



BUILD

RAPPORT

2024:12

Mikroboliger i Danmark

Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder, co-living i en
aktuel dansk kontekst

Mette Mechlenborg & Jesper Ole Jensen

Mikroboliger i Danmark - Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder og co-living i en aktuel dansk kontekst

TITEL	Mikroboliger i Danmark
UNDERTITEL	Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder og co-living i en aktuel dansk kontekst
SERIETITEL	BUILD-rapport 2024:12
FORMAT	PDF
UDGAVE	1. Udgave
UDGIVELSEÅR	2024
UDGIVET DIGITALT	November 2024
FORFATTER	Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen.
SPROG	Dansk
SIDEANTAL	105
LITTERATURHENVISNINGER	Side 97
EMNEORD	Bygningsreglementet, Indeklima, Ventilation
ISBN	978-87-94561-23-5
FORSIDE	Et tiny house et sted i Danmark. Kredit: BUILD, AAU
FOTO	Angivet ved de enkelte fotos
UDGIVER	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post build@build.aau.dk , www.build.aau.dk Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

Forord

Siden den franske arkitekt og tænkter Le Corbusier i 1930'erne formulerede tankerne om den moderne bolig for et eksistensminimum, har vi med jævne mellemrum haft den lille bolig til debat. Således også i dag, hvor ønsket om en reducere af boligarealet som led i den bæredygtige omstilling har skabt behov for at undersøge, hvad der skal til, for at vi i højere grad – frivilligt – fravælger en stor bolig for at flytte i noget mindre.

Rapporten *Mikroboliger i Danmark (2022-2024)* markerer afslutningen på et forskningsforløb, som har haft til formål at identificere erfaringer med mikroboliger i en nutidig dansk kontekst. Projektet er gennemført af seniorforskerne Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen, BUILD, Aalborg Universitet. Adjunkt Nino Javakhishvili-Larsen har hjulpet med registerdataanalyse, ph.d.-stipendiat Buket Tozan har set på klimaberegninger, og forskningsassistent Rikke Borg Sundstrup, BUILD, Aalborg Universitet har bistået med kortlægning mv. Endelig har seniorforsker Jesper Kragh, BUILD, Aalborg Universitet, kvalitetssikret rapportens formidling af bygningsreglementet. Desuden har teamet samarbejdet med Bolius Videncenter om surveys, som centret har fået foretaget.

En tak til de mange aktører, som stillede op til interview: Tak til de over 30 eksperter – bygherrer, arkitekter, kommunale aktører, planlæggere, ejendomsmæglere, ildsjæle og forskere – som tog sig tid til at formidle deres indsigter og betragtninger. Mange af dem har efterfølgende deltaget på workshops og derved været med til at skærpe rapportens pointer og observationer. Særligt skal der lyde en stor tak til de mere end 20 beboere, som havde mod og lyst til at fortælle os om, hvorfor de bor småt, og hvad det gør ved deres boligliv og boligadfærd.

Rapporten er fagfællebedømt af Hans Kristensen, tidl. vicedirektør for Statens Byggeforskningsinstitut og fhv. leder af Center for Bolig og Velfærd.

Projektet er støttet af Realdania.

God læselyst!

Indholdsfortegnelse

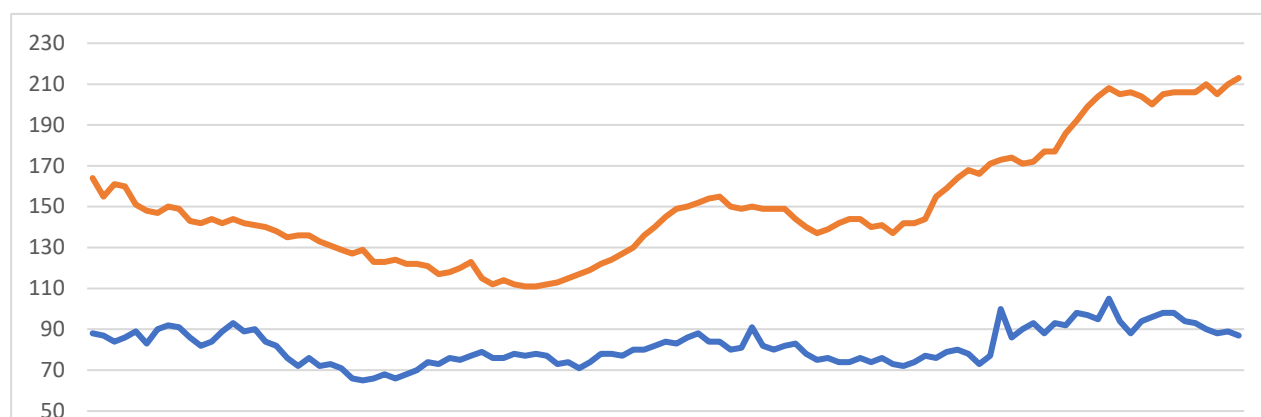
Indledning: Hvorfor skal vi (igen) interessere os for den lille bolig?	5
Formål og undersøgelsesdesign	6
Sammenfatning af rapportens resultater	8
1. Definitioner, begreber og omfang	14
Omfang og efterspørgsel	14
Nye internationale og danske koncepter for mikroboliger	17
2. Drømmen om et andet liv: Tiny houses i en dansk kontekst.....	21
Ikke blot et hus, men en livsstil	21
Tiny houses i Danmark – hvor og hvor mange?.....	27
Hustyper: Et skur, gør-det-selv, arkitekttegnet eller modulbygget hus?	29
Målgrupperne.....	33
Institutionelle udfordringer – lovgivning, tilladelser og finansieringsmodeller	40
Hvad er fremtiden for danske tiny-houses?	47
3. Mikrolejligheder og co-living i de danske byer	50
Overlappende koncepter og typer	50
Omfang af små etageboliger og mikrolejligheder	57
Udbud, efterspørgsel og målgrupper	59
Fællesfaciliteter og facilitering af fællesskabet	64
Planlægning for mikroboliger i en dansk kontekst.....	70
4. Mikroboliger: Tværgående sammenligning og diskussion.....	50
Beboernes oplevelser af mikroboliger: Pointer på tværs af beboerinterviews.....	73
Boligkvalitet, størrelse og indretning.....	82
Klima- og miljøberegningen i tiny houses og mikroboliger	87
Mulige afledte effekter af en mindre boligstørrelse.....	91
Mikroboligkoncepterne kommer med dilemmaer	92
Høj kulturel kapital driver tendensen, derfor er der risiko for 'kulturvask'	93
Mikroboligtendenser udfordrer konventionelle bolig- og ejerformer.....	94
Referencer og liste med interviews	96
BILAG 1. Rådata registeranalyse	100

Indledning: Hvorfor skal vi (igen) interessere os for den lille bolig?

Der ikke er nogen entydig definition af, hvad en mikrobolig er, men typisk taler man i dansk kontekst om en bolig på maks. 50 m², som i nyere tid er dispensationsgrænsen for f.eks. kravet om et fuldt køkken.¹ Ofte er her dog tale om boliger på ned til 15-20 m², hvor boligen primært består af et beboelsesrum ud over evt. bad og toilet.

Op igennem det forrige århundrede har den etværelses-bolig været et slags 'restprodukt' på boligmarkedet. Ofte var her tale om en konsekvens af pladsoverskud, når de andre lejligheder var planlagt, eller mindre attraktiv plads i en boligbebyggelse, som man af forskellige grunde ikke mente ville kunne udnyttes til en familiebolig (se f.eks. Nygaard, 1984). De små etværelses boliger var desuden rettet til enlige og/eller udsatte borgere og generelt lavstatus. Men inden for de seneste årtier er den lille etværelses lejlighed – internationalt omtalt som *studio apartments* eller slet og ret *micro dwellings* – blevet et velkendt boligkoncept i nybyggeri, særligt i megabyer rundt om i verden såsom Hongkong, Shanghai, Tokyo samt delvist New York, London og Berlin (Waite, 2015). Interessen for den lille bolig er opstået sammen med andre beslægtede tendenser i samtiden som en måde at imødekemme nogle af de store udfordringer, vi globalt og lokalt står over for, og nævnes også som en del af løsningen på social ulighed på boligmarkedet, ressourcemangel, ensomhed og klimaforandringer.

Urbaniseringen har de sidste par årtier skabt boligmangel i landets største byer, og det har presset boligpriserne i vejret og skabt lange ventelister til lejeboliger. Et af løsningsforslagene på at skabe betalbare boliger i byerne er mikroboliger, som potentielt gør det muligt at opføre boliger, der kan erhverves af indkomstgrupper, som ellers vil have vanskeligt ved at komme ind på boligmarkedet, særligt i de store byer, hvad enten det drejer sig om leje, ejer eller andel (Jensen, 2015). Små boliger er desuden fremhævet som en løsning på byggesektorens store CO₂-aftryk (30 % af Danmarks CO₂-emissioner, hvoraf 10 % af andelen går til byggeri og byggematerialer og 20 % til drift af bygningerne). Ved at reducere boligstørrelsen er forventningen, at ressourceforbrug og emissioner til både byggeri og drift kan reduceres. Det kræver en gentænkning af, hvordan vi bygger, hvilke materialer der bruges, hvordan de cirkulære materialestrømme ser ud, og hvor stort byggeriet behøver at være. Mikroboligen er i den henseende et omdrejningspunkt for overvejelser omkring klimaaftryk og materialeforbrug. Samtidig kan mikroboligen medvirke til et mindre forbrug generelt, da den ikke levner plads til ophobning af materielle genstande, og dermed fordrer den en simplere livsstil. Endelig er mange mikrobolig-koncepter forbundet med en større grad af fællesskab blandt beboerne, med mødesteder og fællesfaciliteter, som kan være med til at reducere omfanget af ensomhed.



Figur 1. Udvikling i gennemsnitlige boligstørrelser for nyopførte etageboliger og parcelhuse, 1916-2022. Kilde: Statistikbanken, BYGV06. De sidste 100 år har der, især for parcelhusenes vedkommende, været tale om voksende boligstørrelser, mens den gennemsnitlige størrelse af en lejlighed i dag er på samme niveau som i 1916 (90 m²). De nye små boliger, vi ser på markedet i dag, er omkring 50 m² og i nogle tilfælde ned til 15-20 m², altså væsentligt mindre end de gennemsnitlige boligstørrelser.

¹Se paragraf 203 i bygningsreglementet. https://byggningsreglementet.dk/Historisk/BR18_Version7/Tekniske-bestemmelser/09/Krav/199_213

I regeringens strategi "Tættere på" (2022) nævnes mikroboliger som en del af en strategi for at etablere billigere boliger og øget bæredygtighed. Og der er allerede flere mikrobolig-projekter under etablering eller realiseret i Danmark og kommunale planer om at inkludere dem i boligudbuddet. Også flere danske pensionskasser og investorer planlægger eller viser interesse for, at der skal bygges mindre boliger. Interessen i Danmark er en del af en global tendens, hvor der er stigende fokus på at udvikle og etablere koncepter for små boliger – det gælder små huse – tiny houses – til en ny målgruppe, der ønsker at bo på en ny måde, og mikroejligheder rettet mod både studerende, unge, der er nye på boligmarkedet, international arbejdskraft, folk, der har brug for en midlertidig bolig, mv.

Et af de væsentlige argumenter for den lille bolig er, at den typisk – men ikke altid – muliggør en lavere husleje eller købspris, adgang til flere delte faciliteter, nærhed til bymiljø eller natur, til fællesskab, mere fleksibilitet, og et bæredygtigt alternativ til en traditionel bolig. Dette afspejles bl.a. i den store interesse for mikroboliger, der ses i populærkulturen, hvor der ud over mange coffee table-bøger om tiny houses findes et væld af SoMe-kanaler (Facebook, Instagram, Pinterest mv.), hvor brugere og professionelle fra hele verden lægger små videoer eller billeder op af deres lille bolig. Studier viser, at mange af disse populærkulturelle manifestationer promoverer den lille bolig som et symbol på livsstil, der er defineret af frihed, smart living og en progressiv æstetik (Zeiger, 2016). Man kan derfor ikke se mikroboligen alene som et boligalternativ på boligmarkedet, men som et fænomen, der adresserer boligkultur, arbejdsliv, økonomi, livsstil, deling, bæredygtighed og fællesskab på samme tid.

Der er imidlertid også grund til at se kritisk på fremkomsten af de små boliger. Der er flere skrækkesejler på små boliger rundt om i verden. Mest berygtede er Hongkongs 'coffin cubicles' eller 'coffin homes', på dansk "kistebokse" eller "kistehjem", som er små boligheder på mellem 1,5 og 12 m², ofte illegalt udlejet til byens billige arbejdskraft, som ikke har andre muligheder i en by, hvor boligpriserne er presset uhyrligt i vejret (Lam, 2017). Fænomenet blev verdenskendt, da nyhedsmediet *The Atlanta* i 2017 offentliggjorde en fotoserie med overfyldte, uhumske og inhumane boligheder og viste, at mikroboliger ikke kun er et livsstilsfænomen, men en del af hyper-urbaniseringens skyggeside.² Selv om danske mikroboliger ikke behøver at udvikle sig til sådanne eksempler, er der grund til at fokusere på, hvordan kvaliteten kan sikres, når man nedskalere boligarealet. Flere aktører i det byggede miljø har da også inden for de seneste årtier givet deres bud på, hvordan den lille bolig kan se ud, med respekt for en acceptabel boligkvalitet.

