FABULAS

VI SKABER RAMMERNE - I SKABER HISTORIERNE

DET MODERNE BOFÆLLESSKAB FOR BØRN, VOKSNE OG SENIORER

WWW.FABULAS.EU

FABULAS.LIVING FABULASLIVING FABULAS.LIVING

INDHOLD

1. Fabulas — Side 1
2. Fremtidens bæredygtige nabolag — Side 3
3. Miljømæssige, økonomiske & sociale tiltag — Side 4
4. Træbyggeri - Et historisk stærkt byggemateriale — Side 5
5. Boliger, værdier og data: Det hele er forbundet — Side 7
6. Hvorfor bygge som vi plejer — Side 9
7. Fælleshuset — Side 10
8. Boliger med plads til alle — Side 11
9. Hvem vi bygger til — Side 12
10. Igangværende projekter — Side 15

GRØN BYUDVIKLING & SOCIALE NABOLAG

Fabulas vision er at skabe et nyt boligtilbud, i form af det nøglefærdige bofællesskab. Vi ønsker at skabe hjem, der er tidssvarende og imødekommer samtidens efterspurgte værdier: at bo tæt på naturen, at få mere klimavenlige kvalitetsboliger og ikke mindst at have et socialt nabolag med attraktive mødesteder samtidig med at der værnes om privatlivet. Et sted der møder beboernes moderne behov, så man trives i sit eget hjem, hvad end man er i børneopdragelsen, ungdommen eller den tredje alder.

Vi vil være en bygherre, der skaber en god balance mellem de menneskelige og miljømæssige værdier, såvel som de økonomiske:
Vi kalder konceptet for *'det moderne bofællesskab'*.

FABULAS

Fabulas A/S – opstart 2017
Bygherre
Vi brygger ideerne og finder de rigtige folk til at tegne og bygge dem.

Os på kontoret:

Michael Eberhard
Direktør & partner

Merete Grotkjær
Grafiker

Sarah D.R. Hansen
Tekstforfatter

Martin Laursen
Antropolog

VI VIL VÆRE DIN LEVERANDØR AF GRØNNERE OG MERE SOCIALE BOLIGLØSNINGER

Samarbejdspartnere

Vi samarbejder med en række erfarne partnere indenfor byggebranchen. Vi har valgt de førende indenfor træbyggeri og fællesskaber, for at sikre den bedst mulige realisering af vores koncept.

Arkitekt: C.F.Møller & Arkitema
Bygherrerådgiver: Alekto
Advokat vedr. køb: Kromann Reumert
Advokat vedr. andelsboliger: Abel & Skovgaard Larsen
Moms og skatterådgiver: ReviTax

VIL DU VÆRE MED?

Hvem er vi:

Fabulas består af en erfaren og likviditetsstærk ejerkreds. Alle har en fælles vision om at skabe velfungerende, bæredygtige bofællesskaber, baseret på de værdier, som er beskrevet i nærværende oplæg. Ejerkredsen består af følgende fire ejere, der startede virksomheden i 2017:

Michael Eberhard, Tom Deichmann, John Haugaard og Michael Sølling, samt pr. 01/01/2021 selskabet *12. Juni 1976*. Selskabet er en del af ejerkredsen bag Troldtekt.

LANDJORD TIL BYZONEJORD

BYMIDTER

BYZONER DER VIL HAVE GRØNNERE, MERE SOCIALE OG BOLIGDIVERSITETSPROJEKTER

Det helhedsorienterede byggeri

Hos Fabulas vil vi gerne bidrage til en acceleration af byggebranchen i dens mere bæredygtige retning. Vi arbejder ud fra tre visioner: at bygge mere i klimaenligt træ, skabe fokus på de gode, sociale fællesskaber mellem generationer og en genaktivering af udbudsformer som andelsboliger, som kan skabe stabil økonomi for bruger, stat og kommune på boligmarkedet.

Løsninger til nutidens & fremtidens problematikker

Ved at hjælpe hinanden mere i nabolagene, og skabe stærkere netværk omkring os, kan vi sammen skabe løsninger til den stigende nationale problematik i form af ensomhed, der koster samfundet dyrt ikke at forebygge fremfor at fokusere på kun at behandle.

