroner på forbedringer, uden at boligafgiften er steget mærkbart. I stedet er udgifterne finansieret dels ved kommunale tilskud, dels ved kontinuerligt salg af andele i overgangen fra lejemål til andelsmål samt en stigende friværdis i ejendommen.

"Stedet har været én stor byggeplads i en årrække nu. Til gengæld har vi fået et helt andet sted. Specielt de grønne arealer har betydet, at folk kommer hinanden mere ved," siger Michael Laursen.

Købmandsbutik

Det seneste byggeprojekt i andelsforeningen er at renovere en gammel købmandsbutik, så den kan lejes ud til Dansk Supermarked. Virksomheden vil åbne en DøgnNetto i stueetagen ud mod vejen, og i kælderen får beboerne et festlokale med god plads til fejring af bryllupper, runde fødselsdage og lignende – og et sted, hvor

man kan samles ved storskærmen til eksempelvis landskampe. Inde i lokalet er håndværkere i fuld gang med at støbe en trappe op til gadeplan.

"Det ser avanceret ud. Den er ikke for stejl?" bemærker Michael, hvortil mureren forsikrer ham om, at det er den ikke, når først der kommer trin på. Der er mange ting at holde styr på, når man er formand for bestyrelsen i en stor andelsforening med mange byggeprojekter.

"Jeg bruger nok et sted mellem 15 og 25 timer om ugen på bestyrelsesarbejdet," fortæller Michael, der er stagemanager på spillestedet Amager Bio, men som indtil for nylig var ansat som vicevært i en anden andelsforening. På spørgsmålet om, hvad der driver ham, er svaret:

"Jeg vil gerne have et godt sted at bo, jeg kan godt lide at have indflydelse på udviklingen og sørge for, at de løsninger, som vi vælger, har kvalitet."

Det er Tordenskjolds soldater, der dukker op til foreningens få arbejdsdage og til generalforsamlinger. Det tager Michael Laursen som et tegn på, at folk generelt er tilfreds med de ting, der foregår. Han hører sjældent hverken ris eller ros.

"Der er dog specielt en dame, der dukker op på generalforsamlinger og ringer løbende for at sige, at vi gør et fantastisk stykke arbejde. Sådan noget er dejligt," siger Michael Laursen, der ikke har planer om at flytte.

"Hvem ved – måske møder jeg prinsessen på den hvide hest, og så ved man aldrig, hvad der kan ske. Men indtil da passer jeg mig selv – og alle de andre beboere," griner han. □



Michael Laursen:
Fire råd til at forskønne fællesarealer

1. Prioriter fællesarealerne. Grønt græs, borde, bænke og legepladser skaber en smule mere socialt samvær end ellers og er et godt omdrejningspunkt for juletræstænding og sommerfester.

2. Husk at mange fonde giver tilskud til nye legepladser. Inddrag børnene i processen omkring projektet – det giver medejerskabs- og ansvarsfølelse.

3. Sørg for at fællesarealerne er lette at holde. Det kan gøres ved at have så få jordpletter som overhovedet muligt. Plant græs, træer og buske hvor det er muligt.

4. Undersøg markedet for havemøbler grundigt. Tit er dem fra Bauhaus, Metro og Silvan mindst lige så funktionelle som andre og dyrere møbler på markedet. Husk på, at ældre mennesker har svært ved at bruge bænke og borde med tværbjælker. For dem er løse stole og bænke mest hensigtsmæssigt.

HYRDEVANGEN



Hyrdevangen, der ligger i Københavns Nordvestkvarter, har 276 lejligheder mellem 40 og 80 kvadratmeter.

For 11 år siden købte foreningen A/B Hyrdevangen ejendommen af Københavns Kommune. Indtil da var Hyrdevangen kommunale lejeboliger.

I løbet af foreningens levetid er der sket en række forbedringer: Nye facader, nye altaner, nye legepladser, renovering af vaskefaciliteter, nye faldstammer, opførelse af festlokale, udskiftning af forurenat jord, grønne arealer og renovering af elevatorer.





”HER ER ALTID NOGEN AT LE

De lyse sommeraftener i bofællesskabet Blikfanget er aldrig kedelige for børnene. I løbet af nul komma fem kan man nemlig stimle et helt kuld venner sammen til dåseskjul, rundbold eller fodbold.

