ALMENBOLIG+

Januar 2012

83 NYE LEJEBOLIGER

Grøndalsvænge Allé

Visualisering fra den fælles grønning

AlmenBolig+ god plads, høj kvalitet, rimelig leje
AlmenBolig+ er en helt ny type lejebolig med lavere husleje end traditionelt nybyggeri. Målgruppen er boligsøgende, der kan og vil yde en egen 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 103 og 130 m^2. Uanset størrelse er grundindretningen den samme. Store boliger vil oftest være i tre etager. Boligerne består af storrumsenheder 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 beboer.

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 egen indsats en væsentlig grund til de lave huslejer.

Beboerne forventes at tage fat, når hækken skal klippes, hegnene males og stien ryddes for sne. Huse og udearealer planlægges, så de er lette at renholde og vedligeholde. Det betyder, at der ikke er store fælles- arealer og fælleshuse, men at der satses på primært at etablere private terrasser og haver. Men ikke kun huslejen er interessant, da også forbrugsudgifterne udgør en del af beboernes samlede boligbudget. Derfor opføres boligerne som lavenergiboliger, energi-klasse 1, så varmeforbruget holdes på et minimum.

Hvem kan bo i AlmenBolig+ ?
Boligerne er principielt for alle, men 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.

Ligeledes er det en del af konceptet, at kommunikationen mellem boligorganisationen og beboeren foregår elektronisk via internettet. Beboerne afholder selv beboermøder, skriver referater osv.

Mere information
Se mere om **AlmenBolig+** boligerne og læs mere om konceptet på www.kab-bolig.dk.

OMRÅDET

Boligerne har en attraktiv beliggenhed i Grøndalsvænge kvarteret i København, tæt på Nørrebro og Frederiksbergs bymidter. Grunden ligger placeret ved Grøndalsvænge Alle i første parket til Grøndals- parken. Lige ved bebyggelsen ligger revisionsfirmaet KPMG karakteristiske kontorer, mens nærmeste naboer mod syd bliver en kommende daginstitution samt et plejecenter. Mod nord ligger en række enfamiliehuse placeret mellem grunden og Grøndalsvænge Allé.

I umiddelbar nærhed til boligerne ligger også rekreative områder som Rødkilde Park, Damhusengen samt Utterslev Mose. Der ligger flere daginstitutioner og skoler i området, ligesom attraktive faciliteter som Frederiksberg Centeret, Nørrebro Centeret, Bellahøj Svømmehal samt Genforeningspladsens Idrætsfacilieter ligger indenfor umiddelbar afstand.

Bebyggelsen ligger meget centralt med Fuglebakken og Grøndals S-togsstationer, henholdsvis 3 og 8 minutters gang fra bebyggelsen. En kommende metro-station på Aksel Müllers Have vil desuden blive et aktiv ved brug af offentlig transport. Fra bebyggelsen er der kun 3 km ind til søerne i København via bispeengbuen, samtidig med at Borups Allé hurtigt kan bringe dig ud til resten af Sjælland og mod Sverige.

Bebyggelsen indeholder 83 **AlmenBolig+** familieboliger fra 103 til 130 m^2. Boligerne opføres som rækkehuse i to eller tre plan med adgang fra terræn samt etplans handicapvenlige boliger ligeledes med adgang direkte fra terræn med overliggende toplans rækkehuse med adgang fra første sal.

Bebyggelsen grupperer sig omkring fire grønne stræder, med adgang fra den grønne allé mod nord. Al parkering sker her og derved frigøres stræderne til bilfri grønne arealer, hvor børn frit og trygt kan lege. Det er også her, at ankomsten til boligen sker fra, og her man naturligt vil møde sine naboer i de grønne fællesarealer. En stor kvalitet for det daglige liv i bebyggelsen.

På den anden side af boligerne findes de private haver omkranset af levende hegn. Boligerne i stueetagen har egen for- og baghave, mens boligerne med adgang fra en svalegang på første sal har en tagterrasse orienteret mod vest. Hele bebyggelsen er samlet af en beskyttende lav bevoksning, som skærmer for støj og indblik.

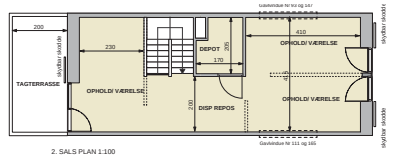
Materialer er overalt valgt som vedligeholdessesvenlige og er af en karakter, der giver bebyggelsen et elegant helhedsudtryk. “Skorstenene” der indeholder ventilations installationerne understreger rækkehusmotivet, mens de skrå ovenlys giver et optimalt lysindfald i boligerne.