Formål og undersøgelsesdesign

Denne undersøgelse har haft til formål at kortlægge, hvilke koncepter for mikroboliger der eksisterer i en nutidig dansk kontekst, og hvad de hidtidige erfaringer er, både på brugerniveau, hos developere, kommuner og interessenter i branchen. Det har samtidig været et formål at sætte de danske erfaringer i relation til internationale erfaringer med mikroboliger og herigennem få en forståelse af fremkomsten af mikroboliger som en global tendens, versioneret i en national kontekst. Formålet har således været at gennemføre en undersøgelse, som formidler aktuelle danske erfaringer med nye boligkoncepter, der arbejder praktisk og strategisk med optimerede boliger, og deres potentialer og udfordringer i forhold til social, økonomisk og miljømæssig udvikling.

Denne rapport viser resultatet af forskningsprojektet, som har været bygget op over følgende hovedaktiviteter, baseret på forskellige metodiske greb:

- Kortlægning og begrebsafklaring. En indsamling af konkrete eksempler på over 60 tiny houses og mikroboliger identificeret via desktop studies, interviews med aktører på feltet, dokumentstudier (f.eks. kommunale boligstrategier) m.m. Der er så vidt muligt indsamlet oplysninger om antal, størrelse på boliger, geografi, beboergrupper, huslejeniveau/købspris, indretning, fællesfaciliteter etc. og ejerformer.

² <https://www.theatlantic.com/photo/2017/05/the-coffin-homes-of-hong-kong/526881/>

- En registerbaseret undersøgelse af bestand og udvikling af mikroboliger og deres beboere (alder, familietype, indtægt, tilknytning til arbejdsmarkedet).
- Survey-undersøgelse i samarbejde med Videncenter Bolius med henblik på at undersøge efterspørgsel og forståelse.
- Litteratur-review af international forskning om mikroboliger, der beskriver forskellige koncepter for og erfaringer med dem. Hensigten er her at kunne relatere udenlandsk erfaring og viden med den danske kontekst.
- Typologisering og begrebsafklaring over forskellige koncepter for små boliger.
- Case-studies og interviews. Undersøgelse af boligprogram, boligkvalitet og boligmiljø, herunder beboernes opfattelse af boligkomfort og fællesskab:
 - Interview med mere end 15 developere, arkitekter og investorer om deres målsætninger med at etablere mikroboliger, deres erfaringer med målgrupper, programmering, markedsføring og efterspørgsel.
 - Interviews og samtaler med mere end 20 beboere i forskellige mikroboligkoncepter om motiver for at bo i mikrobolig og erfaringer med livet, boligkvalitet og fællesskab i en mikroboligbebyggelse.
 - Interviews med aktører i fem kommuner, der har arbejdet med mikroboliger, om deres erfaringer og overvejelser for og imod.
 - Interview med mere end 10 nøgleaktører inden for civilsamfundet
- Analyser af tiny houses og mikroboliger i medier og på sociale platforme samt i markedsføringsmateriale og på websites (fulgt over en periode på 18 måneder)
- Observation og fotoregistrering af udvalgte cases.
- Vurdering af miljømæssig bæredygtighed af mikroboliger: Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af fire udvalgte mikroboligkoncepter, her specifikt en LCA-analyse, der beregner boligernes CO₂-aftryk sammenlignet med traditionelle boliger.

Sammenfatning af rapportens resultater

Tiny houses og mikrolejligheder med delefunktioner dominerer de danske erfaringer

Danmark har allerede erfaringer med globale mikroboliger, dvs. boliger med et, maks. halvandet beboelsesrum, på under 50 m², ofte ned til 15-20 m². En væsentlig forskel mellem datidens små danske boliger og de nye mikroboliger er den markedsføring og branding, der følger med: De nye boliger kommer med stærke fortællinger om en ny livsstil, nye værdier og et andet boligliv. Ligesom i udlandet er det også i dansk sammenhæng tre overordnede koncepter, som dominerer (se kapital 1):

Tiny houses er ideelt privatejede selvbyggede huse på hjul, som placeres i åbne landskaber. Tiny houses er en del af tiny house-bevægelsen, som bygger på drømmen om økonomisk frihed, adgang til natur, mobilitet og en mere bæredygtig livsstil med bl.a. off-grid-systemer, hvor man f.eks. får vand fra regn og el fra solceller.

Mikrolejligheden henviser til pladsoptimerede lejligheder i større byer på mellem 15 og 40 m². Koncepterne dækker over forskellige boligtyper, herunder studie- og ungdomsboliger, studio apartments, micro living etc., og er rettet mod studerende, "young professionals", expats, udenlandske arbejdere, "business travellers", "digital nomads" og folk, der har brug for en midlertidig bolig i byen. De små boligstørrelser betyder, at boligerne primært er beboet af én, maks. to personer.

Co-living er en fællesskabsorienteret boligform med et højt serviceniveau, værtskab, midlertidighed og små møblerede værelser i byen. Målgruppen er stort set den samme som i mikrolejligheder, men rettet mod folk, der ikke ønsker besværet med selv at indrette og holde et hjem, men som efterlyser adgang til socialt liv. I den udenlandske terminologi betegner co-living efterhånden større bebyggelser med flere hundrede små boligenheder, som er højt serviceret og med flere delefunktioner uden for boligerne.

Det er en vigtig observation i vores studie, at stort set alle mikrolejlighedskomplekser i danske byer opføres med et væld af fællesfunktioner og sociale rum. Det betyder, at vi i denne rapport har valgt at se på mikrolejligheden og co-living som to overlappende koncepter (se mere i kapitel 3).

Generelt repræsenterer beboerne i danske mikroboliger i det store hele "gennemsnitsdanskere". De har nogenlunde samme alder, baggrund, familieforhold, beskæftigelse mv. Undtagelsen er, at beboernes gennemsnitlige indtægt generelt ligger lavere end den øvrige befolknings. Læs mere om definitioner, koncepter, registeranalyse og danskernes holdning til at bo småt i kapitel 1 samt bilag 1.

Micro living: Hverdagserfaringer med privatliv og naboskab

Fra interviews og observationer i danske mikroboliger rundt om i landet har vi identificeret tre generelle erfaringer, som går igen på tværs af koncepterne:

1. Valget af en lille bolig er aldrig målet i sig selv, men et middel. Mikroboligerne er kendetegnet ved, at de giver adgang til andre kvaliteter end de kvaliteter, der er i den private bolig. Typisk en attraktiv beliggenhed, adgang til natur og fællesfaciliteter, byliv, mulighed for samliv med ligesindede eller et koncept, der retter sig mod en bestemt type af hverdags- og arbejdsliv.
2. De små boliger har en indvirkning på beboernes hverdagsforbrug. Når man bor småt, tvinges man til at prioritere i ting til boligen. Dette fører til mindre forbrug – enten af intention eller som konsekvens. Inden for forskningen kaldes dette for *micro-living* og viser, at mikroboligen kræver nye kompetencer, praksisser, indretning og materiel kultur.

3. Når arealet skrumper, skrumper også beboernes privatliv. Privatlivet er derfor særligt følsomt i små boliger, hvor man ikke på samme måde kan "afskærme sig" for indkigsgener, larm, og hvor overgangen mellem det private og ikke-private fungerer som en vigtig sikkerhedszone.

Mange mikroboliger er bygget op om forskellige fællesfunktioner uden for boligen. Det gælder i høj grad spektret mellem mikrolejligheden og co-living-konceptet, men også tiny house-fællesskaber. Pointen er, at det i mindre grad handler om at sikre fællesskabet, men om at øge boligkvaliteten i den enkelte bolig – hvorved fællesskabet bliver en (positiv) effekt. I vores studier (se kapitel 4) skelner vi mellem tre former for delefunktioner, hvoraf de to første er de mest centrale:

Nødvendige delefunktioner henviser til faciliteter, som ikke kan undværes i hverdagen, og som derfor typisk er inkluderet i mere konventionelle boliger, men her er placeret uden for, og som deles med andre: badeværelse, toilet, køkken, opbevaringsrum mv. Den anden har vi kategoriseret som *ekstra boligunderstøttende funktioner*, der refererer til faciliteter som ikke-nødvendige faciliteter, men som højner boligkvaliteten for den enkelte, f.eks. fitnessrum, værksted, gæsteværelse, selskabslokale, storkøkken med service og industriel opvaskemaskine, kontorfaciliteter, bålplads, (tag)terrasse og måske endda adgang til delebiler, nyttehave mv. Pointen er, at disse kan benyttes individuelt, og uden at man behøver at være social. De er således eksterne funktioner til det private boligliv. *Sociale faciliteter og aktiviteter* omhandler enten forpligtende sociale faciliteter eller interessefællesskaber, som ofte vil være forpligtende (enten formelt eller uformelt) og en del af boligens branding (f.eks. co-living-koncepter eller tiny house-kollektiver). Læs mere i kapitel 4, første del.

Boligkvalitet handler ikke (kun) om størrelse

De nye tiny houses, co-living og mikrolejligheder peger på, at boligkvalitet ikke alene handler om boligens størrelse, men at andre forhold også spiller ind, når vi skal vurdere boligkvaliteten. Vores studie har identificeret disse dilemmaer (se mere i kapitel 4):

Standardrum versus kubikmeter og integreret design: Boliger værdisættes ofte på baggrund af antallet af kvadratmeter. I vores undersøgelse kan vi se, at der er stor forskel på brutto- og nettostørrelser, særligt i bebyggelser med mange delerum. Vigtigere er dog den oplevede boligstørrelse, som afhænger af typen af bolig. I vores undersøgelse skelner vi mellem:

- *Boligen, som måles i kubikmeter fremfor m².* Det er typisk (selvbyg/medbyggede) tiny houses eller boliger med forhøjet loftshøjde, hems og andre multifunktionelle forhold, som gør, at boligen forekommer anderledes stor, trods et lille gulvareal.
- *Standardboliger uden fast inventar*, ofte kvadratiske eller rektangulære, som kræver rum til, at beboeren selv kan indrette sig med standardmøbler – senge, reoler, sofaer, evt. vaskemaskine etc. Denne bolig kræver ofte lidt flere m².
- *Den designintegrerede bolig*, ofte hotellejligheden, hvor møbler og opbevaringsinventar allerede er integreret i rummet, hvorfor det i højere grad handler om kvaliteten af design frem for m².

Dagslys versus indkigsgener og manglende vægplads: Adgang til naturligt dagslys er vigtig i den konventionelle opfattelse af den gode danske bolig, men i mange mikroboliger vil vinduer og glasdøre tage vægplads, som ellers skulle bruges til opbevaring/møbler. Dertil viser vores undersøgelse, at flere beboere i mikrolejligheder er særligt sårbare over for indkigsgener.

Hotelbolig versus hjem: Boligkonceptet har også betydning for opfattelsen af boligens størrelse – og kvalitet. Der er stor forskel på, om beboerne flytter ind i en bolig for en kortere periode og primært benytter boligen som et slags hotelværelse, eller om her er tale om, at boligen betragtes som permanent og ideelt skal bruges af beboeren i årtier.

Boligens kvalitet versus det uden for boligen: Som det fremgår i rapporten, er størstedelen af de mikroboliger, vi har set, en del af en koncept, hvor man deler faciliteter, jf. vores model om delefunktioner. Skal vi diskutere boligstørrelse og -kvalitet, er det derfor nødvendigt ikke kun at se på den konkrete boligenhed, men på de funktioner uden for boligen, som der også er adgang til.

Hvad kan vi konkludere om danske tiny houses?

I Danmark har tiny houses primært været et bottom-up-fænomen, som på uformel vis har fundet vej til land- og skovområder, nedlagte landbrug, sommerhusområder mv. Inden for de seneste fem år har flere borgerdrevne foreninger taget teten med at planlægge bydele eller fællesskaber, ligesom flere kommuner inkluderer tiny houses i deres blandet by-projekter. I vores studie har vi identificeret fire målgrupper, som er særlige i en dansk kontekst. De forskellige målgrupper betoner forskellige dele af tiny house-ideologien og viser den socioøkonomiske spændvidde i konceptet:

1. *Stå-af-hamster-hjulet-hipsteren* (med-/selvbyg eller arkitekttegnet hus) er flyttet fra byen for at leve et mere simpelt – autentisk – liv på landet.
2. *Klimaidealisten* (bor i selv-/medbyg, ofte i et fællesskab) er optaget af, hvordan man kan bo mere klima- og miljøvenligt, hvorved det lille hus er et middel til den nødvendige bæredygtige omstilling.
3. *Den frie fugl* (bor i ombygget beboelsesvogn eller med-/selvbyg) anser tiny houses som et godt alternativ til andre, billige boliger på markedet, men hvor man her får masser af kvalitet.
4. *Middelklassens frontløbere* (arkitekttegnet eller modulbygget nøgleklart hus), som er interesseret i tiny house-livsstilen og gerne vil bidrage til en mere bæredygtig verden, men uden at undvære komforten.

Ifølge alle målgrupper, flere brancheaktører og kommunale medarbejdere er den største udfordring for udbredelsen af danske tiny houses en kompliceret lovgivning og det alment tekniske fælleseje, men det har forskellige konsekvenser: Enten vælger man som beboer at leve i samfundets skygge – det gælder for flere individuelle huse og små fællesskaber, hvorfor de ikke kan indfanges i registeranalysen. Eller man kaster sig kollektivt ud i mange års forhandlinger med kommunen om dispensationer og tilladelser – hvilket p.t. er tilfældet med mange borgerdrevne, klimaidealistiske projekter, hvoraf kun få er nået i mål. Endelig er der de planlagte – og få realiserede – kommunale projekter, som udtrykker udfordringer med at finde byggemodnings-, matrikel- og udbudsmodeller, der ikke udfordrer idealet om gældfrihed og det frie liv i naturen. Således er den største udfordring, hvordan og i hvilken form tiny house-ideologien skal normaliseres i en dansk kontekst.