Klimakrisen er også på dets højdepunkt, og kræver handling og ændringer inden 2030. Derfor er det essentielt at vi finder andre byggematerialer, der holder bedre og udleder mindre CO_2 i både byggeprocessen såvel som bygningernes levetid. Samtidig kan vi inddrage mere vild natur og sikre flere rekreative naturområder i vores nabolag, end vi gør i dag.

Hvad bygger vi egentlig for? Det er ikke ligegyldigt, hvor man bosætter sig eller hvilke omgivelser ens nabolag kan tilbyde, for samfundets samlede trivsel og velfærd.

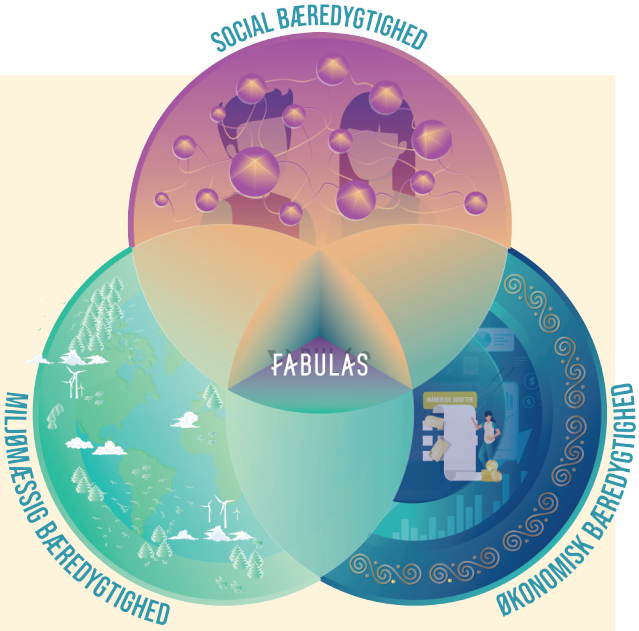
De vigtigste grundsten for udvikling af vores bofællesskaber:

- Byer/landsbyer der vil fællesskabet
- Nærhed til vild natur
- Gode transportmuligheder
- Lokale institutioner som skole
- Visionære og grønne kommune
- Kommuner med interesse i andelsboliger

VORES BUD PÅ FREMTIDENS BÆREDYGTIGE NABOLAG

- Nabolag, som vi kan levere til vores børn i fremtiden med god samvittighed.
- Trygge og sikre nabolag med mere tid, opsparing og leg, gennem fællesskab og fælles økonomi.
- Et bofællesskab for alle generationer, med dynamik og diversitet.
- Naturnære omgivelser og vild natur, der kommer helt ind mellem boligerne.
- Kilmavenlige boliger, som man kan købe med god miljømæssig samvittighed.
- Moderne bofællesskaber, hvor man gentænker og moderniserer fællesarealerne.
- Fleksible bofællesskaber, med frihed til egne valg og plads til privatlivet.
- At skabe boligdiversitet og stabilitet på boligmarkedet ved at bygge flere andelsboliger.