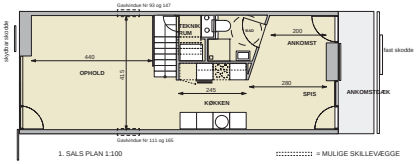
Bebyggelsen

Situationsplan

BOLIGER MED INDGANG FRA 1. SAL

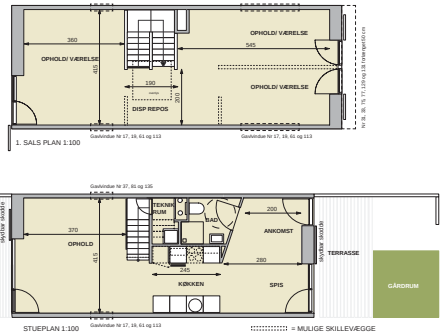
NB: Alle mål på plantegninger er i cm og er vejledende



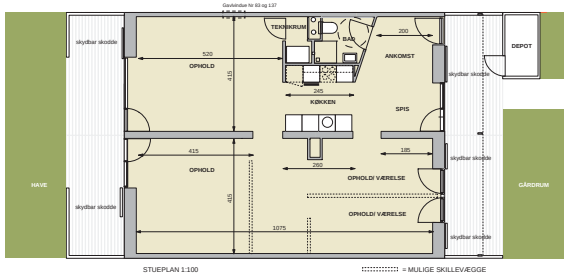


TYPE 11 - ca. 107 m²

BOLIGER MED INDGANG FRA STUEETAGE



TYPE 10 - ca. 103 m²



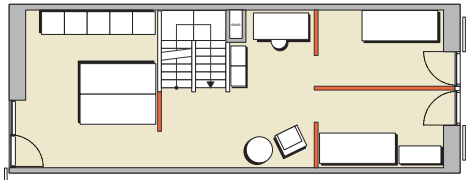
TYPE 12 - ca. 110 m²

TYPE 13 - ca. 130 m²

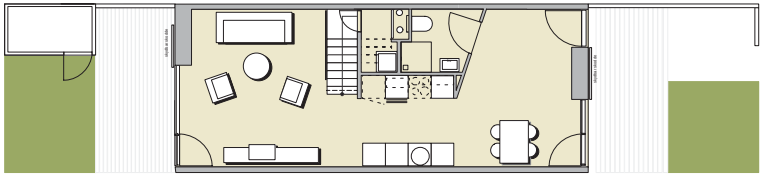
Snitperspektiv

TYPE 10 på ca. 103 m² er i to etager og har indgang fra stueetagen.
Boligen har privat for- og baghave samt terrasse ved indgang og mod baghave.