Fra rapportens perspektiv handler det om manglende etablerede praksisser, erfaringer og viden om, hvordan og hvorledes tiny houses kan integreres i landdistriktsudvikling, blandet by-strategi, og hvor og hvordan man håndterer placering, ejerforhold og infrastruktur. Dertil kommer, at der i flere kommuner er en tilbageholdenhed over for den livsstil, der følger med etablering af mere græsrodsdrevne tiny houses-fællesskaber, fordi det – potentielt – kan betyde færre skattekrone til kommunekassen grundet intentionen om gældfrihed (og som konsekvens mindre indtægt). Hos nogle – særligt skeptiske naboer – udtrykkes desuden en bekymring for, at boligområderne udvikler sig til fremtidens ”trailerparks”. I begge tilfælde

mangler man viden om (alternativ) økonomi, betydningen af lokalt engagement og naboskaber ved tiny house-fællesskaber.

Vi konkluderer, at den åbenlyse folkelige dyrkelse af tiny house-drømmen ikke p.t. er udtryk for en 1:1 efterspørgsel, men at interessen må betragtes som et behov for nye boligformer, der håndterer den usikre globale økonomiske fremtid, ubalancen mellem arbejdsliv og boligliv og kravet om et bæredygtigt samfund. I det perspektiv kan tiny house-konceptet bøjes i mange retninger. En særlig opmærksomhed bør rettes mod de klimaidealistiske foreninger, som har engagementet til at tage dialogen med kommunerne og naboerne. Disse kan potentielt generere erfaring med mere bæredygtige byggeteknikker, klimavenlige boliger, nye off-grid-systemer, ejer- og organiseringsformer, fællesskaber, arbejdsformer og derved alternativer til det konventionelle danske husejerskab, samtidig med at det viser potentialet for mere liv på landet. Læs mere i kapitel 2.

Hvad kan vi konkludere om danske mikrolejligheder og co-living-koncepter?

Selv om udbuddet af mikrolejligheder med fællesfunktioner er relativt stort i Danmark, er det betydeligt mindre end i f.eks. London, Helsinki, Amsterdam og Wien. Udbyderne er enten lokale investorer og developere eller store internationale investorer og fonde, der har udviklet forskellige koncepter, der etableres i europæiske byer. Det store udbud er kommet i kølvandet på finanskrisen, stigende investeringer i boligsektoren og en ændret demografisk udvikling, et ændret arbejdsmarked og som følge heraf et andet hverdagsliv, hvor mange ikke umiddelbart efterspørger en permanent ejerbolig.

Undersøgelsen viser, at de danske mikrolejligheder rummer forskellige under-koncepter med hotellejligheden i den ene ende af spektret og det servicerede bofællesskab i den anden. Ud over antallet af boliger i en bebyggelse, som i de danske eksempler varierer fra 30 til 700 boliger, er koncepterne meget forskellige, hvad angår fællesfaciliteter og drift, herunder facilitering, værtskab, mulighed for tilkøb af service m.m., men også måling af tilfredshed blandt beboerne, og i hvor høj grad konceptet løbende udvikles og justeres. Nogle koncepter har et begrænset udbud, men til gengæld en lavere husleje, mens andre har en højere husleje og flere fællesfaciliteter, højere grad af service m.m. Selv om investorerne bag mikrolejlighederne i stigende grad efterspørger dokumentation for miljømæssig og social bæredygtighed, er der et stort spillerum, da den sociale bæredygtighed ikke er præcist defineret.

På den baggrund konkluderer vi, at mikroboligheder og co-living på den ene side har ramt en efterspørgsel i markedet, som det konventionelle boligmarked ikke har formået at levere. Her fremhæves målgruppen unge, "young professionals", expats og andre, som ikke har lyst til eller mulighed for at købe en lejlighed i byen, eller som ikke har netværk eller ressourcer til at kæmpe om de boliger, der er ledige. Eller som slet og ret ikke har lyst til at "skabe hjem". For mange, særligt young professionals, dvs. unge i deres første job, er mikrolejlighedernes primære kvalitet, at det er en betalbar bolig, der er tilgængelig på markedet, mens andre kvaliteter som fællesfaciliteter, facilitering m.m. kan tælle med i forskelligt omfang. For andre, f.eks. expats (udlændinge, der arbejder i landet), er mikrolejligheden et koncept, der tilbyder kvaliteter, som man ikke finder på det øvrige boligmarked, og som løser boligsituationen sammen med andre behov: f.eks. fleksible lejeperioder, fællesfaciliteter og værtskab, tilkøb af service og, i nogle tilfælde, møblerede boliger med godt design.

I rapporten peger vi på et behov for at se kritisk på, hvor og i hvor stort et omfang der skal opføres nye bebyggelser, da koncepterne er sensitive i forhold til netop målgruppen – særligt hvis vi tænker én eller to generationer frem, hvor gruppen af unge og midlertidige by-arbejdende måske ikke er så stor. Det betyder, at skal udbredelsen af mikroboliger i Danmark fortsætte, er der behov for at se på standarder for boligkvalitet, erfaringsopsamling og mulighed for omstilling til andre (bolig)behov. De få evalueringer, der er

gennemført internationalt, viser, at de fleste mikrolejligheder langt fra lever op til indikatorer på boligkvalitet, og at man derfor risikerer at udvikle fremtidens socialt udsatte boligområder, særligt i områder med en stor koncentration, hvor beliggenheden ikke i sig selv genererer en permanent efterspørgsel. Dertil kommer developeres motivation for at blive ved med at servicere boligerne og derved løbende fastholde et acceptabelt niveau, hvad angår vedligeholdelse, rengøring mv. For mikrolejligheder uden service vil det i højere grad være efterspørgsel og regulering, der bestemmer udbuddet på kort sigt, men da udbuddet også er styret af, hvad der internationalt anses som sikre investeringer, kan der på længere sigt ske ændringer, der medfører, at internationale og institutionelle investorer i mindre grad vil investere i bygge- og boligsektoren, herunder i mikroboliger.

Generelle opmærksomhedspunkter til arkitekter, kommuner, bygherrer og investorer:

Samlet set konkluderer rapporten, at der er flere forhold, der skal adresseres, hvis potentialet for mikroboliger skal realiseres:

1. *Mikroboligen udfordrer bolignormerne – det presser reguleringen, men kan også inspirere til nytænkning og nye praksisser*

Mikroboliger i Danmark udfordrer vores vante opfattelse af, hvad der er en god bolig. Derfor handler konflikter om regulering, lovkrav og bygningsreglementer ikke kun om, at lovgivningen selvfølgelig skal overholdes, men at regulering, lovkrav og bygningsreglement også kommer med nedgroede praksisser og en implicit, nedarvet forståelse for, hvordan en god bolig skal være. Risikoen er, at vi ikke får høstet mulighederne for at øge danskernes motivation for at bo mindre, mere bæredygtigt og dele mere, fordi vores juridiske praksis peger tilbage mod datidens forståelse af det gode boligliv.

Anbefalingen er at bruge de danske og udenlandske erfaringer som en anledning til at gennemse nuværende lovgivning, tilladelser og regulering på området. Er der behov for nye praksisser, dispensationsmuligheder eller nye kommunale eksperimenter? Samtidig anbefales det, at der opsamles viden på tværs af kommuner, som kan belyse udfordringer og muligheder, sådan som det spontant er sket for det uformelle netværk af kommuner, der ønsker at arbejde med tiny houses (se kapitel 2). Endelig kan de nye mikroboliger også inspirere til en ny arkitektonisk, organisatorisk og designmæssig nytænkning af andre boligformer, bl.a. botilbud, den kompakte familiebolig mv., og behovet for mindre og dermed mere betalbare boliger, særligt i byerne.

2. *Mikroboligens potentiale ligger i konceptet om et bedre liv, men der er risiko for "kulturvask".*

Mikroboligen er som udgangspunkt konceptdrevet. Den stærke branding viser på den ene side, at de nye mikroboliger er forbundet med social prestige, innovation og nye livsstilsvalg. Det viser tendensens potentiale for udbredelse til andre målgrupper, akkurat som vi har set det tidligere i bolighistorien, f.eks. da kollektivet vandt frem i slutningen af 1970'erne og viste, at der er andre måder at bo sammen på end i kernefamilier. Men der ligger også en risiko i den konceptdrevne tendens, som potentielt kan retfærdiggøre boliger af lav kvalitet og høj husleje. Således kan den positive branding risikere at munde ud i det, vi kalder 'kulturvask': Når hyperbrandede boligkoncepter hylder smart teknologi, masser af leverum og et æstetiseret, mere bæredygtigt liv, uden at det præcis fremgår, hvad det er, man egentlig får.

Anbefalingen er, at der skal være en større transparens i forhold til, hvad de enkelte boligformer konkret dækker over: boligens faktiske nettostørrelse, faciliteter og serviceydelser, inkl. hvor mange boligenheder man deler dem med, hvad de koster, og hvor stor en del af ens boligudgift der går til dem.

Kommuner, bygherrer og developere skal desuden anerkende og vide, at forskellige målgrupper har forskellige boligbehov og opfattelser af boligkvalitet – f.eks. er boligen tiltænkt som midlertidig eller permanent, og hvilken rolle spiller beliggenhed, boligens design og adgangen til faciliteter uden for boligen?

3. *Mikroboliger har potentiale til at bidrage til en bæredygtig boligkultur, men vi mangler eksperimenter, data og kortlægning af de direkte og de afledte effekter.*

Det er en udbredt opfattelse, at små boliger er mere klimavenlige, mindre energiforbrugende og generelt afstedkommer mindre materielt forbrug og bør være en del af den bæredygtige omstilling, men vi mangler dels valide undersøgelser, som tager højde for variationen af tiny houses og mikroboliger, dels nye måder at beregne på. Som det er nu, ”straffes” tiny houses på grund af det lille boligareal, mens større huse omvendt drager fordel af et stort areal. Omvendt skal vi også have fokus på de afledte effekter af at bo småt: Sparer man penge, som så bruges på andre klimabelastende aktiviteter? Skal man bruge sin bil mere, når man bor i yderområderne? Eller giver den lille bolig mulighed for et sommerhus eller en båd?

Anbefalingen er at tage bæredygtighedspotentialet alvorligt. Der bør fra statens, kommuners, private fondes og de store developeres/pensionskassers side afsættes ressourcer til målinger og kortlægning af materialer, afledte effekter og samlede CO₂-forbrug i de mest almindelige som de mest eksperimenterende boligformer inden for tendensen. Særligt blandt de mange klimaidealistiske tiny house-projekter er der behov for at se på eksperimenterne på deres præmisser. Dertil kommer boligformens betydning for lokalsamfundet: f.eks. hvad sker der i landdistrikter eller tyndtbefolkede landområder, når der kommer tiny houses – kommer der et nyt liv, andre iværksætterinitiativer, fællesskaber etc., stiger omsætningen lokalt, og hvordan belaster de nye beboere velfærdssamfundets institutioner? Det betyder, at der skal ses på det almentekniske fælleseje, infrastruktur, ressourceforbrug og muligheden for at drage nytte af erfaringer fra mikroboligerne i forhold til at sikre mere betalbare boliger i byen.

4. *Mikroboliger rammer nye boligbehov, men hvad med fremtiden?*

Hvis vi antager – og det er rapportens overordnede konklusion – at mikroboligtendensen kommer med mulige svar på samfundsmæssige og individuelle ønsker og problemer angående bæredygtighed, økonomisk usikkerhed, nye arbejds-, familie- og fællesskabsformer, skal vi allerede nu til at tale om fremtidssikring. Ellers er risikoen, at vi udvikler nye boligproblemer, særligt hvis beliggenheden er forkert, og/eller hvis koncentrationen af boligerne er for stor. Således må der allerede nu tages forbehold for fremtidens nye udsatte boligområder.

Anbefalingen er, at der skal gås forsigtigt til værks, når kommuner giver tilladelse til opførelse af mikroboliger. Det skal generelt frarådes at tillade store koncentrationer af mikroboliger, men at de i højere grad indgår i blandet by-strategier, så man ikke risikerer nye monofunktionelle boligområder i fremtiden. Særligt for mikrolejligheder bør koncentrationen af boliger nøje overvejes, mens tiny houses, qua deres mobile og lille skala-karakteristika, er mere fleksible.