MILJØMÆSSIGE, ØKONOMISKE & SOCIALE TILTAG



MILJØMÆSSIGE

Lav byggeprocent

Genbrug af materialer

Sundt indeklima

Skifer

Træbyggeri

City Rewilding: Biodiversitet

Grønne tage

FN's verdensmål

Delebiler

Nærhed til naturen

ØKONOMISK

Fornuftige priser

Holdbare kvalitetsmaterialer

Mindre boliger

Boligdiversitet

Nøglefærdige bofællesskaber

Modulbyggeri

Deleøkonomi

SOCIALT

Fokus på mødesteder

Fælles udearealer

Fællesskaber på tværs af generationer

Moderne fælleshus

Demokrati

Diversitet

Green Care

Plads til kultur, leg & sport

Lokalt netværk

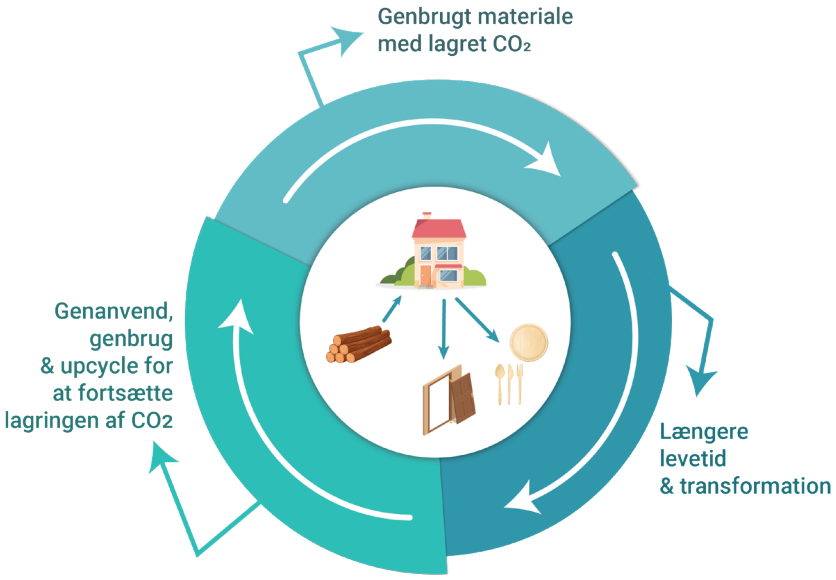
TRÆ: ET HISTORISK STÆRKT BYGGEMATERIALE TIL FREMTIDENS BEHOV

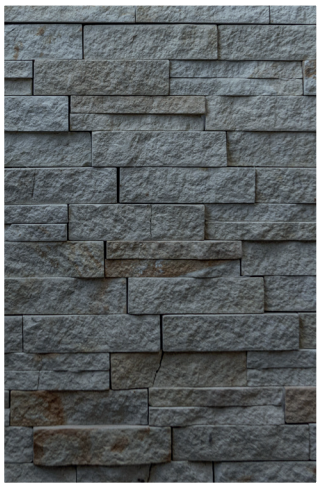
OP TIL 80% MINDRE CO_2 UDLEDNING I BYGNINGENS LEVETID

Træ har historisk været det mest populære byggemateriale og har været brugt til særligt de indre konstruktioner helt tilbage i 8000 f.kr. Hele verden over står der ældgamle træhuse og kroner endnu, og i vores nabolande har træ som byggemateriale allerede fået et stort comeback.

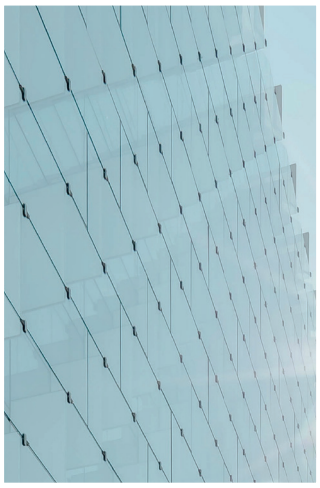
Det sker særligt fordi, der er kommet større fokus på miljøvenlige materialer. Erstatter man træ med beton i et nyt byggeri, er der mulighed for at udlede helt op imod 80% mindre CO_2 i hele bygningen levetid.

Derudover kan det rigtige træ, med den rigtige behandling, skabe et sundere indeklima, hvis man benytter det i alle de indre vægge. Sammen med Ventilationsvinduet vil vi skabe det bedste indvendige miljø i vores boliger.