”Det er her, vi spiller rundbold,” siger Anne Katrine, hvis 10-årige krop laver et begejstret hop, der får den lyse hestehale til at svirpe. I dag ligger den grønne plæne omgivet af hæk og æbletræer øde hen. Det regner, og de ældste skolebørn er ikke kommet hjem fra skole endnu. Men om et par timer, efter fællesspisningen, kan det være, at plænen er fyldt med børn, der spiller rundbold, leger dåseskjul eller får grønne knæ på fodboldbanen.

Sådan er det nemlig at bo i bofællesskabet Blikfanget i Birkerød. Den nærmeste legekammerat er ikke langt væk, og det synes Anne Katrine er super.

”Her er altid nogen at lege med,” konstaterer hun.

Anne Katrine og hendes storesøster, 14-årige Marie Louise, har boet i Blikfanget, siden de var henholdsvis to og seks år. Forældrene skiftede lejligheden på Frederiksberg ud med et rækkehus, fællesspisning og grønne arealer i Blikfanget.

”Da vi kom herud behøvede min mor og far ikke at gå med hver gang, jeg havde lyst til at gå udenfor og gyng,” husker Marie Louise, der også fremhæver fællesspisningen som noget af det bedste ved at bo i bofællesskab. Den finder sted hver aften for dem, der har lyst.

”Det er hyggeligt at snakke med nogen andre end ens familie,” mener hun. Lillesøster er enig, men synes dog ikke altid, at maden til fællesspisningen er optimal. Især ikke, hvis der er fisk på menuen.

”Når vi laver mad derhjemme, spørger min mor og far os altid, hvad vi kan lide, i fælleshuset er man nødt til at spise det, der bliver serveret,” konstaterer hun.

Det er fællesspisningen, der er andelsbo-

fællesskabets omdrejningspunkt. Den foregår i fælleshuset, der rager op som et trekantet midtpunkt i cirklen af rækkehuse. Fællesrummet og køkkenet er bygget i et og forlænges af en stor terrasse i hele rummets længde. Fra fællesrummet er der adgang til en hems med bordfodbold og hyggeklub. Kælderen, den er børnenes. Ud over et fælles vaskeri huser den et stort rum udsmykket med farvestrålende malerier og masser af madrasser og puder. Langs den ene endevæg står et sammenklappet bordtennisbord og venter på den næste kamp.

”Her går vi tit ned og leger pudekamp, efter vi har spist,” fortæller Anne Katrine.

Hønen sank

En af dem, som Anne Katrine af og til giver et gok i nødden i puderummet, er 12-årige Max. Han kommer ilende fra skolefritidsordning med højt strithår, hættetrøje og røde kinder. Han og pigerne kender hinanden godt, men de fleste af børnenes venner stammer fra skoleklassen på den nærliggende skole og bor uden for Blikfanget. Men kommer ofte på besøg - Max' venner bruger især fodboldbanen, der ligger neden for fælleshuset. En anden attraktion er den fælles hønsegård, hvor Max holder af at komme og passe hønsene. De er sjove, synes han, og især een historie står klar på nethinden: En dag skulle flere af hønsene slagtes, og manden, der skulle hugge hovedet af hønen, holdt ikke godt nok fast.

”Hønen slap fri og løb forvirret rundt uden hoved lige ud i søen. Blop sagde det, og så var den væk. Det så ret komisk ud, og vi grinede alle sammen rigtigt meget,” siger Max og trækker på smilebåndet. Pigerne ler også. Selv om historien også er lidt ulækker, og de ikke var der selv, er

hændelsen blevet lidt af en legende blandt børnene i bofællesskabet. En legende, på linje med de hundredvis af andre legender, der er opstået ved bofællesskabets forskellige arrangementer: til julefrokosten, sommerfesten, fastelavnsmiddagen og Blikfangets fødselsdag. Seneste skud på stammen af børnevenlige traditioner er store æbledag. Den løb af stablen en weekend i september, hvor alle bofællesskabets æbletræer blev plyndret for æbler. Derefter gik det løs i køkkenet med fremstilling af æblesaft, æblechutney, æblekage og æbleis.

Store æbledag

”Alt, hvad man kan lave med æbler, lavede vi,” fortæller Anne Katrine begejstret. Hun og en veninde stod ved saftpressen. En del af de gyldne dråber blev fortæret på stedet, men det lykkes dog at fylde køleskabet og diverse hylder med hele lagre af æbleprodukter. Marie Louise gik til og fra aktiviteterne, da hun passede nogle af bofællesskabets mindste børn. Hun kender nogle af dem særdeles godt, da hun jævnligt henter et søskendekuld i børnehaven og agerer babysitter om aftenen.