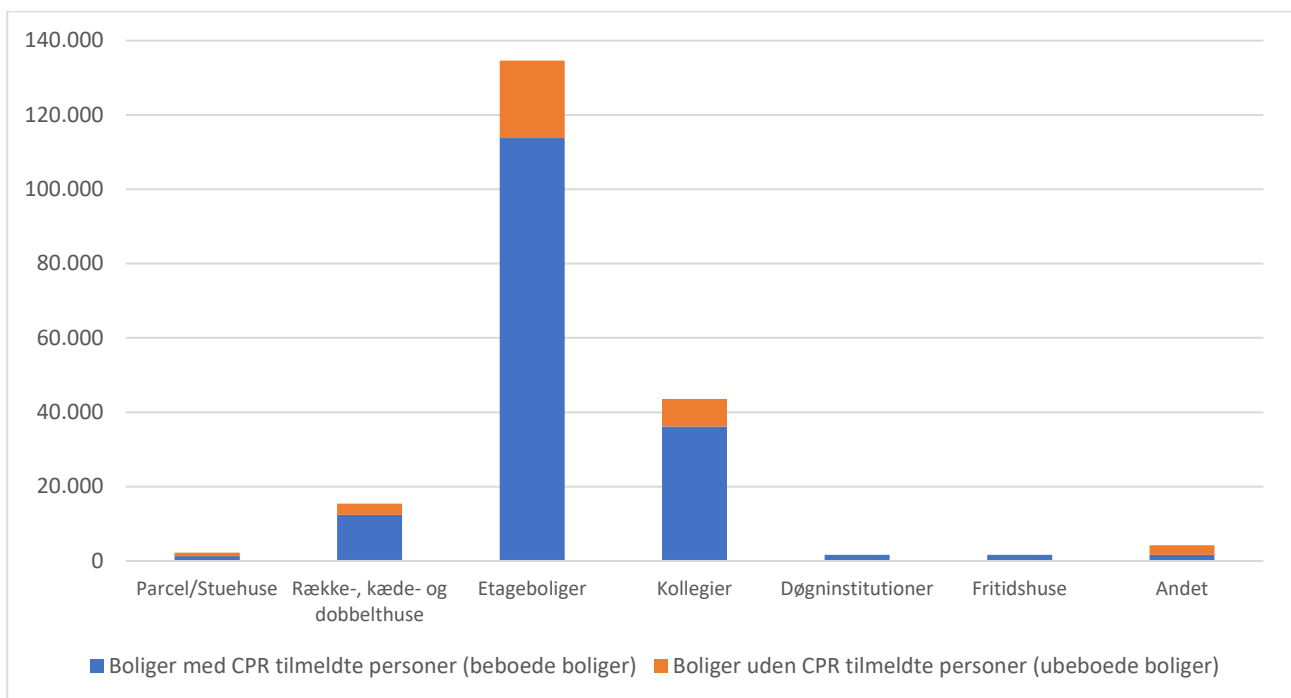
1. Definitioner, begreber og omfang

Omfang og efterspørgsel

Som led i analysen har vi gennemført en registeranalyse af omfang, beliggenhed og størrelse på små boliger i Danmark og beboernes socioøkonomiske forhold, demografi mv. Dernæst har vi med hjælp fra Videncentret Bolius undersøgt, hvad der skal til for, at man ønsker at flytte i en lille bolig.

Omfang og typer af små boliger

Ser man i statistikken, er der 203.000 boliger på under 50 m² i Danmark (Statistikbanken, BOL103). De er fordelt på typer som vist i figuren herunder. Af de 203.000 boliger er de 35.000 ubeboet, og de 169.000 beboet. De beboede boliger under 50 m² svarer til 6 % af alle de 2,74 mio. beboede boliger i Danmark. Af de 203.000 boliger under 50 m² udgøres langt størsteparten af etageboliger (135.000), mens 2.200 udgøres af parcel- og stuehuse.



Figur 2. Tabellen viser antallet af boliger under 50 m², fordelt på boligtyper. Kredit: BUILD; AAU.

Antallet af enfamiliehuse under 50 m² har været faldende siden 2010, hvor der var 2.700 boliger (heraf 1.600 beboede). Det svarer til et fald på 19 % i forhold til i 2024 (2.200 enfamiliehuse på under 50 m²). Der er altså ikke noget, der indikerer en stor stigning i byggeriet af tiny houses. I tallene kan der dog ligge en udvikling, hvor nogle af de eksisterende små enfamiliehuse nedlægges, og andre opføres. Omvendt ser det ud for mikrolejligheder på under 50 m², hvor der siden 2010 har været en stigning i bestanden på 10 %. Bestanden har ligget konstant fra 2010 til 2018 (ca. 122.000 boliger), men er herefter vokset med 2.000-3.000 boliger om året frem mod 2024, hvor der er 135.000 (heraf 21.000 ubeboede). Forskellen på udviklingen i små enfamiliehuse og små lejligheder viser sig også i, at mens 43 % af de små enfamiliehuse i 2024 stod tomme, gælder det kun 16 % af lejlighederne.

En stor del af de små boliger ligger i eller nær de største studiebyer. Opgjort på landsdele ligger 40 % af de små etageboliger i København og omegn, mens 18 % ligger i Østjylland. Det er ikke overraskende, da disse

områder samtidig har de mest pressede boligmarkeder og de højeste boligpriser, hvor små boliger kan være en vej til at skabe billigere boliger for bl.a. studerende.

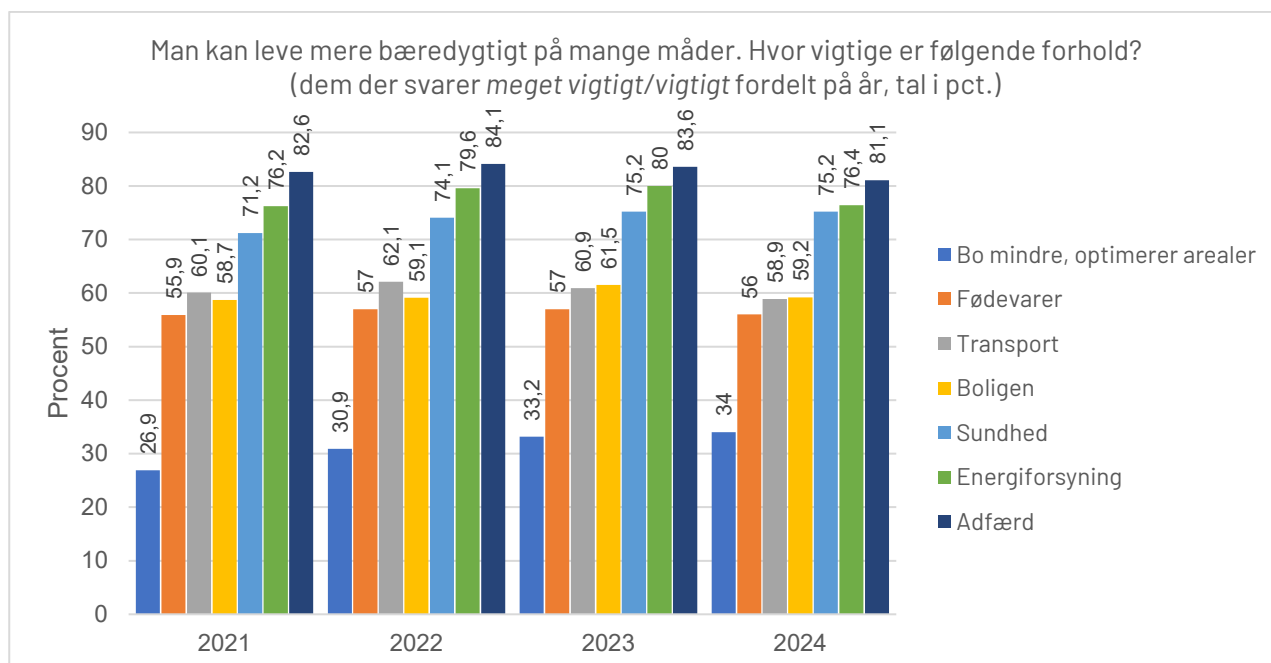
I dag kunne man tro, at det kun er studerende, der bor småt. Men en registeranalyse af små boliger uden studerende (se bilag i denne rapport) viser, at der er omkring 40.000 boliger på under 40 m², som er beboet af ikke-studerende, og det tal har været nogenlunde konstant de senere år (med et fald i de helt små boliger på 0-20 m² og en lille stigning i boliger på 20-40 m²). Kun en lille del (1 %) af de små boliger er enfamiliehuse, langt størsteparten er lejligheder i etagebyggeri, fordelt på både privat udlejning, almene boliger og andre ejerformer. Dette forhold kan måske forklares ved de mange små toværelses lejligheder, som blev opført mellem 1920 og 1940 til familier, der kom til byen for at arbejde. Selv om mange af disse boliger ad åre er blevet sammenlagt til større lejligheder, er der stadig et antal tilbage.

Ser vi på beboerne i de små og mindre boliger i Danmark, ligner de gennemsnitsdanskerne på de fleste punkter som alder, familieform, beskæftigelse mv. på nær et, nemlig indtægtsniveau. Her ligger de under landsgennemsnittet. Se detaljer i bilag.

Efterspørgslen på små boliger

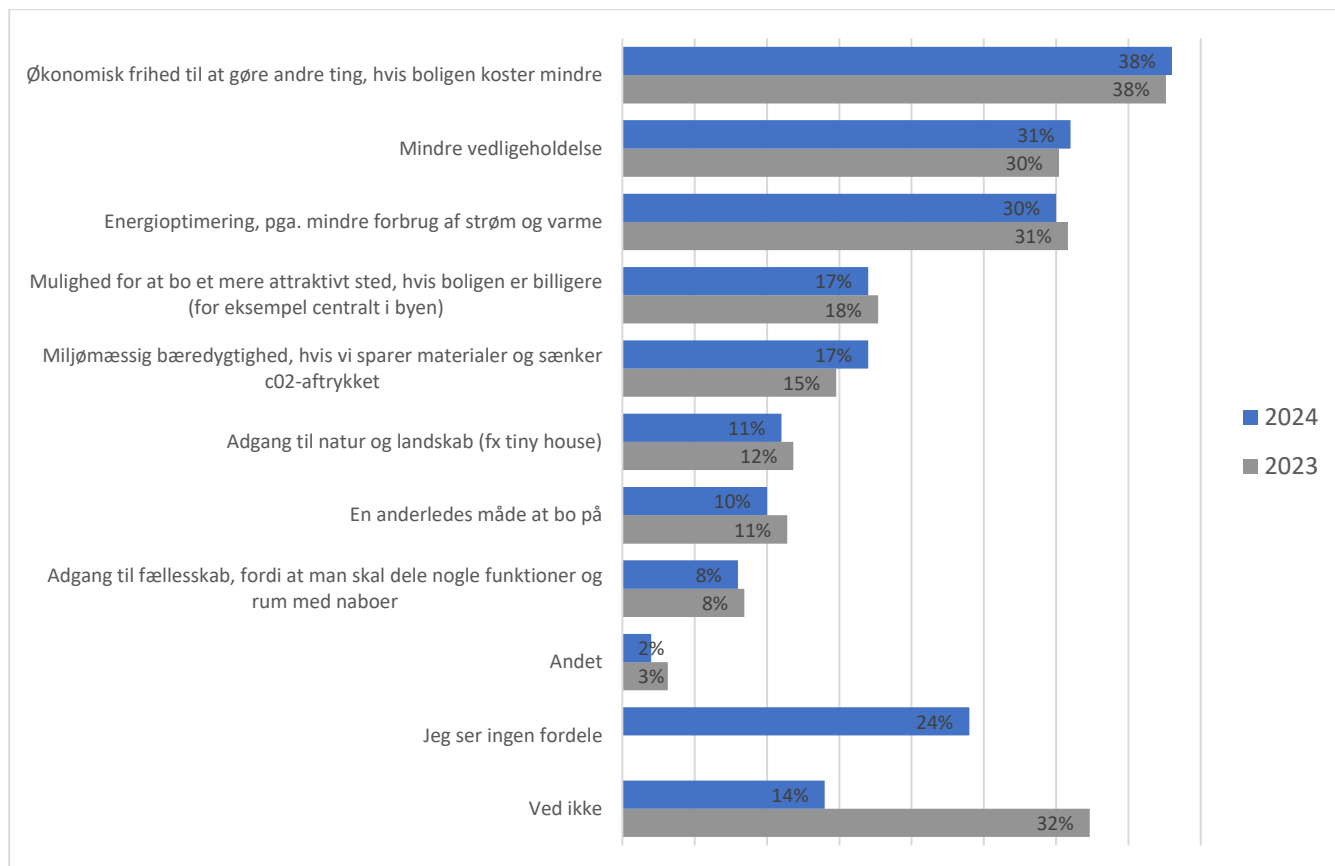
Som den registerbaserede gennemgang ovenfor viser, er udviklingen i antallet af små enfamiliehuse og små etageboliger tilsyneladende gået i hver sin retning. Spørgsmålet er, om det også siger noget om befolkningens præferencer for og efterspørgsel på små boliger?

Videncentret Bolius har i flere spørgeskemaundersøgelser spurgt til borgernes viden om og motivationer for bæredygtighed i boligen. Undersøgelserne viser, at incitamentet for at flytte i en mindre bolig som led i en bæredygtig omstilling rangeres lavest af alle valgbare muligheder. Her er adfærd, energibesparelse og sundhed i top alle år. At bo på mindre plads er der færrest, der finder vigtigt, men andelen er dog stigende over de tre seneste undersøgelser. Fra 26,9 % i 2021 til 34 % i 2024 (Kantar for Vindecnetret Bolius, 2024).



Figur 3. Hvad er vigtigst, hvis vi skal leve mere bæredygtigt? Her er boligoptimering og små boliger i bund. Dog er det værd at bemærke, at antallet er stigende. Kilde: Danskerne i det byggede miljø (2021, 2022, 2023 og 2024), KANTAR Gallup for Videncentret Bolius.

I en anden 2024-undersøgelse gennemført af YouGov har Videncentret Bolius i samarbejde med BUILD stillet opfølgende spørgsmål vedrørende boligoptimering. Her fremgår det, at de største motivationsfaktorer for at nedskalere arealet i sin bolig er hensynet til økonomi (at man frigør budgettet til andre ting), energioptimering (man sparer energi og penge på el og opvarmning) samt udsigten til mindre vedligeholdelse (man sparer tid og penge). Her viser undersøgelsen i 2024, at de ældre over 60 år generelt er usikre på, hvilke fordele der knytter sig til nedskalering af boligen. Modsat er de unge under 30 år bevidste om at, en mindre bolig giver adgang til anderledes måder at bo på, f.eks. tiny houses, adgang til fællesskab, ligesom de fremhæver den miljømæssige og bæredygtige side af små boliger som værende vigtig.