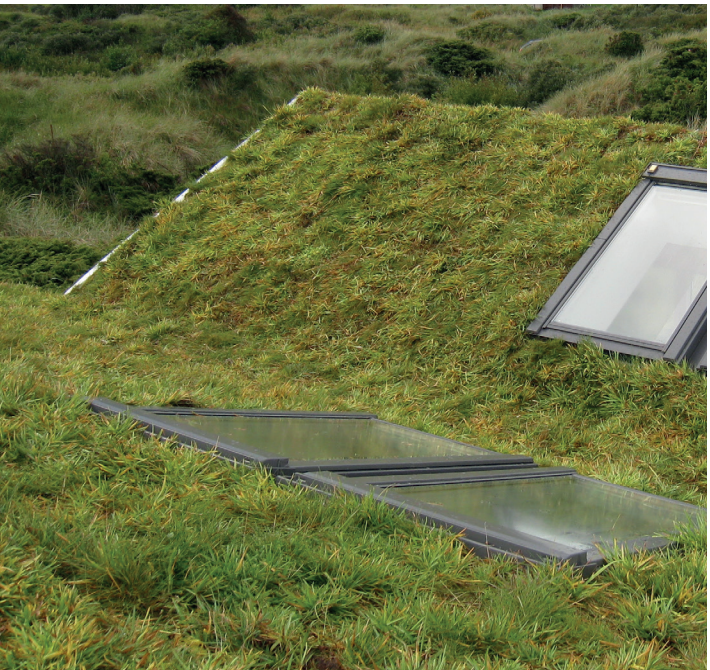
SKIFER



GLAS

MATERIALER DER GØR EN FORSKEL

Udover at vi bygger i det mere klimavenlige træ, har vi også særlig frokus på vedligeholdelsesfrie facader.Vi beklæder bygningens ydre med materialer som eks. skifer, aluminium, stål eller glas, med henblik på en lang holdbarhed og mindst muligt vedligeholdelsesarbejder. Materialerne er desuden udvalgt efter deres egnethed til genbrug.
Med sedumtage skaber vi et æstetisk grønt udtryk, såvel som vi kommer på forkant med løsninger til den stigende mængde regnvand.



SEDUMTAGE

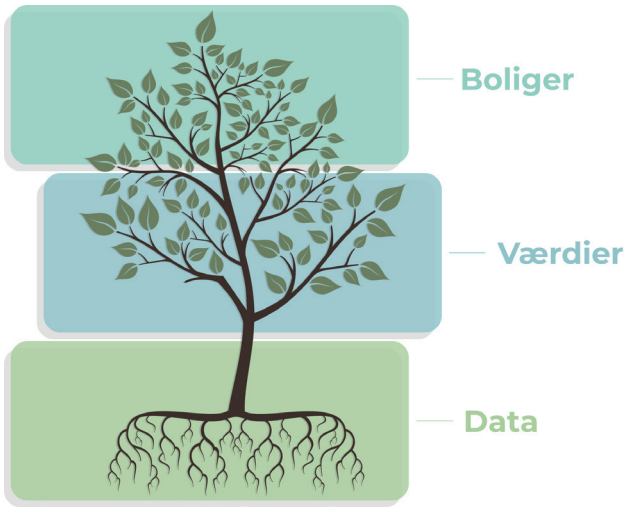
Med sedumtage (græstage), skaber vi et æstetisk grønt udtryk, såvel som vi kommer på forkant med løsninger til den stigende mængde regnvand. Det er det naturlige valg af materiale, når vi ønsker at bygge boliger, der bliver så bæredygtige som muligt.

Sedumtage optager op i mod 50% af regnvand, og sænker farten på det resterende, så regnvandet ikke presser lokale regnvandssøer eller kloaker. Derfor ser vi det som et miljøansvarligt valg, da regnmængderne kun vil stige i fremtiden.

Samtidig tiltrækker de grønne tage forskelligt dyreliv, som sommerfugle og vilde bier, der kan være med til at sikre den lokale biodiversitet.

BOLIGER, VÆRDIER OG DATA: DET HELE ER FORBUNDET

Hos Fabulas er vi meget mere end bare en bygherre.
Vi er drømmere, idéudviklere, formidlere, dataindsamlere, nydslivere, pragmatikere og meget mere.



Vores boliger er resultaterne af vores værdier og drømme. Men udover arbejdet med at få dem realiseret – så jeres boligdrømme kan blive til virkelighed – arbejder vi også med at ændre boligbranchen til det bedre.

Sammen med en række andre innovative aktører indenfor byggebranchen ønsker vi at gå forrest i kampen for at der kommer flere miljøvenlige materialer og byggeprocesser på banen i Danmark, så vi kan skabe en mere holdbar boligfremtid.

Vi ønsker at bygge for mennesker og naturen fremfor økonomiske bundlinjer. Det håber vi på at sætte større fokus på i branchen generelt.

Derfor er rødderne i vores virksomhed dataindsamling. For hvordan skal vi kunne sige at vores boliger er bæredygtige, langtidsholdbare, sunde, socialt givende, økonomisk ansvarlige eller klimavenlige, uden at måle på det, når vi har bygget dem?