TYPE 10 - ca. 103 m², adgang fra stueetage

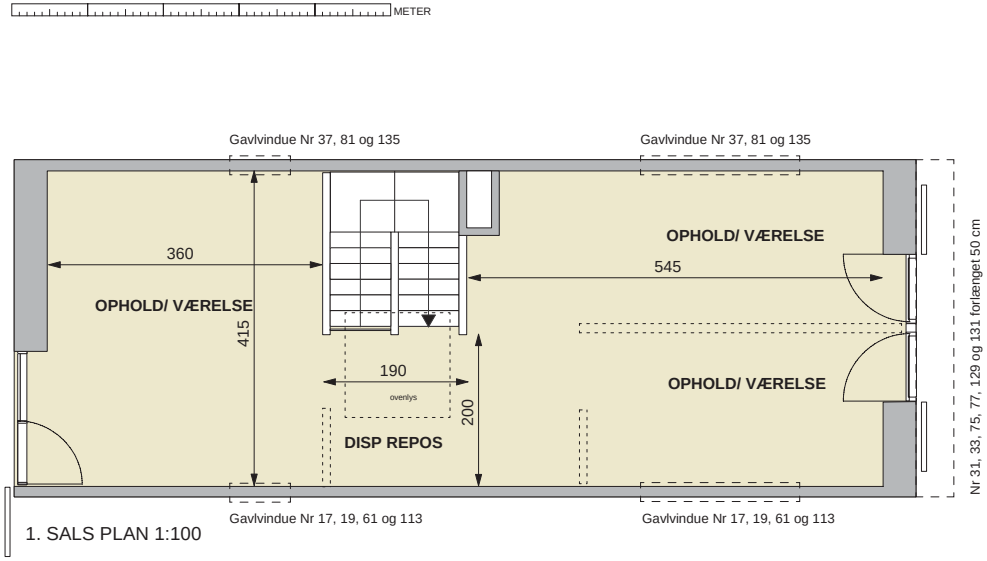


MØBLERINGSFORSLAG 1.SAL 1:200

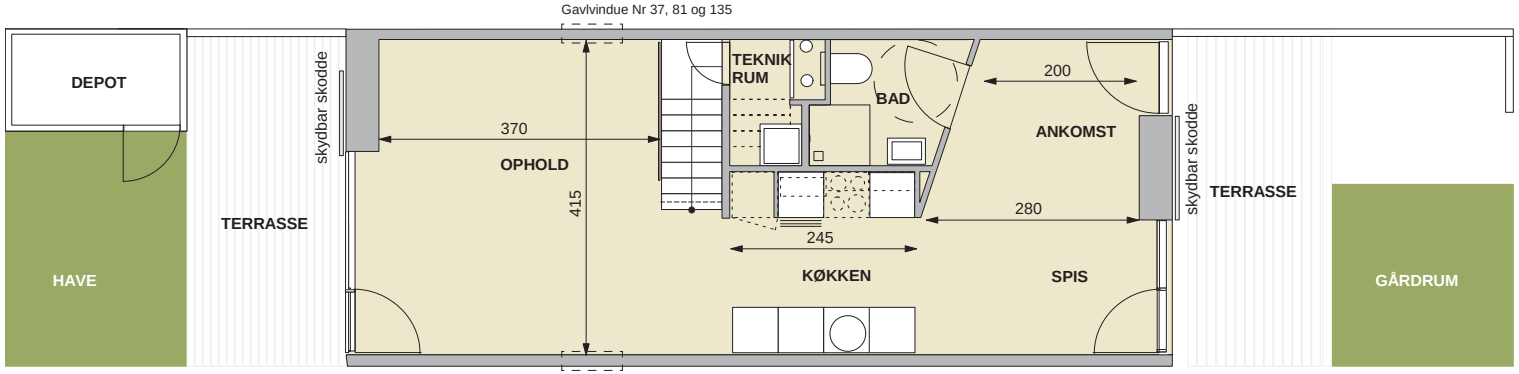


MØBLERINGSFORSLAG STUE 1:200

= SKILLEVÆGGE OPSAT AF LEJER

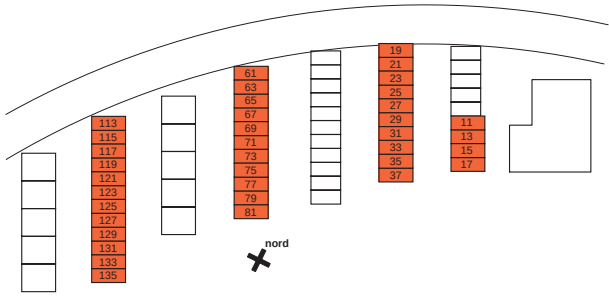


1. SALS PLAN 1:100



STUEPLAN 1:100

= MULIGE SKILLEVÆGGE

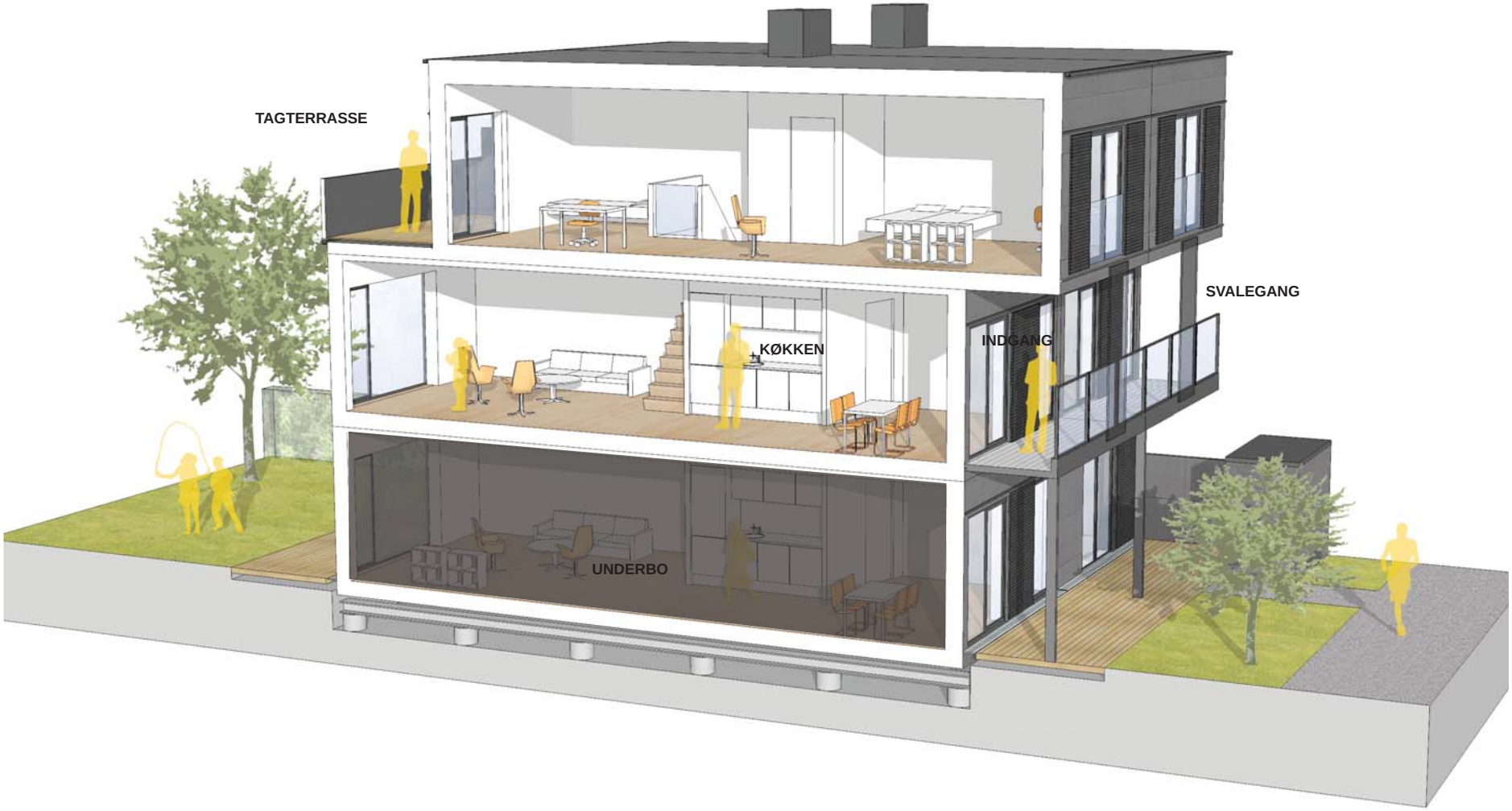