Figur 4. Hvilke fordele ser du ved at nedskalere boligarealet? Her er de vigtigste motivationsfaktorer både i 2023 og 2024 økonomisk frihed til at gøre andre ting (38 %), mindre vedligeholdelse (30 %/31 %) og et bedre energiregnskab (31 %/30 %). Kredit: YouGov for Videncentret Bolius, 2024.

Der er i 2023- og 2024-undersøgelsen desuden spurgt til, hvilke rum og funktioner borgerne er villige til at undvære eller dele med andre. I 2024 svarer 5 % svarer, at de er interesseret i at dele beboelsesarealer og andre rum (der ikke er til beboelse) med andre. Igen er de unge under 30 år mere tilbøjelige til at dele med andre end ældre over 60 år.

Ser man på disse overordnede opgørelser over besvarelser, virker motivationen for at bo på et mindre areal begrænset i den danske befolkning. Sammenholdt med registeranalysen, som også kun i mindre omfang har registreret en svag stigning i antallet af små boliger, indikerer det, at interessen for små boliger i Danmark ikke skal findes i den statistiske analyse. I hvert fald ikke, hvis vi havde håbet at kunne identificere en større efterspørgsel.

Nye internationale og danske koncepter for mikroboliger

Interessen for små boliger i dansk kontekst er langt fra ny. Set med bolighistoriske øjne har mange af de nutidige små "nye boligtyper" lighedspunkter med f.eks. 1930-40'ernes halvandet- og toværelses lejelejligheder på 30-50 m², 1950'ernes pensionater med værelser på 12-15 m² og fælles toilet og køkken. Ligesom de lægger sig i forlængelse af de små danske statslånhuse og eksperimenterne med almene kollektivhuse som f.eks. Høje Søborg, Sorgenfrivang II og Carlsro i Rødovre i 1950'erne (Kristensen, 2012). I mange af disse boligtyper har der været eksperimenteret med at indrette små boliger med forskellige gennemtænkte fysiske løsninger og visse steder også med faciliteter for – og incitamenter til – socialt samvær mellem beboerne. Nogle steder har idéerne holdt igennem flere generationer, andre steder er de blevet opgivet. Men generelt har små boliger været et udtryk for datidens standarder for f.eks. boliger til enlige, billige boliger til lavindkomstgrupper og i mange tilfælde baseret på fortidens forståelse for, hvor stor en bolig behøver at være for at være god. Når vi i dag taler om mikroboliger, er det derfor også det relative aspekt, der er i spil, nemlig det forhold, at vi allerede har små boliger i den eksisterende boligmasse. Det, der adskiller de nye mikro- og småboliger fra det eksisterende, er i høj grad det konceptuelle element. Det er således en væsentlig pointe i rapporten, at mange af de boligformer, der dukker op til overfladen i dag, både i Danmark og internationalt, er kendetegnet ved en konceptuel gentænkning af boligen som privat rum. Mange koncepter indtænker andre kvaliteter og faciliteter uden for boligen, der kompenserer for den begrænsede private plads inde i boligen, ligesom der er indtænkt målgrupper, markedsføring og et særligt brand.

En anden væsentlig pointe i rapporten er, at udviklingen af nye mikroboliger internationalt er sket sporadisk og uden egentlig sammenhæng eller konceptuel enhedsforståelse. Den viser et bredt spektrum af boligbehov, ejerformer og målgrupper, og det er først inden for de seneste fem-otte år, at forskningen er begyndt at trække tråde mellem de forskellige boligformer og deres demografiske, geografiske og konceptuelle sammenhænge og historiske ophav, trods nationale og regionale forskelle (Harris et al., 2023). De forskellige begreber, som optræder i feltet, indikerer, at der i praksis ikke skelnes mellem boligform, koncept og adfærd, og mange af de koncepter, vi har identificeret, optræder under forskellige betegnelser, eller de fortolkes forskelligt. Særligt i forhold til forskningen er der behov for at adskille de forskellige betegnelser i operationelle kategorier, som gør det muligt at arbejde med området. Hertil hører, at de danske koncepter for små boliger ofte anvender de internationale betegnelser enten direkte eller modificeret.

Overordnet kan man sige, at betegnelserne enten går på konkrete boligformer, dvs. boligens funktion, målgruppe og eventuel kontekst, eller henviser til den materielle-soziale praksis, som knytter sig til at bo småt, herunder forstået, at der er en særlig livsstil knyttet til mikroboligen. Mens den første kategori henviser til fysiske koncepter, programmering og særlige kendetegn – f.eks. størrelser, loftshøjde, om der er arbejdet med indbygget design eller multifunktionalitet – handler den næste om, hvordan man lever og begår sig i disse boliger. Endelig kan betegnelserne henviser til forholdet mellem en mere standardiseret bolig og den samme bolig i en formindsket, nedskaleret udgave. Denne version kan også bruges af beboerne, f.eks. hvis de flytter fra en stor til en lille bolig.

Inden for de seneste fem år har der dog internationalt dannet sig en vis konsensus af feltet i tre globale boligkoncepter, som vi også i dette studier lægger os op ad (Harris & Norwicki, 2020; Harris et al., 2023)³: tiny houses, mikrolejligheder og co-living. De tre globale mikroboligkoncepter arbejder på forskellig vis med

³ British Property Federation, som Harris er inspireret af, arbejder med tre kategorier: self-contained living spaces, purpose built co-living developments og converted and subdivided shared living spaces (Harris, 2020).

nedskalering af boligarealet, med fleksibilitet af funktioner, særlige målgrupper, beliggenhed og ejerformer. Derudover er de indlejret i stærke fortællinger og værdier, hvorigennem de bliver markedsført og formidlet. Særligt omstillingen til et mere bæredygtigt boligmarked, både hvad angår 'billige boliger' (Winther, 2021) samt klimaaftryk og ressourceforbrug, spiller ind (Harris et al., 2023). De tre globale boligkoncepter er også repræsenterede i dansk kontekst, og i de fleste tilfælde henvises og bruges de internationale betegnelser også af danske beboere, hvilket indikerer, at danske mikroboligkoncepter ikke er nationalt produceret, men en del af en international downsizing tendens.

DEFINITION	<i>Henviser til konkrete boligformer, dvs. boliger, som er programmeret til en særlig målgruppe, kontekst og økonomi.</i>	<i>Henviser til den social-materielle adfærd forbundet med at bo småt, dvs. som en specifik livsstil. Bruges i nogle tilfælde også som verbum.</i>	<i>Henviser til nedskaleret eller boligoptimeret standardbolig.</i>
EKSEMPLER (internationalt)	Tiny house/home Studio Studio apartment/ homes Micro apartment Built-for-rent Student accommodations Co-living Small house One-bedroom apartments Hybrid hotels Residential vehicles	Compact living Tiny living Small living Simple living Small space living Micro dwelling Co-living Smart living Vanlife Downsized living Minimalist living Minimal living Container living <i>Som verbum (noget, nogen gør): downsizing, optimizing</i>	Dwelling for minimum existence Compact housing Small scaled housing Optimized dwelling Downsizing/downsized home/apartment/house
EKSEMPLER (danske)	Basisboliger Mikrolejligheder Kollegier Containerboliger	<i>Som verbum (noget, nogen gør): nedskalerer, optimerer</i>	Den kompakte lejlighed/familiebolig Nedskalering af boligen Arealoptimering af det private rum/boligen/ hjemmet

Tiny houses – det lille fritstående hus, ofte mobilt

Her er ofte tale om et lille fritstående hus på 14-25 m², ideelt på hjul eller flytbart med kran. Mobiliteten er med til at holde boligarealet nede på et minimum, og der arbejdes med fleksible faciliteter og et forhøjet loft, så vægge udnyttes maksimalt. Som navnet antyder, er her tale om et globalt koncept, oprindeligt fra USA, men efterhånden udbredt til de fleste moderniserede vestlige lande under betegnelsen tiny house-bevægelsen. I sin grundform aktivistisk, idet der gøres op med det konventionelle klassiske hus med have, med boligæld og materielt forbrug (Mutter, 2013; Shearer & Burton, 2019). Målgruppen er mangfoldig i alder og familieform, men lavere- og mellemindkomstgrupper dominerer (ditto). Tiny houses kan enten etableres som selv- og medbyg med den kommende beboer som bygherre eller som præfabrikeret byggeri, der kan købes nøgleklart.

Mikrolejligheder – bebyggelser med boligstørrelser under minimumstandarden

Mikrolejligheder går under de internationale betegnelser micro dwellings eller micro apartments og er primært et urbant fænomen. Boligerne henviser til behovet for små, billige og/eller lettilgængelige boliger i de større internationale byer til unge, studerende, pendlere og udenlandske kontraktarbejdere, som ofte

har brug for midlertidige boliger. Ofte er mikrolejligheden etværelses uden separat soveværelse (Pelsmakers et al., 2021) og med kun de mest basale fornødenheder i den private bolig, evt. indbyggede møbler og opbevaring (Harris et al., 2022). Mikrolejligheden er ofte en del af en større bebyggelse med en mindre variation af små lejligheder og er således ikke en del af en blandet boligvariation. Der er eksempler, særligt i udlandet, på, at bebyggelserne er relativt ”rå” uden delefunktioner, men typisk indgår flere fællesfaciliteter som kompensation for den lille bolig (Harris & Norwicki, 2020).

Co-living-boliger – det servicerede fællesskab

Co-living er en social boligform. Co-living har historiske rødder i de amerikanske ”boarding houses” (pensionatet eller klubværelset i dansk kontekst), men trækker også på kollektivhuset fra 1950’erne, hvor beboerne ikke rådede over en fuldt faciliteret bolig, men delte disse fælles funktioner. Co-living er i sit originale koncept en lejlighed, hvor ejeren lejer værelser ud til rejsende, expats og andre med behov for en midlertidig bolig (Lind, 2020). Lejerne deles typisk om køkken og bad, og ejeren står for at arrangere events, fællesspisning m.m., som giver mulighed for fællesskab mellem beboerne, hvilket konventionelle lejelejligheder ofte ikke tilbyder. Det kan være en fordel, hvis man f.eks. ikke har netværk i byen. Der er mulighed for tilkøb af services som tøjvask, rengøring, indkøb m.m. Konceptet fortolkes dog efterhånden meget bredt, og i dag er der mange underkategorier af co-living, hvor fællesfunktioner, værter og delefaciliteter er tilgængelige for et større antal boliger, nogle steder op til 300-400 enheder.

Vi har i dette studie ligeledes identificeret beslægtede og overlappende boligtyper i en dansk kontekst, som ikke automatisk kan kategoriseres ud fra de gængse globale boligkoncepter, men som ikke desto mindre genopliver nogle af de samme historiske diskussioner om den lille bolig og dens funktion:

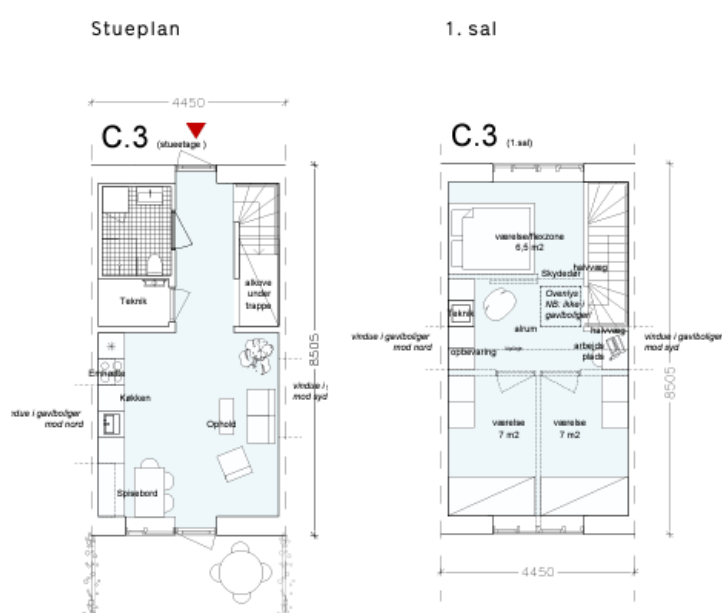
Den kompakte familiebolig: Tendensen er startet i den eksisterende boligmasse i byen og henviser til familier, der typisk vælger at blive boende trods færre muligheder. Det er pointen i en ph.d.-afhandling, der handler om familier med eller uden børn, der aktivt vælger at bosætte sig i en bolig langt under standardstørrelsen for en familiebolig bør ses som del af byfænomenet *compact living* eller på dansk *det kompakt boligliv* (Winther, 2021).⁴ Der er dog også flere og flere eksempler på, at denne type kompakte familieboliger nyopføres, bl.a. i etagebyggerier i urbane områder, f.eks. i Carlsberg Byen, hvor man har ændret flere boligprogrammer fra penthouselejligheden til kompakte boliger med flere små kamre og fællesrum (se casebeskrivelse). Også i byens periferi bygges igen *townhouses*, række- og klyngehuse til familier og par, som stadig ønsker kvalitetene ved hus med have, men som af forskellige grunde ikke har lyst til at vælge et klassisk parcelhus i forstaden. Som udgangspunkt er den kompakte familiebolig bygget på forestillingen om, at du får det hele, bare i mindre størrelse: Lejlighedsplanen indeholder de fleste elementer fra en konventionel bolig bare arealoptimeret: køkken, stue, to værelser, adgangsrum mv. Den kompakte familiebolig arbejder med nedskalering som princip og fortæller noget om en begyndende adfærdsændring på boligmarkedet og bør derfor have sin egen analyse.⁵

Basisboligen til udsatte borgere/skæve eksistenser: Vi har set, at der igen er en udvikling af bokoncepter til udsatte borgere baseret på en nyfortolkning af minimalboligen, jf. Le Corbusier. Et særligt eksempel er

⁴ Winther definerer i sin afhandling modsætningen mellem den urbane bybolig og mikroboligen som en fortætning af domesticerede fysisk-soziale aktiviteter i modsætning til en nedskalering af det formelle rum, jf. mikrobolig (2021, 29-30). Det ’kompakte’ henviser således til byens fortætning og – som konsekvens – til den fortætning af de sociale hverdagspraksisser, erfaringer og muligheder, som det fører med sig for de beboere, der bor i byen. Det betyder også, at den kompakte familiebolig i mindre grad er motiveret af idealer om antiforbrugerisme eller bæredygtighed og i højere grad viser konsekvensen af forskellen mellem by og land og dens indvirkning på boligadfærd (ditto).