VORES MISSION ER AT SKABE MERE PLADS TIL MENNESKER OG NATUR I NYBYGGERI

En bygherre der ikke er færdig med projektet, dagen nøglen afleveres

En bygherre der vil være i kontinuerlig udvikling for at optimere processer

En bygherre der lytter til de menneskelige behov

Byggeri på lang sigt:
Vi vil bygge boliger i langtidsholdbare materialer, så vi skal renovere og erstatte mindre

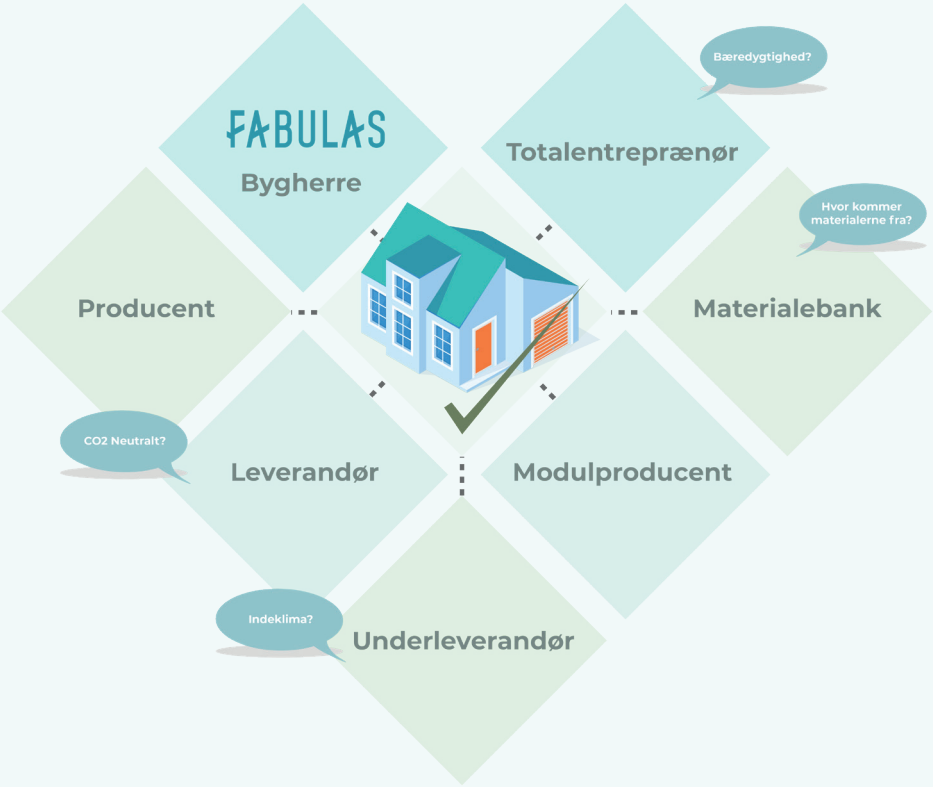
Byggeri på kort sigt:
Vi vil bygge boliger, der udleder så lidt co2 som muligt i byggeprocessen, lige nu og her

En bygherre der vil være i kontinuerlig udvikling for at optimere processer

VÆRDIKÆDEN

En bolig består af en lang række elementer, fra mange forskellige mennesker og virksomheder. Det er et stort samarbejde at stable byggeriet af et nyt nabolag på benene, og derfor handler bæredygtighed ikke kun om visionerne hos bygherre – men visionerne hos alle de forskellige parter.

Hos Fabulas opsøger vi samarbejdspartnere, der ligger inde med så mange af de samme visioner som os, som muligt. Det betyder også at vi tager ansvar for at følge op på vores leverandørers arbejde med bæredygtighed og klimaaftryk, gennem deres dokumentation af deres materialer og processer.



VI LEVER I EN NY, DIGITALISERET VERDEN – SÅ HVORFOR BYGGER VI SOM VI PLEJER, TIL NYE BEHOV?

Nye boligløsninger med fokus på fællesskabet kan skabe både trivsel og besparelser

De sidste ti år er verden i stigende grad blevet så hyper-digitaliseret, at man næsten kan leve et helt liv gennem smart-devices. Det sætter en ny præcedens, når det kommer til hvordan vi er sociale sammen, da det meste kan foregå online, og dertil har desværre også fulgt en række uheldige udviklinger som stigende ensomhed, stress og angst hos alle aldre, men særligt hos de unge.

At være fysisk sociale er et helt naturligt behov for mennesker, der er med til at skabe mental stabilitet og trivsel. Mængden af tid vi bruger foran en skærm, er altså en problematik man bør tage fat i at skabe løsninger for, når vi bygger i fremtiden, ved at sikre nem adgang og opfordring til at sociale fysisk gennem attraktive, inkluderende og hyggelige rammer.