Selv er Marie Louise og Anne Katrine så store nu, at de godt kan være alene hjemme en aften.

”Men det er rigtigt rart at vide, at hvis der er noget, kan vi altid gå ind til naboen, fordi alle kender hinanden rigtigt godt,” siger Marie Louise. På den måde er børnene både givere og modtagere af fællesskabet.

”Jeg kan ikke forestille mig at bo et andet sted,” konkluderer Marie Louise, der efter besøget skal skrive dansk stil. Anne Katrine stryger ud ad døren til Jiu Jitsu, og Max lunter hjem for at få lidt fred, inden han skal se de andre børn igen til fællesspisning. ■



5 GODE TING VED ET BOFÆLLESSKAB, NÅR MAN HAR BØRN

FÆLLESSPISNING

Bernhard Trier Frederiksen og Karin Marcussen bor i Blikfanget i Birkerød sammen med deres to piger. I stedet for at haste hjem, købe ind på vejen og bikse noget mad sammen kan familien til hverdag i ro og mag sætte sig til bords i bofællesskabet Blikfangets fælleshus.

“Det er super praktisk, specielt når man har travlt. De fleste dage skal vi bare dukke op og sætte os til bords. Til gengæld skal vi selv lave mad én gang om måneden,” siger Bernhard Trier Frederiksen, der sammen med familien flyttede til Blikfanget for otte år siden.

PASNINGSMULIGHEDER

Karin Marcussen og Bernhard Trier Frederiksen har nydt godt af, at det er nemt for beboerne at hjælpe hinanden med det praktiske omkring børnene. Da børnene var små, kunne bofæller med jævnaldrende børn hente og bringe alle børnene til og fra institutioner og fritidsaktiviteter. Nu hvor døtrene er blevet ældre og kan være alene hjemme, er det rart, at der er bofæller tæt på, som de kender og er glade for.

“Vi er mere trygge ved, at de er alene hjemme fx om eftermiddagen, fordi der er en hel del voksne, der er hjemme. Hvis der sker noget, har de altid et sted, de kan henvende sig,” siger Karin Marcussen.

RITUALER OG FESTER

De fleste bofællesskaber har mange fester, der følger årets gang, og Blikfanget er ingen undtagelse. Her er julefest, sommerfest, fødselsdagsfest samt diverse cykelture og udflugter, hvor børn og voksne mødes på kryds og tværs.

“Alle vores fællesaktiviteter er aktiviteter, hvor børnene kan være med. Man kan mærke, at børn går op i, at der er noget, der var ligesom sidste år,” siger Karin Marcussen.

BØRNEVENLIGE FÆLLESAREALER

De store fællesarealer i et bofællesskab er en god ramme om legeaktiviteter.

“Som forældre er der ingen større lykke end at se 20 børn mellem to og 15 år lege vinkeskjul på vores store fællesareal – og alle synes, det er lige sjovt,” siger Karin Marcussen, der fremhæver, at et bofællesskab som regel har flere udfoldelsesmuligheder end et almindeligt parcelhus.

“Vi har ingen problemer med, at vores børn sidder for længe foran en skærm. De vil gerne uden for helt af sig selv,” siger hun.

SOCIALE KOMPETENCER

Karin Marcussen tror, at en barndom i et bofællesskab giver en fornemmelse for fællesskab og en fornemmelse for ansvar, som man ikke nødvendigvis får bag en ligusterhæk, hvor familiens børn er de eneste stjerner på matriklen.

“Børnene ser, at det er muligt at løfte en opgave i flok. De ser, at man kan være uenige med hinanden uden at gå i spåner, og de ser, at det er muligt at nå frem til et kompromis. Desuden får de et indblik i, hvordan mange forskellige familier lever,” siger Karin Marcussen, der mener, at bagsiden af medaljen kan være, at børnene måske ikke er rustet godt nok til magtspil og fnidder blandt klassekammerater, som de på et eller andet tidspunkt kommer til at møde igennem deres skolegang.

“Det kan af og til være en ulempe ikke at være kynisk og bisset nok,” siger hun.