PLACERING I BEBYGGELSEN, STUEPLAN

Planer

TYPE 10 - ca. 103 m², adgang fra stueetage

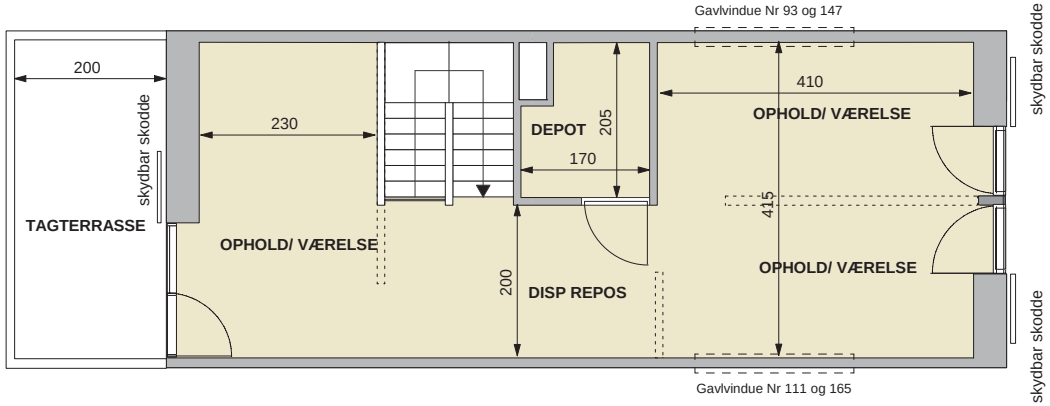
AlmenBolig+ Grøndalsvænge København



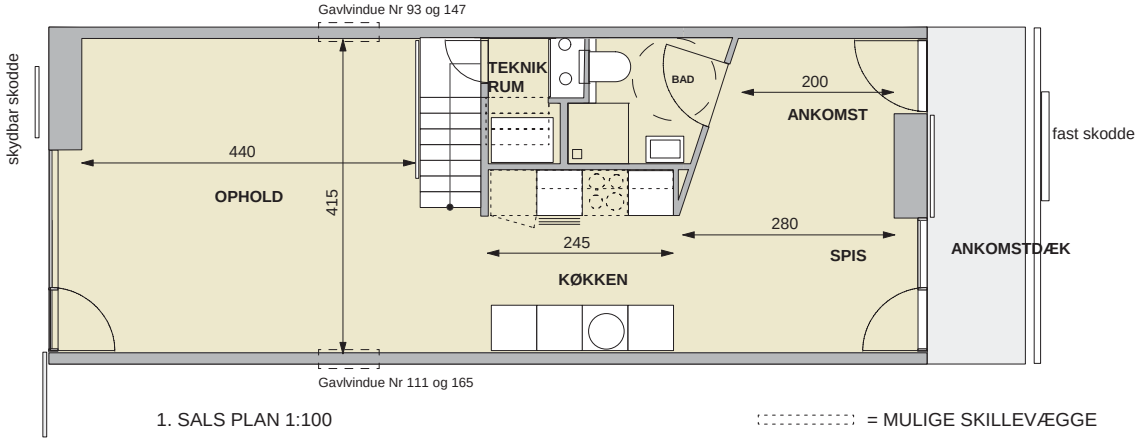
TYPE 11 på ca. 107 m² er i to etager og har indgang fra 1. sal, adgang sker fra en svalegang. Boligen har en privat tagterrasse på 2. sal, orienteret mod vest.