ENSOMHED KOSTER SAMLET SET 8 MILLIARDER OM ÅRET I BEHANDLING OG PLEJE

GREEN CARE MED NATURENS HELBREDENDE KRÆFTER

Både tid i naturen og at være sociale fysisk, er i mange studier forbundet til at have en helbredende effekt på særligt det mentale helbred. Naturen kan skabe en ro og stilhed, der gør at man kan sænke farten fuldstændig, fremfor at drøne derudaf bag skærmen, med et hav af muligheder, valg og gøremål hvert sekund, der nemt skaber unødvendig stress og angst allerede i en ung alder. Naturens helbredende kræfter har mange af os allerede mærket under lange lockdown gåture, og konceptet har også ledt til en bevægelse kaldet "Green Care."

"DET HANDLER OM BALANCEN - DEN GYLDNE MIDDELVEJ; HVORDAN KOBLER VI VORES DIGITALE TIDSALDER, HVOR VI ER SOCIALE ONLINE, MED DE GAMLE VÆRDIER OG MENNESKERS BEHOV FOR AT VÆRE FYSISK SOCIALE?

400 - 500 M²

FÆLLESHUSET: ET HJEM MED MERE NABOHYGGE OG CAPPUCINO I PEJSESTUEN

Hverdagens åndehul

Vi giver muligheden for at bo i eget hjem, hvor man samtidig får let adgang til fællesskabet, når man selv ønsker det – hvad end det er træværkstedet, fællesspisning eller kajak-holdet, så kan man finde mødestedet året rundt, i det store, indbydende fælleshus.

Det handler om det gode naboskab; den hjælpende hånd til at passe børnene, gå en tur med hunden eller samles over en kop kaffe og snakke om alt og intet en kold regnvejrsdag, hvor man ellers ville have siddet alene med tankerne. På den måde tror vi fællesskabet vil skabe mere glæde og overskud i hverdagen, og dermed vende ensomheden til livsglæde og trivsel.

BOLIGER MED PLADS TIL ALLE

Da vi bygger bofællesskaber til alle generationer og familiesammensætninger, udbyder vi en bred vifte af forskellige boligstørrelser. Der skal være plads til familien, den enlige, seniorparret der gerne vil bo i et plan med have, forældrene med voksne børn, der søger noget mindre at bo i - og alle andre sammensætninger derudover.

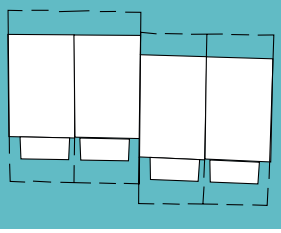
Kvalitet & miljøvenlige materialer går hånd i hånd

Fælles for boligerne vil være målet om et moderne, æstetisk flot og hyggeligt udtryk, der hverken går på kompromis med kvalitet eller miljøvenlige løsninger. Facaderne bygges i skifer, med træelementer, der også vil dominere den indre opbygning sammen med træuld og grønne græstage på toppen.

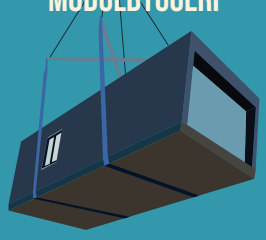
ANDELSBOLIGER = BOLIGDIVERSITET

"EFFEKTIVISERING AF BYGGEPROCESSEN SKABER ØKONOMISK OVERSKUD"

SAMMENSATTE ENHEDER



MODULBYGGERI



KVALITETSMATERIALER OG FORNUFTIGE PRISER

HVEM ER DET MODERNE FABULAS BOFÆLLESKAB FOR?

Alle der mangler mere ro og fordybelse i deres hverdag

Dem der gerne vil bo nær naturen

Alle der kan se idéen i at gå økonomisk sammen om ens nære omgivelser

Dem der søger mere fællesskab og flere bekendtskaber i moderne omgivelser

Dem der tør tage 'ja hatten' på

Dem der gerne vil bo i et aktivt nabolag

Alle familiesammensætninger

BØRNEFAMILIEN DER GERNE VIL SIKRE EN OPVÆKST NÆR NATUREN I TRYGGE RAMMER

Mere tid til hinanden

Tiden er knap i de moderne familier og bare det at mødes på en café i byen med en veninde kan virke uoverskueligt i hverdagens endeløse opgaver og tidspres for at nå det hele. Derfor kan et bofællesskab, hvor man kender hinanden og hjælper hinanden med at få det hele til at gå op – skiftes til at lave mad med naboen eller skiftes til at køre børnene til sport - være en kæmpe hjælp i hverdagen.