GE MED”



BLIKFANGET

Bygget i 1989 og ligger i udkanten af Birkerød i Nordsjælland. Består af 16 boliger på mellem 60 og 110 kvadratmeter samt et fælleshus. Der bor cirka 20 børn og 26 voksne mellem 2 og 65 år. Tilbud om aftensmad hver dag i fælleshuset. Ordningen indebærer, at hver voksen er forpligtet til at lave mad 1-2 gange om måneden. I fælleshuset er der ud over køkken-alrum et vaskeri, fyrrum, toilet og tumlerum.

Alle andelshavere er deltagere i fællesmødet, der er det besluttende organ, mens en bestyrelse varetager den daglige drift. Beboerne har på frivillig basis delt sig op i grupper, der har ansvaret for driften af forskellige områder: fyrrum, hønsehus, udeareal, økonomi etc. Der afholdes 5-6 arbejdsdage om året, der bruges på vedligeholdelse af fællesarealer samt det udvendige på boligerne.

TEKST MARIANNE WITH BINDSLEV
FOTO JEPPE CARLSEN

EN GRØNNERE BOLIGSKRIDT FOR SKRIDT

På Østerbro i Københavns ligger en gammel ejendom med godt 150 beboere. De går i bad, ser fjernsyn og laver mad som alle andre, men fra næste år vil de gøre det langt mere miljørigtigt end i dag. Her er deres plan.

Affald

A/B Søpassagen har opstillet en kompostromle, som beboerne smider deres køkkenaffald i. Efter en tid i tromlen bliver det hældt over i en kompostbeholder, hvor orme tygger sig igennem godterne og laver det om til den fineste blomsterjord. Jorden bruges i nogle store plantekasser, som er blevet stillet op i gården, som aldrig har været grønne. Pris: 10.000 kr.

Det er blevet gjort lettere for beboerne at sortere deres affald og aflevere alt de rigtige steder. Ikke alene er der aviscontainer og en særlig container til glas, men affaldsrummet er nu blevet udvidet med en kasse til metal, en til pap og en til elektronik – helt gratis.

EI

For at blive CO2-neutral vil andelsboligforeningen selv producere noget strøm. Ifølge planen skal hele den sydlige del af taget, som er et skråtag, dækkes af solceller, som man regner med kan producere 11.500 kWh strøm om året. Det svarer til 25 pct. af foreningens nuværende fælles forbrug. Det koster ca. 1 mio. kr. at etablere – et beløb som man på sigt forventer at få ind igen på den strøm, man sparer.

Alle pærer i ejendommen udskiftes med elsparepærer. I første omgang på alle de fælles arealer – udendørsbelysning, trappeopgange, fællesrum, tørrelofter, vaskekælder og fællesbadet – og senere uddeles sparepærer til beboerne, som de kan bruge inde i lejlighederne. Det koster cirka 35.000 kr. og giver en driftsbetegnelse på ca. 17.000 kr. om året.

Den gamle pumpe, som ligger i kælderen og bruges til at pumpe vandet rundt i bygningen, er udskiftet med en ny og meget mere energieffektiv version. Den koster 8.500 kr. og giver en driftsbetegnelse på ca. 850 kr. om året.

En tørretumbler trækker meget strøm, så for at give beboerne lyst til at hænge tøjet til tørre i stedet for at tumble det, er der sat nye og bedre tørrestativer op i gården, ligesom det gamle tørreloft er blevet sat i stand. Det har kostet lige omkring 10.000 kr.

Varme

Første skridt er at gøre bygningen så tæt som muligt, så varmen bliver i lejlighederne. For A/B Søpassagen er det mest akutte at udskifte tætningslisterne ved vinduer og døre. Mange steder er listerne gået i stykker og blevet fjernet, så kold luft nærmest suser lige ind – og varmen ud. Derudover bliver de gamle ruder i opgangene erstattet af termoruder.

Vand

A/B Søpassagen er en gammel bygning og mange af lejlighederne står endnu med de gamle cister-



netoiletter, som bruger 12 liter af det fineste rene drikkevand, hver gang man trækker i snoeren. Toiletterne har mange steder været svære at skifte ud, fordi vandsparetoiletter typisk fylder for meget i de små badeværelser. Men nu er det lykkedes at finde en model, som kan være på selv de mindste badeværelser.

På alle vandhaner i bygningen sidder ganske snart en såkaldt percolator, som blander luft i det vand, der kommer ud af hanen og dermed gør, at der bruges langt mindre vand, hver gang man åbner for hanen.