Snitperspektiv

TYPE 11 - ca. 107 m², adgang fra 1. sal via svalegang

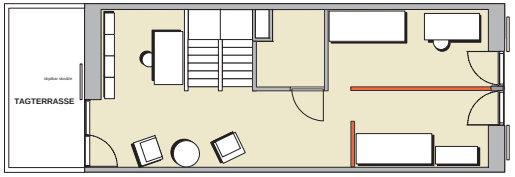


2. SALS PLAN 1:100



1. SALS PLAN 1:100

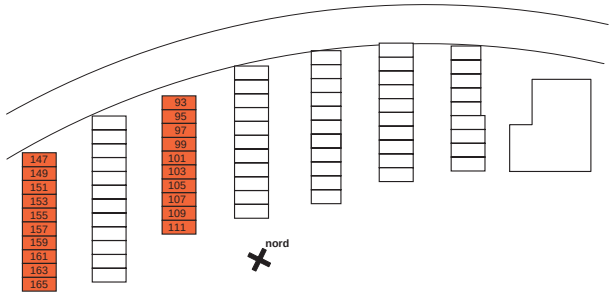
= MULIGE SKILLEVÆGGE



MØBLERINGSFORSLAG 1. SAL 1:200

MØBLERINGSFORSLAG STUE 1:200

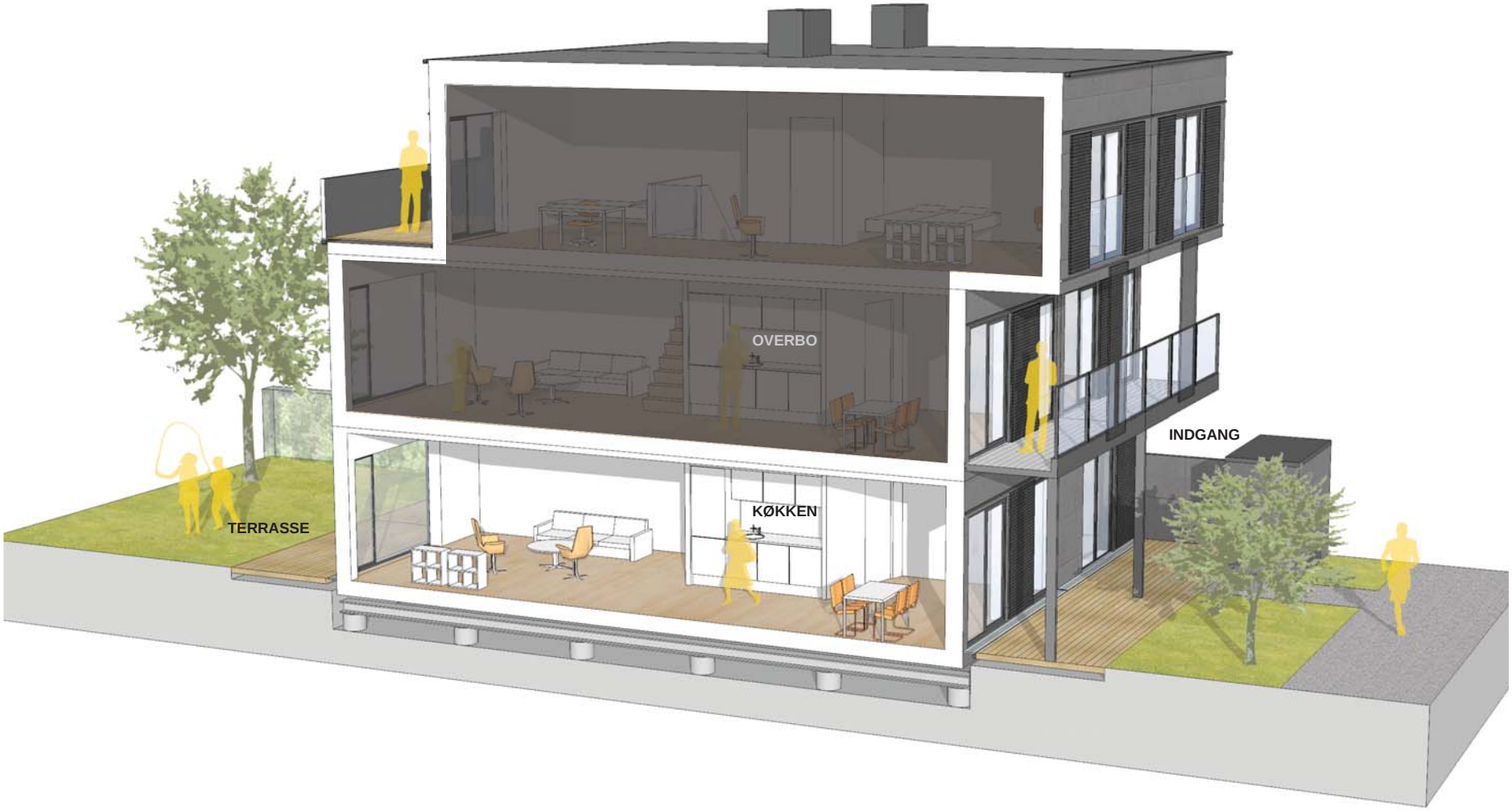
= SKILLEVÆGGE OPSAT AF LEJER



PLACERING I BEBYGGELSEN, 1. SALS PLAN

TYPE 11 - ca. 107 m² 1 sal via svalegang

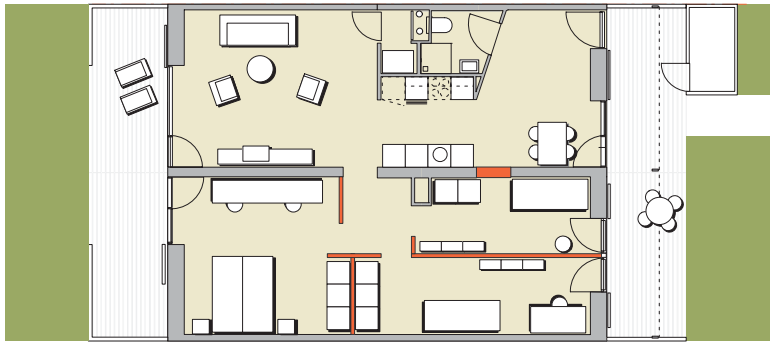
AlmenBolig+ Grøndalsvænge København



Snitperspektiv

TYPE 12 på ca. 110 m² er i en etage og har indgang fra stueetagen med niveaufri adgang. Boligen har privat for- og baghave.