⁵ Den kompakte familiebolig er særlig interessant som fænomen, idet Københavns Kommune i 2024 i deres nye kommunalplan har varslet en nyfortolkning af kravet til størrelsen på familieboliger i byen..

BasisBoligen, som blev udviklet af boligselskabet KAB i samarbejde med Københavns Kommune i 2015. Hensigten med konceptet er at sikre små lejligheder til byens udsatte unge og par under 30 år med en minimal indtægt ved at nedskalere arealet til et minimum. I konceptoplægget, som er udarbejdet af Vandkunsten Arkitekter, er der arkitektonisk arbejdet med fast inventar, som er skræddersyet til det lille boligareal, samt multifunktionelle løsninger, bl.a. hems og alkover. Samtidig er der arbejdet med øget loftshøjde og lysindfald for at kompensere for den optimerede grundareal og tilføje andre kvaliteter til boligen (se eksempel i bilagsrapport). Der er flere eksempler på små boliger bygget til udsatte grupper, som arkitektonisk og indretningsmæssigt trækker på nogle af de nye erfaringer med mikroboliger, som ligger i de tre hovedkoncepter. Der er derfor ikke tale om et selvstændigt koncept, men et eksempel på, hvordan den lille bolig inspirerer og påvirker boligbyggeriet generelt, her som billig bolig og/eller botilbud. Se bl.a. casebeskrivelse af BasisBoligen og botilbuddet Bo i Ro (se casebeskrivelse i bilagsrapport).



Figur 5. ECO Village i Lejre opererer med flere typer af kompakte familieboliger. Her har tegnestuen Vandkunsten tegnet rækkehuse i to plan med opholdsrum i stuen og små, kompakte værelser på førstesalen. Pointen med at nedskalere boligarealet er at frigøre kvadratmeter til fællesbrug uden for boligen. Kredit: Vandkunsten Tegnestue.

2. Drømmen om et andet liv: tiny houses i en dansk kontekst

Dette kapitel omhandler danske tiny houses. Kapitlet præsenterer omfang, formål, målgrupper, boligtyper, potentialer og udfordringer. Kapitlet bygger på interviews med aktører i feltet kommuner, kommercielle aktører, ildsjæle og foreninger/kollektiver, beboere i tiny houses samt desk research og gennemgang af litteratur, medieomtaler og erfaring formidlet i flere danske sociale mediegrupper.



Figur 6. Peter Cox, som bor sammen med sin hustru, Marie, i et lille 24 m² stort hus på hjul, her gengivet, er en toneangivende stemme i den danske tiny house-bevægelse, bl.a. via Facebook-gruppen *Det lille potentiale: Tinyhouse byggeprojekt*. Kredit: Peter Cox.

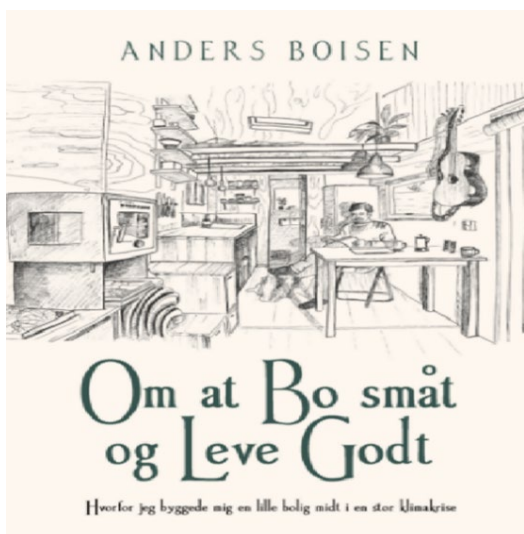
Ikke blot et hus, men en livsstil

Tiny houses er en del af tiny house-bevægelsen. Bevægelsen siges at være opstået i USA i kølvandet på 1990'ernes dyrkelse af *simple living* og 2000'ernes *slow living*, men her kombineret med idéer om antikonsument og økologiideologi fra hippiekulturen i 1970'erne (Mutter, 2013). Således siges bevægelsen også at have rod i *minimalisme* som livsstil, der handler om at leve med så få ting som muligt for derved at frigøre et åndeligt overskud (Mangold & Zschau, 2019). Mange tiny house-ambassadører rundt om i verden er inspireret af amerikanske Henry David Thoreaus' tanker om at forlade det civiliserede samfund ultimo 1800-tallet og flytte ind i en lille hytte i skoven (Anson, 2014). Hans idé var, at man ved at give slip på den komfortable tilværelse, som industrialiseringen tilbød, kunne opnå et friere og mere enkelt liv i balance med naturen og med selvet (se bl.a. romanen *Walden or, Life in the Woods*, 1854).

De stigende boligpriser, specielt efter finanskrisen i 2008-09, har desuden betydet, at bevægelsen fungerer som et praktisk og ideologisk alternativ til det konventionelle boligejerskab, hvor man gældsætter sig i årevis og slår rødder (Shearer &

Burton, 2019; Kjeldsen & Jedig, 2022). Bevægelsen er forankret i gør det selv-kulturen og idéen om selvbyg som en måde at holde boligudgifterne nede på og om at arbejde med de materialer, naturen stiller til rådighed, bl.a. via off-grid-løsninger og genbrug af ressourcer (f.eks. vand). Det er værd at bemærke, at tiny house-bevægelsen internationalt er opstået nedefra som et modsvar til politiske og kommercielle strømninger. Medlemmer af tiny house-bevægelsen ser i høj grad sig selv som bannerførere for en ny samfundsstruktur og ideologi (Shearer & Burton, 2021).

I en dansk kontekst er tiny house-bevægelsen relativt ny (Winther, 2021), og det er først inden for de seneste ti år, at den danske offentlighed er blevet bekendt med boligformen og den livsstil, den repræsenterer. For eksempel blev der i 2012 kun registreret fire medieklip om tiny houses i danske medier, ti år efter, i 2022, steg antallet til 513. Sidste år, i 2023, blev der registreret i alt 601 medieklip om



Figur 7. Anders Boisen er ligesom andre tiny house-aktivister inspireret af Henry David Thoreaus' tanker om et simpelt liv. Han har bygget sit eget tiny house og lever i dag af at formidle sine erfaringer, bl.a. i en bog, på Instagram og i Facebook-gruppen Hjem på Hjul, YouTube-kanalen Home on Wheels: selfsufficiency in a tiny house. Kredit: Anders Boisen.

tiny houses.⁶ Også sociale medienetværk, som promoverer bevægelsen, vokser støt i disse år. For eksempel har den danske Facebookgruppe Dansk Tiny House over 20.000 medlemmer, Dansk Tiny House Gruppe over 10.000 medlemmer og Tiny House Living Off-grid – Danmark flere end 2.300. Dertil kommer flere private profiler, bl.a. Peter Cox' Det Lille Potentiale med 8.000 og Anders Boisens Hjem på Hjul med 4.500 medlemmer på facebook. Eller de mange personreportager om folk, der flytter fra byen for "at stå af hamsterhjulet", tv-indslag om alternative boligformer og smart indretning, når man bor småt.⁷

I det hele taget er der en stor kulturimport fra internationale tv- og streamingshows som *Tiny House Nation*, *Tiny House Luxury*, *Tiny House Hunting*, internationale YouTube-kanaler, insta-blogs og gør det selv-kanaler, som viser lækre små boliger med smarte designløsninger og multifunktionelle indretningstricks i høj kvalitet til den danske offentlighed (Owen, 2023). Så når vi i dette studie fastholder den internationale betegnelse *tiny house* og *bevægelse*, er det, fordi vi anerkender, at også den danske version er

gennemsyret af den samme globale ideologi om en ny måde at leve på, og at bevægelsen også herhjemme henter sit positive brand via en global æstetisering af *tiny living* og minimalismen som højkultur livsstil, jf. Bourdieus kapitalformer.⁸ Senest har Lego-koncernen lanceret deres første byg-selv "mobilt minihus": et lille tiny house på hjul og med integreret regnvandsopsamling, solceller på taget og lejrbaal med guitar.⁹

Nu har jeg været rundt i hele det danske rige og holde oplæg – og jeg kan konstatere, at der er en meget folkelig og en meget bred demografisk opbakning til tiny houses og til tiny house-bevægelsen. Jeg tror, det er, fordi det taler ind i nogle generelle folkelige dagsordener – der er nogle store strukturelle udfordringer i den vestlige verden omkring økonomisk usikkerhed, som kan få konsekvenser på det individuelle som det samfundsmæssige plan, og det tror jeg er noget af det, som gør denne bevægelse attraktiv. (Anders Boisen, tiny house-aktivist, forfatter)

Motiver og værdier

Vi har i vores studie kortlagt, hvilke karakteristika fra den internationale bevægelse der går igen i den danske, og hvor de adskiller sig. Der er generelt store overlap, men bæredygtighed i bred forstand fylder meget i den danske version, hvis vi ser bort fra de mange reportager om småbørnsfamilier, der "står af hamsterhjulet", der dominerer den danske såvel som den internationale populærfortælling. Dertil følger, at

⁶ Infomedia-søgning i perioden 1.1.2023-31.12.2023, søgt på 'tiny house', 'tiny houses'.

⁷ Se f.eks. ALT.dk: *Malene og Lasse skal bo på 15 m². 29. juni 2016.* <https://www.alt.dk/artikler/malene-og-lasse-skal-bo-pa-15km2-vi-far-en-husleje-pa-maks.-1.500-kr>.

⁸ Den franske sociolog introducerede i sit forfatterskab forskellige former for kapital, som definerede, om man havde en høj eller lav status i samfundet: økonomisk, social, kulturel og symbolsk kapital. Kulturel kapital henviser til magt via smag, dannelse og viden.

⁹ Se Lego Friends-magasin, dansk, efterår 2023: <https://www.lego.com/da-dk/product/mobile-tiny-house-41735>

den globale bevægelse ikke automatisk kan overføres til en dansk kultur, dansk boliglovgivning, arbejdsforståelse og hverdagsliv uden en vis oversættelse eller versionering.

Lille hus til familie på fire 🧑🏻🧑🏻🧑🏻🧑🏻. Jeg drømmer om mindre kvm, mere simpelt og med meget mere fokus på liv end penge. Jeg drømmer om at bygge et lille hus (måske større end det traditionelle tiny house men så småt som muligt). Jeg har hustru og to børn som går hurtigt mod teenagealderen.
Bor du småt med en familie? Har du en plantegning jeg må se? Hvordan kan man indrette sig småt, klogt, billigt også når man har større børn.

Figur 8. Opslag fra en dansk tiny house-gruppe.
Kredit:
anonymiseret af hensyn til GDPR.

Gældfriheden

Også i Danmark er der en grundlæggende forestilling om, at tiny houses er et middel til økonomisk frihed. Ved at nedskalere boligarealet til et minimum kan man holde udgiftsniveauet i bund og dermed frigøre ressourcer til valgfrie forpligtelser og aktiviteter (Mutter, 2013). Mange af de beboere, vi har kommunikeret med, har maksimalt månedsudgifter på 5.000 kr. eller mindre, og de færreste har lån. For nogle er tiny houses en mulighed for at få sit eget hus med have med det begrænsede økonomiske råderum, de har – f.eks. SU eller en lavindkomstløn. For andre har tiny house-livsstilen betydet, at de har kunnet opsiges deres fuldtidsstillinger og nu erhverver sig via mere løse ansættelser, freelancearbejde og/eller deltidsbeskæftigelse. Nogle har fastholdt deres fuldtidsstillinger. Ikke fordi de er tvunget til det, men fordi de godt kan lide deres arbejde. Her ekkoer danske fortællinger flere internationale studier (Boeckermann et al., 2019): Det formelle arbejde bliver et tilvalg:

Meningen var, at vi ikke skulle bindes til at have et fast arbejde og tjene en masse penge. Ikke fordi vi ikke vil arbejde. Jeg vil gerne arbejde. Men nu vælger jeg det selv, det er ikke en pligt. Det er en frihed. (Anonymiseret beboer i et kollektiv)

Jeg laver (varmt) mad ca et par gange om ugen i store portioner og bruger ellers microovn til at varme op med. Jeg har et køle/fryseskab og vasker ca to kogevaske og to alm. vask om måneden. Huset har elgulvvarme til basisvarme (dyr og komfi løsning -jeg elsker det! 😍) og så varmer jeg op med en lille brændeovn i de hårdeste vintermåneder (🔥🪵) Jeg er egentlig selvforsynende med brænde, men da jeg brækkede skulderen sidste år 😞 har jeg måttet købe et brændetårn og få det leveret. Det kostede 3125 kr midt i en energikrise og jeg har brugt halvdelen i år 2023. Jeg skiftede iøvrigt til grøn strøm juni 23 - hvilket er lidt dyrere 🙄😬

I 2023 har jeg brugt:

23 Kubikmeter vand -> 1756 kr
(i min kommune inkl. afledning af spildevand og afgifter)

3386 KW -> 7111 kr
(inklusive energikrise priser og transport)

Brænde 1/2 af brændetårn (ovntørret bøg/ask) 1,8m3 til 3125-> 1562 kr

Skrald, rottebekæmpelse og noget med jord fra kommunen -> 6507 kr

Driftsomkostning samlet set for 2023:

16.936 kr

Eller 1.411 kr pr. måned

Jeg har ikke medregnet:

-At det kostede 106.000kr at bygge og flytte huset 2020/21

-Prisen på den grund jeg har købt og ejendomsskat

-Og at jeg er forsikret for ca1000kr pr måned (Indbo, bil, hund, ulykke og danmark)

Jeg ved ikke hvad andre Tiny Beboere har af driftsomkostninger, og om dét her er repræsentativt.