CO2 kvoter

A/B Søpassagen udleder lige nu 95 tons CO2 om året. Foreningens mål er at blive CO2-neutral, men de initiativer, som de i første omgang har fundet midler til, vil kun reducere det samlede udslip med godt 20 pct. Det er meget, men der er langt op til de 100 pct. som i stedet opfyldes ved at købe CO2-kvoter. Fidusen ved CO2-kvoter er, at alle virksomheder og offentlige myndigheder har fået tildelt en mængde CO2, som de må udlede. Bruger de mindre, end de må, kan de sælge de overskydende kvoter – bruger de mere må de købe kvoter eller reducere deres energiforbrug. Køber privatpersoner op af disse kvoter, bliver der mindre CO2 til virksomhederne, som så i stedet må nedsætte deres energiforbrug. I 2009 bliver der købt 77 tons CO2 til A/B Søpassagen. CO2 i kvoter koster lige nu ca. 270 kr. pr. ton.

Alt dette kan fås for de 3,5 millioner, som i første gang er afsat til projektet. Men hos A/B Søpassagen har man dog allerede fået lyst til at gå endnu længere. Lige nu forsøger man derfor at skaffe sponsorpengene til at iværksætte en endnu mere ambitiøs plan.

Den indebærer:

Et solfangeanlæg, som installeres på den flade del af taget. En solfanger ligner solceller, men er designet til at opvarme vand, så man kan spare på fjernvarmen. En solrig sommer regner man med at kunne varme det meste af vandet på denne måde. Et solfangeanlæg på ca. 120 m² koster ca. 1 mio. kr.

Nye forsatsruder på alle vinduer i ejendommen og et 100 mm tykt lag efterisolering på hele facaden, som for alvor vil gøre bygningen tæt og varm. Det koster ca. 8 mio. kr., men kræver dog samtidig opsætning af varmevekselanlæg i alle lejligheder. En varmeveksler trækker frisk luft ind i bygningen, men bruger varmen fra den snavsede luft til at varme den friske luft op, så den allerede er varm, når den kommer ind i stuen. Sådan en i hver lejlighed vil tilsammen koste A/B Søpassagen godt 4 mio. kr. ■

BO MED GOD SAMVITTIGHED

I januar 2008 satte Andelsboligforeningen Søpassagen i København sig for at blive den første CO2-neutrale boligforening i Danmark, ligesom man ville spare på vandet og sørge for bedre affaldssortering. Formanden Martin Krayen von Krauss er miljøingeniør og står bag ejendommens miljøplan.



Hvordan opstod ideen?

I første omgang opstod den nok hos mig. Jeg arbejder med miljø til hverdag og havde stor lyst til også at indtænke disse ting og gøre en forskel i mit eget hjem og i min egen hverdag. Jeg havde siddet som formand for boligforeningen i en årrække, og jeg havde lagt mærke til, hvor frie rammer, man i virkeligheden har i en andelsboligforening.

Hvordan kom det i gang?

I virkeligheden begyndte det vel, da jeg i anden anledning var på besøg hos Københavns Miljø- og Energikontor. Der fik jeg øje på to kompost-beholdere, som de havde fået tilbage fra nogle andre foreninger, og som jeg fik lov til at købe billigt. Så det gjorde jeg og satte dem op i gården. Derefter stillede vi flere containere op, så-dan at beboerne fik mulighed for at sortere affaldet og aflevere aviser, glas og elektronik for sig. I takt med at der opstod flere ideer til små tiltag, blev det mere og mere naturligt at samle det hele i en egentlig miljøhandlingsplan. Planen blev vedtaget efter en heftig debat på general-forsamlingen.

Hvad kommer miljøplanen til at koste beboerne?

I første omgang er der afsat 3,5 mio. kr., som

finansieres ved en stigning i boligafgiften på 11 pct. Det skal ses i forhold til, at vi lige nu bor ret billigt, så for en almindelig toværelses er der tale om en stigning på ca. 180 kr. om måneden. Og så har det selvfølgelig kostet en masse tid.

Hvor meget regner I med at komme til at spare?

Det er meget svært at sige. Der er så få forudgående eksempler, at vi faktisk ikke kan vide det med sikkerhed. Hvis alt går, som det skal, så vil de driftsbesparelser, vi opnår på grund af handlingsplanen, gøre at vi kan sænke huslejen med cirka 9 pct. om et par år.

Hvad er de største udfordringer?