TYPE 12 - ca. 110 m², niveaufri adgang fra stueetage

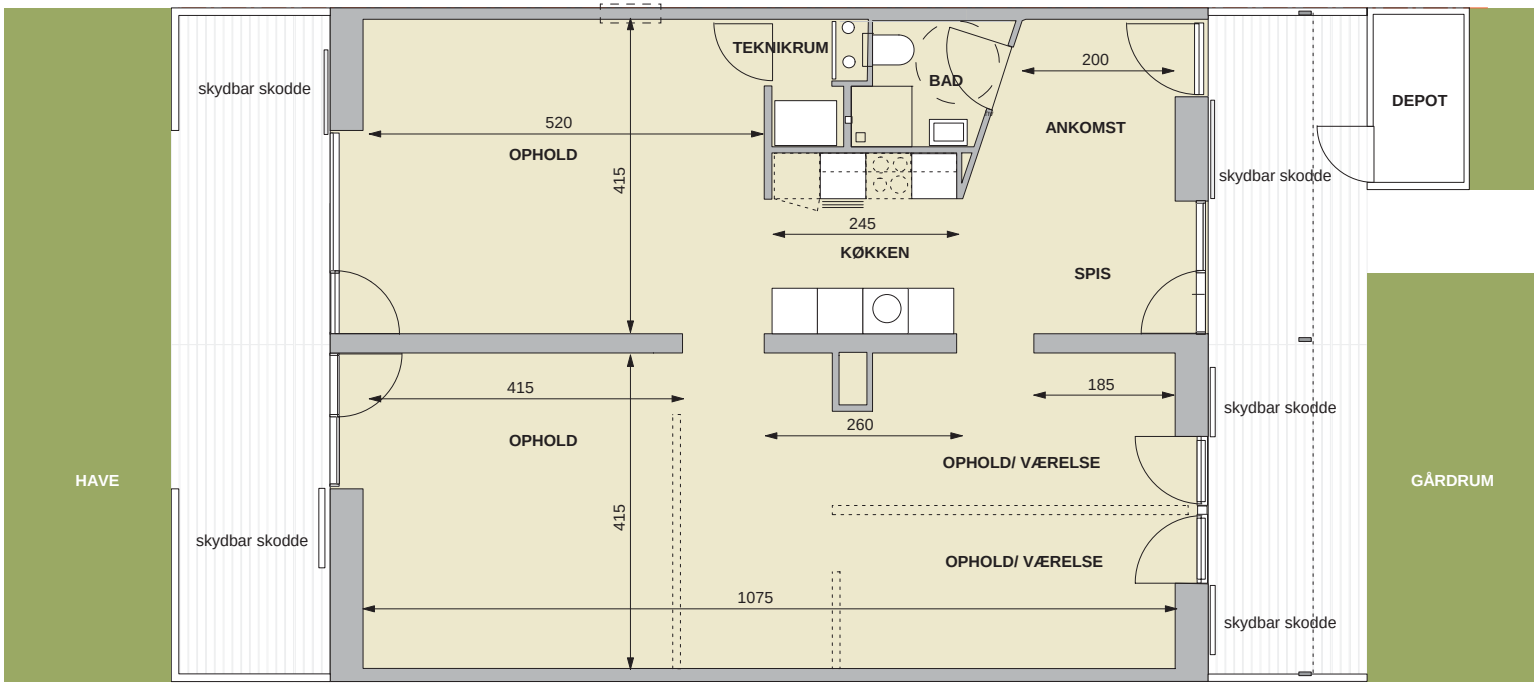


MØBLERINGSFORSLAG STUE 1:200

= SKILLEVÆGGE OPSAT AF LEJER

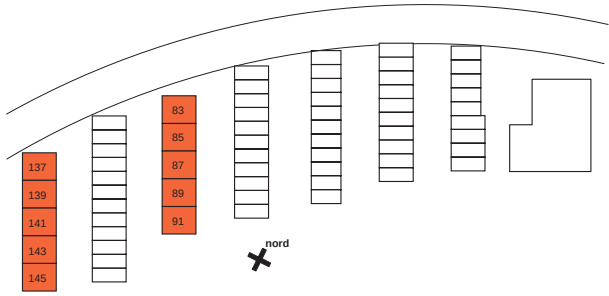
METER

Gavlvindue Nr 83 og 137



STUEPLAN 1:100

= MULIGE SKILLEVÆGGE



PLACERING I BEBYGGELSEN, STUEPLAN

Planer

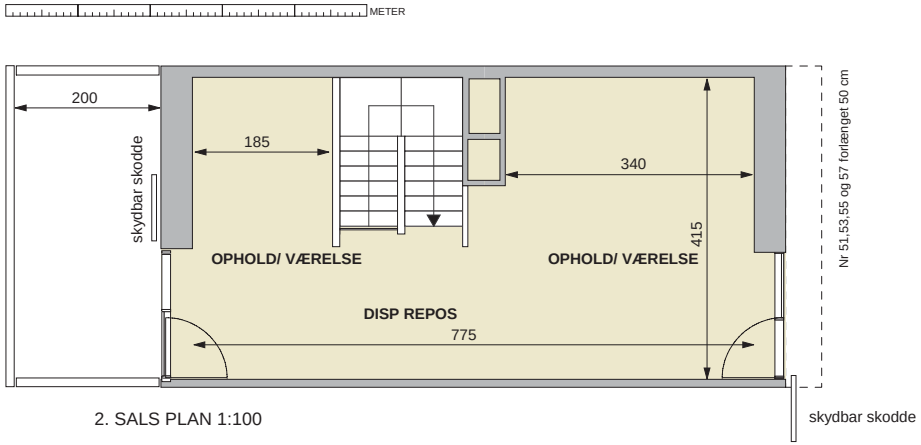
TYPE 12 - ca. 110 m², niveaufri adgang fra stueetage

AlmenBolig+ Grøndalsvænge København

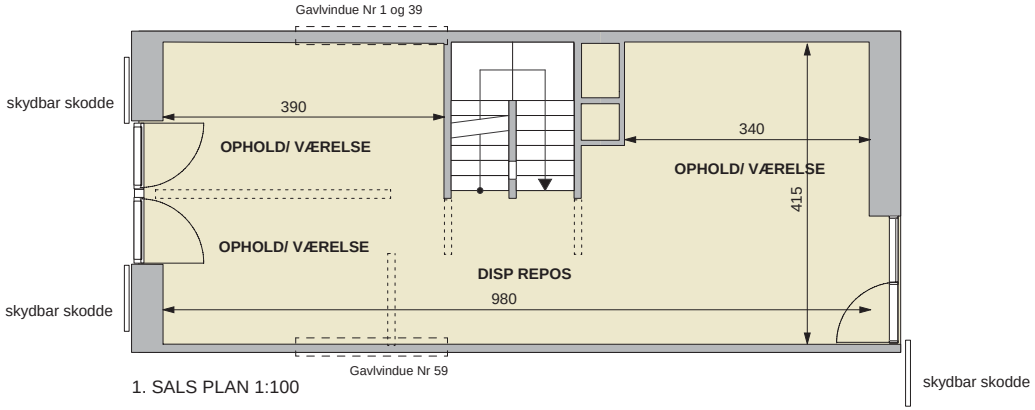
Snitperspektiv

TYPE 13 - ca. 130 m² er i tre etager og har indgang fra stueetagen med niveaufri adgang. Boligen har privat for- og baghave samt en vestvendt tagterrasse på 2. sal.