Børnefamilierne rykker tilbage til forstæderne

De trygge omgivelser, villavejen og 90'erne, hvor man løb ud på vejen og fandt nogen at lege med; Det er hvad mange af nutidens nye forældre er vokset op med, og lige nu i stor stil søger tilbage til efter endt studietid i storbyerne.

SENIORERNE OG DEN ULTIMATIVE UDNYTTELSE AF DEN TREDJE ALDER

Bofællesskabet er en mangelvare i nybyggeri

Mange seniorer søger bofællesskaber, i højere grad end de er tilgængelige. De søger en mindre bolig, der er let at vedligeholde, og et nabolag, hvor man kommer hinanden ved, fremfor at sidde bag lukkede døre.

Nærværet med andre aldersgrupper

Vi vil hos Fabulas gerne tilbyde et bofællesskab, der ikke udelukkende fokuserer på senior segmentet. Vi tror på at diversiteten i aldersgrupper sikrer en sund dynamik i bofællesskabet, hvor hver generation kan bringe deres til bordet.

DET TRADITIONELLE BYGGERI

(NÅR VI BYGGER SOM VI PLEJER)

DET MERE BÆREDYGTIGE BYGGERI

(FABULAS' MÅLSÆTNINGER)

Parcelhuse og rækkehuse i 'stænger' eller firkantede højhuse	Klyngestruktur der samler boligerne og går i (tæt/lav), samspil med omkringliggende natur
Stigende huslejer i lejeboliger og stigende omkostninger til boligstøtte	Andelsboliger minimerer omkostninger til boligstøtte for kommunenen samt husleje for private og skaber økonomisk råderum for begge
Beton og mursten: stor CO_2-udledning & lav grad af naturintegration	Naturelementer som træ, skifer, glas og sedumtage betyder at byggemassen udleder mindre CO_2
Engangsbrug af materialer, kort levetid	Genbrug af materialer, lang levetid
Intet eller minimalistisk fælleshus	400 m² nytænkte og løbende evaluerede fællesfaciliteter tilpasset efter bofællesskabets interesser
Ensomhed skaber omkostninger i sundhedssektoren og der har indtil nu kun været fokus på behandling af problemet	Det moderne bofællesskab har fokus på at forebygge problemet og skabe besparelser, i form af mindre behov for pleje og behandling i sundhedssektoren
Fokus på bæredygtige minimumskriterier ift. materialer og fællesarealer. Mindre omtanke på valg undervejs i byggeprocessen	Fokus på mere bæredygtige materialer i alle led af bebyggelsesprocessen samt en 3-benet bæredygtighed: den økonomiske, sociale og materialemæssige
Mindre fokus på indeklima generelt grundet materialevalg	Større fokus på sundt indeklima gennem materialevalget træ som primær byggesten

HVORFOR BYGGER VI SOM VI PLEJER, NÅR SAMFUNDET OG MÅDEN VI ER SAMMEN PÅ, HAR ÆNDRET SIG MARKANT?

Voerladegård

8660 Skanderborg

Voerladegård er et helt nyt projekt på tegnebrættet, der først skal igennem lokalplansprocessen i Skanderborg Kommune. Vi håber på en hurtig behandling, så der måske kan være indflytning allerede i 2023.

Løgten

8541 Skødstrup

I Løgten er vores bofællesskab en del af et større projekt, hvor vi skal renovere bymidten med erhverv, fællesområder og boliger. Vi er i midt i lokalplanlægningen, og følges planen vil vi have en forventet indflytning i løbet af 2024/2025.

Alken

8660 Skanderborg

I Alken afventes planlægningen af boligområdet Else Maries Høj i byen, før man næst starter planlægningen og lokalplanstegninger af Fabulas bofællesskabet. Vi håber på indflytning i 2024.