Det er at kommunikere grundigt og tit med beboerne, så de hele tiden ved, hvad der foregår, og kan se pointen med de ting, der bliver lavet. Desuden er det en udfordring at finde de løsninger, der batter noget, men ikke kræver en uoverskuelig investering. Vores mål er at blive CO2-neutral, men med de løsninger, vi laver i første omgang, skærer vi kun ca. 20 pct. af vores CO2-udledning. Resten er vi nødt til at købe CO2-kvoter for. Det er bedre end før, men ikke godt nok, synes jeg.

Hvilke råd har du til andre foreninger, der vil bo grønnere?

Det allernemmeste er faktisk at tage udgangspunkt i den energimærkning, som alle store ejendomme alligevel skal have lavet hvert femte år. I de papirer kan man se, hvordan det går med energiforbruget, og om der er noget, man bør gøre anderledes. Med i mærkningen er konkrete forslag til initiativer, man med fordel kan indføre, ligesom der er et skøn på, hvor meget det vil koste at få eksempelvis tætnet bygningen eller få energibesparende maskiner i vaskekælderen. Og så kan man altid ringe til Københavns Miljø- og Energikontor eller det lokale Agenda 21 Center.

A/B Søpassagen ligger på Ryesgade nær Sortedamsdoseringen på Østerbro i København. Bygningen er fra begyndelsen af 1900-tallet og har været andelsboligforening siden 1984. Der er 95 lejemål med i alt godt 150 beboere. En tredjedel af lejlighederne er sammenlagt og resten er klassiske to-værelses københavnerejligheder med fælles bad i gården. Beboerne er meget blandede. En del ældre, en del studerende og en 10-12 familier. www.sopassagen.dk

ABF HÅNDBOGEN

Håndbogen for private andelsboligforeninger

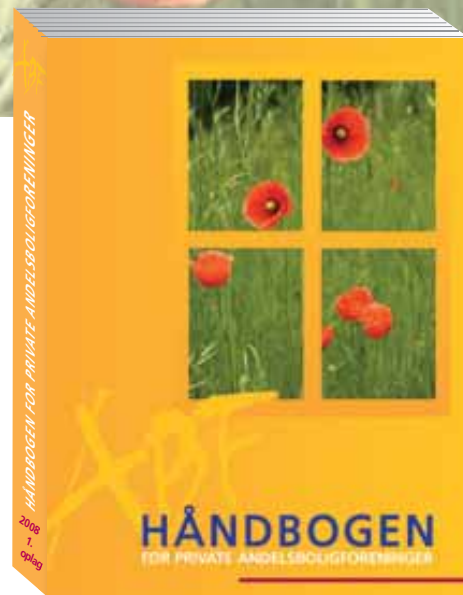
Håndbogen er et uundværligt værktøj for bestyrelsen og et nyttigt opslagsværk i andelsboligforeningens daglige drift. Bogen er på 500 sider - nu med helt nye afsnit om:

- Pant & udlæg
- ABF's standardvedtægter
- Vurderingskatalog
- Standarddokumenter
- Finansieringsformer
- Etablering af tagboliger
- Sammenlægning af lejligheder

For bestilling - Kontakt ABF's sekretariat på telefon: 33 86 28 30, pr. e-mail: abf@abf-rep.dk eller på www.abf-rep.dk.

Pris for medlemmer kr. 540,-

Pris for ikke-medlemmer kr. 875,-
(prisen er inkl. moms men uden forsendelsesgebyr)



Sådan var det! Sådan er det! – og sådan fortsætter det!

Få en af **Danmarks** **bedste lønkonti** til **4,50%***

Spar Salling tilbyder dig – som vi har gjort gennem mange år – vores attraktive lønkonto med stærke fordele:

- Ingen gebyr på kontoudtog
- Gebyrfri benyttelse af alle danske pengeautomater
- Gratis betaling af indbetalingskort, hvis du har serviceaftale

Er du samtidig Garant i sparekassen, får du flere fordele:

- Gratis VISA/Dankort
- Gratis Portalbank

Spar Sallings lønkonto er et stabilt og gennemprøvet produkt til glæde for vore mange kunder, der ved, hvad de får.

Det er skabt med udgangspunkt i vores vision som egnssparekasse:

"Vi vil gennem rentabel vækst skabe ét pengeinstitut, der opfattes som egnens bedste."



*Rentesats pr. 1. oktober 2008