TYPE 13 - ca. 130 m², 3 etages bolig m indgang fra stueetage



2. SALS PLAN 1:100

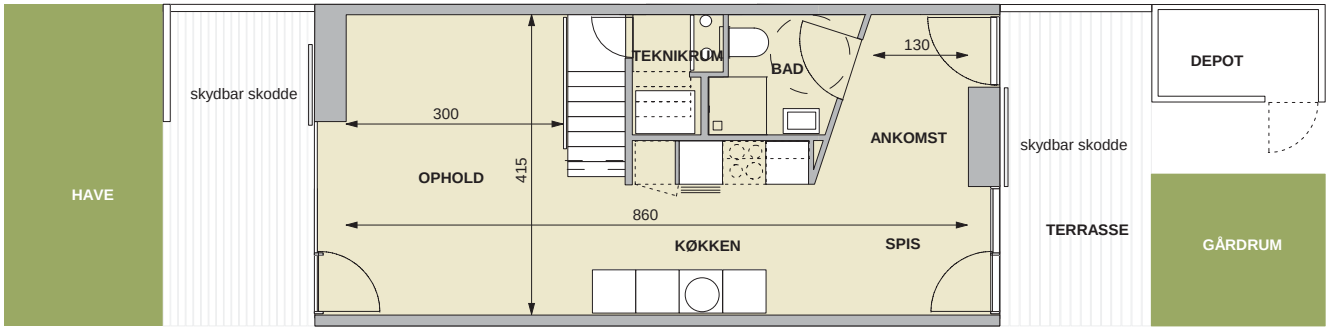


1. SALS PLAN 1:100

MØBLERINGSFORSLAG 2. SAL 1:200

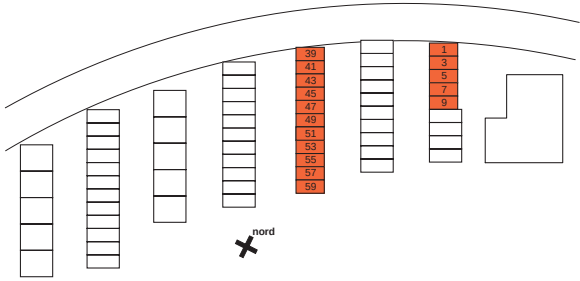
MØBLERINGSFORSLAG 1. SAL 1:200

MØBLERINGSFORSLAG STUE 1:200



STUEPLAN 1:100

= MULIGE SKILLEVÆGGE



PLACERING I BEBYGGELSEN, STUEPLAN

Planer

TYPE 13 - ca. 130 m^2, 3 etages rækkehus m indgang fra stueetage

AlmenBolig+ Grøndalsvænge København

Visualisering - vist fra parkeringsalléen

Eksempel på ankomst og altaner

Visualisering - Kig ned af boligstræde

FACADER
Facaderne er opbygget med underlag af trækonstruktioner som er beklædt i mørkgrå indfarvede fibercement plader.