Men hvis du går med TinyHouse drømme, så kan det måske give dig lidt en pejling.

Figur 9.
Eksempel på et årsbudget for et tiny house-par uden børn. Her er den årlige udgift på 16.936 kr., eller 1.411 kr. plus forsikring på 1200 kr. om måneden for to.
Kredit:
Screenshot fra privat profil, gengivet efter aftale, anonymiseret af hensyn til GDPR.

Det betyder også, at danske tiny house-beboere i praksis ikke stræber efter selvrealisering via karriere eller økonomisk berigelse, men selvrealisering ved at være rig på tid. Som lokalpolitiker og tiny house-bygger i Svendborg Kommune Rasmus Felding Drabe (SF) udtrykker det, da han skal forsøge at forklare gældfrihed:

Hvis du bor i et parcelhus, så har du måske faste udgifter på 25.000 kr. om måneden, men i et tiny house har du måske kun 2.500 kr. På den måde er du ikke tvunget til at skulle arbejde 37 timer om ugen resten af dit liv. Ikke fordi der er noget galt i at arbejde. Men det handler om, at tid er blevet en mangelvare. Det er ikke længere det monetære, men tid, der er idealet – i hvert fald for de unge generationer. Det handler om et andet liv, hvor det ikke er økonomiske konjunkturer og arbejdsmarkedsløgn, der skal definere vores liv. (Rasmus Felding Drabe, byrådet, Svendborg for SF)

Mobilitet

I den amerikanske version er et tiny house ideelt mobilt, enten på hjul eller flytbart med en kran (Kjeldsen & Jedig, 2022). På mange måder er det mobiliteten, der har drevet bevægelsens popularitet, særligt efter finanskrisen i USA, hvor flere måtte forlade deres hus og være mobile i jagten på jobs rundtomkring i landet (Mutter, 2013). Camperen, traileren og den ombyggede bil til beboelse fylder derfor i amerikanske fortællinger om det mobile boligliv. Blandt andet i streamingserier som *Tiny House Nation* (Netflix, 2019) eller den ikoniske film om livet i *Nomadland* (2020),¹⁰ som er to ekstreme fortællinger om livet på landevejen i henholdsvis luksuscamperen og den ombyggede van.¹¹ I en dansk kontekst er der tilsvarende regler for, hvor stor en bolig kan være for at kunne transporteres på en sætternavn, en lastbil eller bag en traktor, hvilket er en medvirkende årsag til, at de danske tiny houses er relativt små. Dog er det et stående spørgsmål i dette studie, om den internationale fokus på mobilitet er lige så dominerede i Danmark, og det kan diskuteres, om den fortrinsvis angår nogle dele af den danske bevægelse, eller om den mere bør betragtes som et ideal frem for en praksis (se afsnit om målgrupper). Nyere internationale definitioner er da også mere åbne over for tiny houses, som er immobile. For eksempel skelner den australske organisation Australian Tiny Houses Association mellem mobile huse på hjul (tiny houses on wheel), huse, der er delvis mobile, f.eks. flytbare med en kran eller nedtagelige (tiny houses on a non-permanent foundation), og fikserede huse (Assessory Dwelling Unit).¹² I vores studier virker mobiliteten oftest mest attraktiv for mennesker, der enten er i transit, eller som bevidst ikke ønsker at slå rødder, men som finder idéen om at have eget hus attraktiv. Således er mobilitet et spørgsmål, der åbner op for, hvorvidt det private ejerskab og rodfæstelse kan løsrives fra matriklen.

En vigtig del af [at flytte i tiny house] det har helt klart været, at den kan flyttes. Jeg er et sted i mit liv, hvor jeg ikke ved, hvor jeg skal bo næste gang – her kan jeg tage mit hjem med mig. (Beboer)

Nærheden til naturen

De fleste kender de smukke fotos af det lille træhus på hjul midt i alt det grønne fra de mange ”stå af hamsterhjulet”-fortællinger i magasiner, aviser og på tv. Naturen, og særligt den uforstyrrede adgang til det

¹⁰ Se også analyse af *Nomadland* i artiklen Freedom or Dispossession? Imaginaries of Small, Mobile Living in the Film *Nomadland*, Harris et al., 2023.

¹¹ Flere amerikanske tiny house-aktivister arbejder af samme grund for at få indarbejdet mobile tiny houses under kategorien rekreative vogne (oprindeligt recreative vehicles eller RVs), også for at adskille dem fra mobile homes, trailer parks og det sociale stigma, der knytter sig dertil (Anson, 2014).

¹² Se Australian Tiny House Association (ATHA) (2020). Tiny house definition. Available at <https://australiantinyhouseassociation.org.au/tiny-house-definition> (søgt nov. 2023).

grønne, går igen i skildringen af boligkvaliteter hos de informanter, vi har talt med. Som det fremgår i næste afsnit, har vi ikke kunnet identificere placeringen af størstedelen af danske tiny houses, men et australsk studie viser, at størstedelen (44 %) af de adspurgte tiny house-beboere "lejer sig ind hos en privat jordejer" (hus, landejendom, skovområde), mens den næststørste andel (21 %) har opsat deres hus hos "en ven eller familie" (Shearer & Burton, 2021). Adspurgt om, hvor de ville foretrække at bo, hvis de selv kunne vælge, svarer størstedelen, at de foretrækker rurale områder tæt ved byerne.



Figur 10. Danske tiny houses midt i den grønne natur – eksempler fra empiriindsamlingen til dette studie. Kredit: BUILD, AAU.

Adgangen til natur hænger også sammen med mobiliteten. På de danske sociale medier kommer dette til udtryk i opslag, hvor tiny house-ejere søger efter en bestemt type lokation, hvor de kan stille deres tiny houses, f.eks. ved en skov, en sø, åbent land etc. Ofte er huset allerede bygget, under opbygning eller planlagt, og her kommer lokationen ind som det afsluttende led i realisationen af deres boligdrøm. Den anden vej rundt er der også opslag fra potentielle udlejere, som tilbyder en plads til et hus eller to på deres nedlagte landbrugsejendom eller i deres private skov – eller naturområde: underforstået, at huset er noget, lejerne selv kommer med. Da mange tiny houses er helt eller delvis off-grid, er der også mulighed for placeringer væk fra gængs infrastruktur (kloakering, vejnet, strømføring etc.). Dertil kommer, at der ofte er en økonomisk fordel ved at bo i mere landlige områder, da grundpriserne og lejeniveauet her er betydeligt lavere end tæt på bycentrene.

Er der nogle der kender til et tiny house der er til leje i Midtjylland eller Syddanmark, nær idyllisk natur og stilhed mm? 🙏🙏🙏🙏🌱🌿🍷🍷🍷

2

Hejsa allesammen.
Jeg søger et lille sted tæt på København (gerne inden for 40 min. i bil).
Hvis du har en stor grund eller et stykke jord/skov/mark, som du vil leje til mig, vil det være allertiders.
Jeg vil sætte et lille tinyhouse der på, hvor jeg kan bo der sammen med min kollega mandag til torsdag.
Vi er helt rolig og elsker natur. Skræmmer ikke vildt væk.
Skriv gerne i pb.

Hej
Håber I kan hjælpe mig 🍷

Søger et sted at bo i mit nybyggede Tiny Home nær Kolding/Lunderskov. Gerne tæt på naturen og sammen med andre i en form for kollektiv eller måske leje et stykke grund hos nogen.
Har du/I kendskab til steder hvor det vil være muligt? Min vogn er en 12 m lang sættevogn, der kun vil skulle tilsluttes vand og strøm.

Nogle naturskønne steder hvor det muligt at opsætte tiny house på Fyn (gerne i nærheden af Kerteminde/Odense kommune) på forhånd tak.

2

7 kommentarer

Figur 11. Forskellige opslag fra danske tiny house-grupper, hvor der efterlyses et naturskønt område at stille sit tiny house op. Kredit: anonymiseret af hensyn til GDPR.

I alle tilfælde repræsenterer den åbne natur også antitesen til byens/samfundets larm og jag, samtidig med at der fremkaldes en naturforståelse, der ikke er forpligtende i forhold til græsset, der skal slå, blomsterbedet, der skal luges, fliserne, der skal renses, som vi kender det fra klassiske parcelhuskvarterer. Naturen er, som vi også ser det i internationale studier, ideelt set kun til låns i den periode, man bor der.

Bæredygtighed

Endelig er der en almindelig konsensus i store dele af den danske tiny house-bevægelse, at tiny houses er en del af den bæredygtige omstilling. Bæredygtigheden forstås bredt som en miljø- og klimavenlig tilgang til jordens ressourcer og omhandler både huset og hverdagsforbruget. Fortolkningen og betydningen af bæredygtighed i forhold til det enkelte hus er dog meget forskellig og afhænger af tilgang, livsstil, økonomi og mulighed, men falder grundlæggende tilbage på idéen om antikonsument og er dermed også en del af princippet om gældfrihed.

Tiny house-bevægelsen i Danmark fokuserer på det nære, på et antivækst paradigme og på en anden forståelse af ressourcer, dvs. jordens ressourcer. Jeg tror derfor ikke, man kan adskille økonomisk frihed fra bæredygtighed, når man taler om tiny houses. Bæredygtighed bliver også altid nævnt som et argument, når jeg er ude at tale med folk.
(Anders Boisen, forfatter og aktivist)

Også internationalt fylder bæredygtighed mere og mere i karakteriseringen af tiny house-bevægelsen, særligt inden for de sidste fem-ti år og som konsekvens af, at det er en dagsorden, der har været let for bevægelsen at flyde ind i. Den bæredygtige dimension, som vi i dette studie hævder er en væsentlig del af den danske tiny house-bevægelse, betyder desuden, at den danske version ikke kan adskilles fra klimaaktivismen og fra andre eksperimenter med biogene materialer, permakultur, regenerativt landbrug og ressourcegenbrug. For de tiny house-aktivister, som er aktivt dedikerede til den bæredygtige omstilling, er tiny houses et symbol på, hvordan man kan gentænke konventionelle ressourcer og benytte sig af løsninger, der er mere i balance med de planetære grænseværdier.

Særligt off-grid-løsninger – altså løsninger, som på forskellig vis betyder, at man helt eller delvis kan afkobles f.eks. elnettet, fjernvarme, kloakering og vandafløb, fordi man har solceller/vindenergi, regnvandsopsamling, muldtoiletter eller lign. – er et tema i mange diskussioner i de sociale mediegrupper, også i Danmark og i konkrete eksperimenter og tiny house-byggekurser rundt om i landet. For eksempel i Tiny Varigheden i Køge, hvor man efter års forsøgsarbejde med permakultur, nytte- og terapihaver er gået sammen med kommunen, forskere og arkitekter om at opføre 16 småhuse af natur- og genbrugsmaterialer og med flere off-grid-løsninger (se bilagsrapport). Hensigten er, at erfaringerne med de nye byggeteknikker og materialer formidles via et allerede opført udstillingshus, og de kommende beboere forpligtes til at stille deres erfaringer til rådighed for offentligheden.

Man kan – med rette – hævde, at mange af de kollektive tiny house-projekter har mere tilfælles med det klassiske øko-kollektiv end med tiny house-bevægelsen, ligesom de også trækker på allerede etablerede erfaringer og ideologier om fælleseje og naturbrug. Den anden vej rundt kan man sige, at selv om ikke alle tiny houses vedkender sig den bæredygtige omstilling, er livsformen en vigtig del af den omstilling, der skal til, for at vi bliver mere bæredygtige, hvad angår mindre forbrug, færre kvadratmeter og en større forståelse for naturen. Måske derfor er der flere af de danske øko-aktivister, der anser tiny house-bevægelsen som en naturlig forlængelse af de tanker, der i forvejen ligger i mange øko-samfund. Som Henrik Moslund, medstifter af Grobund, forklarer det:

GROBUND er startet som idé allerede i 2008, før der var noget, der hed tiny houses – i hvert fald i Danmark. Men det er klart, at bevægelsen har gjort noget for den dagsorden, vi dengang lancerede. Både idéen om gældfrihed og bæredygtig levevis er noget, Grobund har tilfælles med bevægelsen. (Henrik Moeslund, medstifter)

Samtidig, og det er også et vigtigt argument at fremhæve i dette studie, er flere tiny house-beboere, aktivister og kollektiver meget bevidste om, at den bæredygtige dagsorden også i høj grad kan bruges til at punktere nogle af de fordomme, som tiny house-bevægelsen også er eksponent for, nemlig som boligform for socialøkonomiske nomader.