Vinge

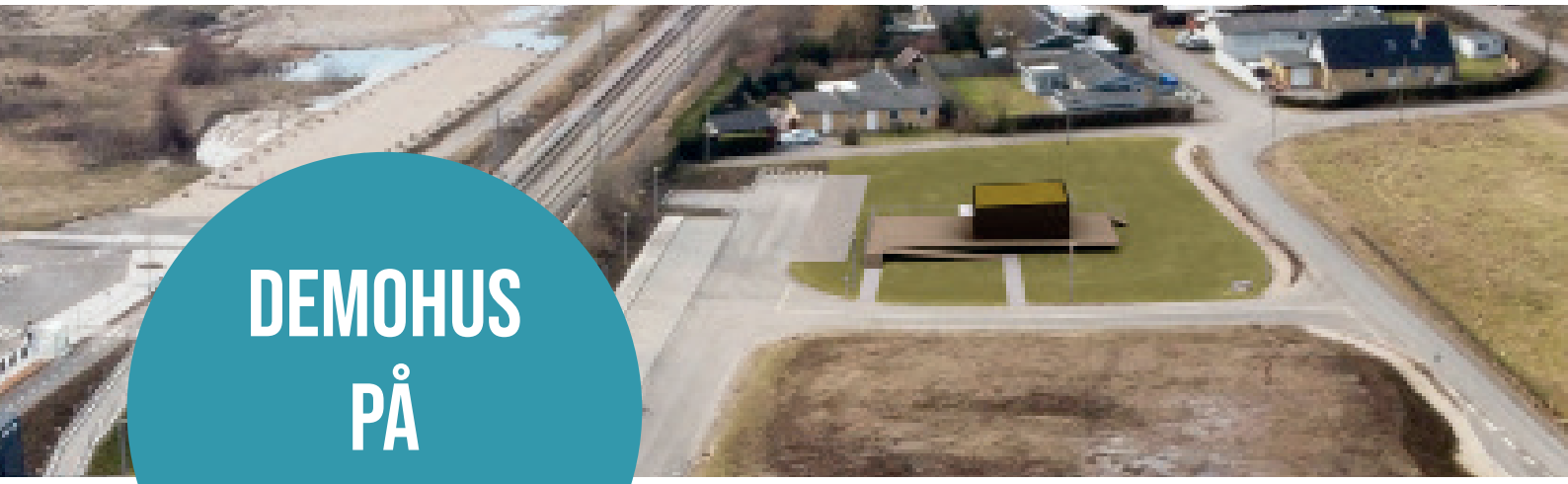
3600 Frederikssund

I Vinge skal vi bygge vores første moderne bofællesskab kaldet 'Egelund' i 2022. Her går Frederikssund Kommunes visioner om en fremtidens by, med sunde omgivelser, aktivt miljø og stærke fællesskaber hånd i hånd med Fabulas' visioner om at skabe en moderne bydel, hvor samspillet mellem mennesker og natur spiller en hovedrolle.

Egelund kommer til at inkludere 58 andelsboliger, bygget efter Fabulas' principper med trækonstruktioner, træisolering, sedumtage og facader i skifer eller lignende.

Vi kommer til at bygge vores første fælleshus på ca. 500 m², med de mest efterspurgte fælleshusfaciliteter fra vores interesseliste, indrettet af indretningsarkitekter og klar til brug fra dagen man flytter ind.

Vi ser frem til at opleve vores første bofællesskab og følge op med data- og informationsindsamling på, hvad der lykkedes, hvad der kan forbedres og hvad der skaber gode omgivelser og trivsel i nabolaget, så vi kan tage det med videre til de næste projekter.



DEMOHUS PÅ VEJ

I Vinge får vi i midten af 2022 mulighed for at vise vores allerførste prøvebolig frem. Her bygger vi et demohus af vores bolig i størrelse small på 67 m², med alle de samme materialer, som bofællesskabernes boliger vil blive bygget med.

Målet med demohuset er at kunne fremvise vores byggeteknikker, vores samarbejdspartneres kompetencer og ikke mindst at bygge et CO_2-neutralt eller måske endda CO_2-positivt hus.

Vi ser frem til at få vores allerførste hus i jorden og ikke mindst til at måle på dets miljø- og klimapåvirkninger, som vil afspejle kvaliteterne i de kommende bofællesskaber.

FABULAS

EVENTYRET STARTER HER

RING ELLER SKRIV TIL OS, SÅ TAGER VI GERNE EN KOP KAFFE ELLER EN CROISSANT OG SNAKKER OM MULIGHEDER.

Direktør Michael Eberhard
Telefon: 40631063
E-mail: me@fabulas.eu

Fabulas
Mosevej 20B
8240 Risskov
info@fabulas.eu

Version: 19-04-2022