TAG
Taget er beklædt med to lag tagpap med svag hældning.

TERRASSER
Alle boliger har mindst én terrasse. Terrasserne er beklædt med mørkbejdset fyrretræ.
Boliger med indgang fra stueplan har 2 terrasser, én på havesiden og én på ankomstsiden. Mod naboen er terrassen afskærmet med en væg i samme bredde som terrassen og udført i samme materiale som facaden. Boliger med adgang fra 1. sal, via altangang, har én tilhørende tagterrasse til boligen. Alle terrasser spænder i boligens fulde bredde, ca. 4m, og er ca. 2m dybe. Tagterrassernes rækværk er udført i samme materiale som facaderne.

VINDUER OG UDVENDIGE DØRE
Vinduer og facadedøre består af sort pulver lakeret aluminium udvendigt og hvidmalet træ indvendigt.
Terrasse- og havedøre er med indvendig greb med børnesikring uden lås.
Vinduer i gavle er etgrebs og åbner indad.

INDVENDIGE VÆGGE
Indvendige vægge er lavet af gips. Væggene er beklædt med filt som er hvidmalet. I badeværelset er der hvide 15x15 fliser på væggene.

GULVE
Gulve i stue, værelser og opholdsrum er lakeret egetræsparket.
Den interne trappe i boligen er udført med trin i samme egetræ som gulve og med håndliste i hvidmalet rundjern.
Gulve i badeværelser er i lyse beige 15x15 cm fliser.

LOFTER
Lofter er hvidmalede gipslofter.

DØRE
Alle indvendige døre er plane med hvide plastik/nylon håndtag. Døre og karme er hvidmalede.

KØKKEN
Køkkenet er et standard køkken med hvide låger og skuffer.
Bordplader er hvid laminat. Der er enkelt køkkenvask med ét-grebs blandingsbatteri. Der er monteret emhætte som er koblet til ventilationsanlægget.
Der er er el- og vandinstallationer til opvaskemaskine og vaskemaskine/tørretumbler samt el for køleskab/fryser, komfur - alle forbedt i køkkenet.
Køleskab/fryser, komfur, opvaskemaskine og vaskemaskine/tørretumbler er ikke inkluderet.

OPVARMING
Boligerne er opvarmet med fjernvarme. I stuer, køkken og værelser er der termostatstyret radiatorer, på badeværelset er der termostatstyret gulvvarme. Udgifter til fjernvarmeforbruget afregnes direkte med forsyningsselskabet.

VENTILATION
I hver bolig er der et komfort ventilationsanlæg med indblæsning og udsugning. Hver bolig styrer deres eget anlæg.

VANDINSTALLATION
Hver bolig har sin egen vandmåler og afregner direkte med forsyningsselskabet.

SANITET OG ARMATURER
Toilettet er i hvid porcelæn med dobbelt skyl, håndvask er i hvid porcelæn.
Blandingsbatteri er ét-grebs-betjente og brusearmatur er termostatisk.
Der er monteret lampe over spejlet, samt en lampe på modsatte væg.

EL-INSTALLATION
Der er i alle rum lampeudtag ved loft og stikkontakter ved gulve.

TELEFON/ANTENNE
Der er udført komplet antenneinstallation med 1 stik pr. etage. Antenne er tilkoblet kabel-tv fra Yousee.
Der er udført et dobbelt PDS udtag pr. etage for telefoni/Data. Stikkene afsluttes i teknikrum, hvor TDC placerer aktivt udstyr.

RØGALARM
Alle etager er forsynet med internt forbundne 230 V røgalarmer med batteribackup.

Visualisering - Set fra parkeringsalléen

FORRETNINGSFØRERE:

Kuben Byg
København - Øst
Herlufsholmvej 37, 2. sal
2720 Vanløse
www.kubenbyg.dk

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V
www.kab-bolig.dk

UDLEJNING

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V
telefon 33 63 10 00
www.kab-bolig.dk

Ekspeditionstid
Mandag - onsdag kl. 10 – 14.30
Torsdag kl. 10 – 18
Fredag kl. 10 - 12
(fredag kun for personlig henvendelse)

BYGHERRE:

Boligselskabet AKB København
Vester Voldgade 17
1552 København V

HOVEDENTREPRENØR:

Kodumaja A S
Ravila 61,
Tartu 51014, Estland
www.kodumaja.ee

ARKITEKT:

ONV Arkitekter maa|da
Frode Jacobsens Plads 4, 3. sal
2720 Vanløse
www.onv.dk

INGENIØR:

Viggo Madsen A/S
Stenvej 19
8270 Højbjerg
www.viggo-madsen.dk/

LANDSKABSARKITEKTER

Ahlgren og Bruun
Nørrebrogade 66 D 3. sal
2200 København N

BEBYGGELSEN

GRØNDALSVÆNGE
Jordbærvej 1-165
2400 København NV

Kontaktinformation