Fortællingen om, at vi er sådan nogle øko-flippere, som er økonomisk trængte, og som ikke vil være en del af samfundet, den har vi også kæmpet med i Køge. Men vi har fået den vendt til, at vi nu er "entusiastiske klimafrontkæmpere". Vi er nogle, som vil bygge småt for at spare på CO₂, vi vil være selvforsynende for at give tilbage til naturen, vi vil vise nye veje for, hvordan vi kan bo bæredygtigt i en tid, der kræver nytænkning. Den fortælling er meget bedre. (Helga König-Jacobsen, Tiny Varigheden)

Tiny houses i Danmark – hvor og hvor mange?

I de sociale grupper på nettet, som vi har fulgt i 18 måneder, er der relativt mange aktive tiny house-beboere i Danmark, som flittigt deler råd og anbefalinger til andre, der også er i gang med at bygge et hus eller finde en plads til et hus, de allerede har. Men hvor mange det reelt drejer sig om, hvor i landet husene er placeret, hvem der bor i dem, og hvor store husene er, har vist sig at være informationer, som er vanskelige at fremskaffe, og de data, der er tilgængelige, er ikke valide:

Ifølge vores registeroplysninger er der i Danmark 2.245 enfamiliehuse under 50 m², hvoraf de 1.000 er ubeboede. Der kan muligvis også gemme sig tiny houses i sommer- og fritidsboliger, som har fået helårsstatus, i denne kategori er der 1.700 huse under 50 m². I kategorien række- og kædehuse er der omkring 15.000 boliger under 50 m². Selv om boligerne i disse kategorier til sammen løber op i knap 20.000 boliger, er der i de fleste tilfælde tale om ældre eksisterende huse fra en tid, hvor småt var normen (se registeranalyse i bilag). Vi ved fra vores studie, at danske tiny houses også figurerer under kategorien 'campingvogne' (ombyggede varevogne, beboelsesvogne, mobile homes etc.), det vil sige som mobile, midlertidige boliger, der internationalt går under betegnelsen 'residential vehicles', forkortet RVs (Anson, 2014). I en dansk kontekst er hovedreglen dog, at mobile hjem skal flytte adresse minimum hver sjette uge, medmindre det står parkeret på ens egen adresse, og selv her er der kommuner, der har indført særlige restriktioner.¹³ Disse mobile boliger kan ikke indfanges i registeranalysen. Spørger vi aktører i feltet, er der også divergerende tal for omfanget af tiny houses i Danmark. To professionelle aktører, som selv bor i tiny houses og er aktive i promoveringen af livsstilen, fortæller uafhængigt af hinanden i interviews til dette studie, at de vurderer, at der er mellem 8.000 og 10.000 individuelle tiny houses i Danmark. En tredje anslår, at omfanget er væsentligt større, mens en fjerde mener, vi er nede under 500 huse, måske endda helt nede på 300. Omfanget er desuden påvirket af, hvordan man i bevægelsen selv definerer et tiny house. I nogle sociale mediegrupper indgår sommerhuse, kolonihavehuse, husbåde og ombyggede varevogne, mens andre fokuserer på klassiske selvbyg- eller flytbare huse. Som vi senere præsenterer det, kan der være flere grunde til dette mørketal (se senere afsnit).

¹³ Se byggeloven om transportable konstruktioner § 2, stk. 2, og VEJ nr. 9426, stk 10 forbud mod permanente vogne, Retsinformation, 2020.

En verificerbar og væsentlig observation i kortlægningen af omfanget af danske tiny houses er, at flere danske kommuner allerede inkluderer boligformen i planstrategier og bosætningspolitikker, og enkelte er relativt langt med implementeringen. Ofte er her tale om en afgrænset udstykning af sammenhængende matrikler til småhuse under 60 m² eller mindre som en del af blandet by-strategier. Vejle Kommune har f.eks. afsat et område i udviklingsprojektet Ny Rosborg, kaldet Tiny Rosborg, hvor man udstykker lodder til 28 tiny houses og et mindre fællesareal (se bilagsrapport). I Herning Kommune har man allerede opført fem nøgleklare tiny houses i forbindelse med etableringen af et nyt boligområde, Gudenåparken, og i Frederikssund Kommune er man ved at afslutte salg og udlejning af 18 tiny house-grunde i bydelen Vinge.¹⁴

Kommunalt drevet/planlagte områder

Vinge i Frederikssund Kommune (18 grunde – 15 solgt/udlejet)

Ny Rosborg i Vejle (28 grunde – afventer udbudsform)

Gudenåparken i Hedensted (fem færdige huse i 2022, ét udelejet)

Andre kommuner, som p.t. ønsker at udvikle tiny house-områder, er bl.a. Svendborg, Aarhus, Viborg og Haderslev kommune mv.

De kommunale projekter er ofte resultatet af inddragelsesprocesser, hvor man har vurderet, at efterspørgslen var stor nok til at matche en udstykning. For eksempel skrev Frederikssund Kommune i 2022 under overskriften "Stor interesse for tiny houses i Vinge", at der har været et stort fremmøde til borgermødet om planen om at udstykke til tiny houses på maks. 45 m² i bydelen Vinge. Samme billede tegnede sig i Vejle, da kommunen i 2021 kunne tælle op til 300 potentielt interesserede fra Jylland og Fyn, og som aktivt havde deltaget i brugerundersøgelse om et nyt tiny house-område i kommunen, og efterfølgende mødte 80 af borgerne op til et dialogmøde (Vejle Amts Folkeblad, 2021).

Eksempler på selvorganiserede borgergrupper, der udvikler tiny house-områder:

Tiny Varigheden i Køge

Grobund Brenderup ved Middelfart

Grobund Ebeltoft i Syddjurs

Økosamfund Soleng i Sønderborg

Tiny House Agersø

"Bettebyen" i Himmerland, Rebild Kommune

Levefællesskabet Lindemosehuse i Mariagerfjord Kommune

Oluf Have i Svendborg Kommune

Foreningen Friliv i Hvalsø Kommune.

Vi har også identificeret flere selvorganiserede borgergrupper og foreninger, som konkret arbejder med tiny houses. Det gælder f.eks. Tiny Varigheden i Køge Kommune, hvor man er i gang med at bygge de første huse (se casebeskrivelse). I Grobund Ebeltoft i Syddjurs Kommune har man igennem et par år samarbejdet med kommunen om udvikling af lokalplan for boligfordeling, ejerforhold, infrastruktur og off-grid-løsninger (se casebeskrivelse), og i Grobund Brenderup ved Middelfart er man nu så langt, at man – efter et længere forløb – har lanceret salg af lodder i, hvad der kaldes en "off-grid-bydel" for op til 34 små boliger, hvoraf flere allerede er reserveret (se afsnit om ejerforhold). Pointen med disse typer tiny house-projekter er, at initiativerne er kollektive og borgerdrevet, og her er tiny houses en del af en større vision om et mindre bysamfund.

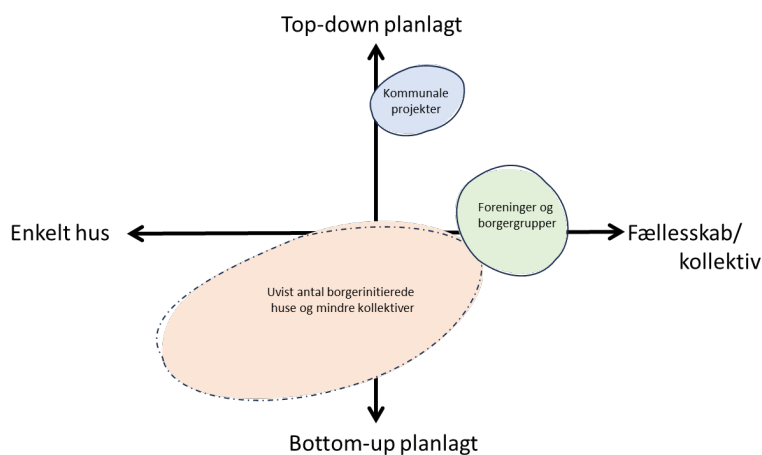
¹⁴ Se nyhed: <https://byvinge.frederikssund.dk/service/nyheder/2024/tiny-house-grunde-revet-vaek--nu-undersoeges-mulighed-for-flere>



Figur 12. Illustrationsplan for tiny house-område i Vinge-bydelen i Frederikssund. Her er der i efteråret 2024 solgt ni grunde i udbudsrunde til en mindstepris af 300.000 kr., og yderligere seks er lejet ud til 3.500 kr./mdr. Tre leje Grunde er stadig ledige. Grundene, som er ejet af kommunen, er mellem 150 og 250 m², og der kan bygges op til 45 m², men med en maks. højde på 5,5 m og tagterrasse. Kredit: Illustrationsplan, Arkitema Architects for Frederikssund Kommune, lokalplan 151.

Eksemplerne viser, at der ud over de individuelle tiny houses, som vi hører om på sociale medier, men ikke kender omfanget eller placeringen af, også er forskellige typer af samarbejde, der driver udbredelsen, og som modsat den mere klassiske bottom-up-tilgang, som bevægelsen er kendt for, er enten top-down-drevet (kommuner, der indtager rollen som faciliteter og udvikler) eller en kombination. Men faktum er, at der kun er relativt få kommunale og foreningsdrevne projekter, der er realiserede, og derfor er de danske erfaringer med tiny houses kendetegnet ved tvivlsomme data og kvalitativ viden fra en empiri, der kan kritiseres for at være anekdotisk.

Figur 13. Der er groft sagt skitseret tre måder, danske tiny houses udbredes på. De kommunalt initierede tiny house-områder, som er top-down-planlagte og ofte defineret af salg/udlejning af matrikler (blå), samarbejdsprojekterne initieret af en borgergruppe eller foreninger, hvor kommunen indgår som en form for samarbejdspartner (grøn) og et uvist antal borger-initierede, selvorganiserede huse og kollektiver, som ikke fremgår af registeranalysen (rød). Kredit: BUILD.



Hustyper: et skur, gør-det-selv, arkitekttegnet eller modulbygget hus?

Arkitektonisk og designmæssigt adskiller tiny houses sig fra konventionelle enfamiliehuse ved en nytænkning af væsentlige fysiske karakteristika. Der er således ikke tale om en 1:1-nedskalering af et parcelhus, men om en minimalbolig, hvor kun de væsentligste funktioner og kvaliteter er intakte. Som andre har beskrevet (Mutter, 2013), betyder det, at de fleste huse er kendetegnet ved en eliminering af gangarealer og overgangsrum, af ingen eller få indre vægge og af køkken – og evt. bad i samme søjle – hvis det overhovedet er inkluderet. Derudover har mange tiny houses deres sovezone hævet over brugsareal i enten en hems eller i et lukket loftrum. Flere tiny houses arbejder også med en visuel åbenhed i form af varierende lofts- og gulvhøjde samt lysindfald, ligesom der i flere huse – men ikke i alle – er fleksibilitet i forhold til opbevaring, adgangsforhold og funktion. Det er således en boligform, der benytter sig af både

princippet om nedskalering af boligarealet til et minimum samt brug af høj fleksibilitet, bl.a. ved at bruge boligens øgede væghøjde til opbevaring og funktioner.

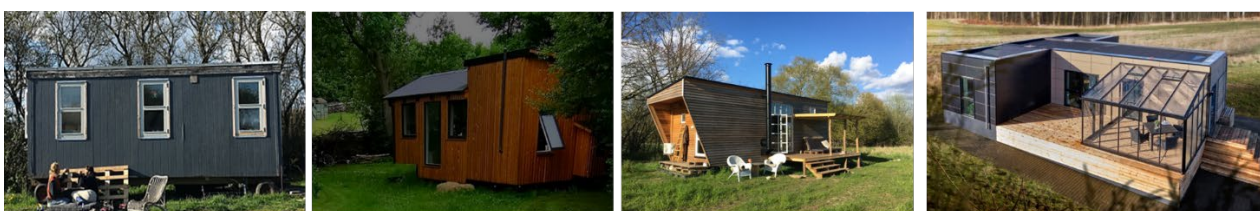


Figur 14. Eksempler på interiør i danske tiny houses. Kredit: Fra venstre mod højre: Peter Cox, midt og højre: anonymiserede tiny houses. BUILD, AAU..

Fra den internationale forskning ved vi, at selv- og medbyg dominerer tiny house-bevægelsens boliger. Blandt andet anslår et amerikansk studie, at op til 75 % af alle huse er selv- eller medbyg, hvis man ikke medtager campers og trailers, de såkaldte RVs (Alexander & Shearer, 2023). I vores studie har vi dog oplevet mange typer af huse på markedet, som varierer i størrelse, funktion, materiale og pris. Samlet set viser de forskellige typer af huse, at vi også bliver nødt til at skelne mellem forskelle typer og derved målgrupper.

Tre kategorier af danske tiny houses: ombygget skurvogn, selv- og medbyg og nøgleklare huse

Vi har overordnet identificeret tre typer af tiny houses, som p.t. er på markedet. Derved har vi bevidst fravalgt at fokusere på beslægtede boligformer såsom det lille husmandssted, campingvogne, ombyggede varevogne, campere, sommerhuse og kolonihaver, husbåde etc., selv om de også figurerer i samtalerne på de sociale medier, og selv om mange i disse boligformer også identificerer sig med ideologien bag bevægelsen.



Biancas skurvogn er på 14 m² og er uden bad/toilet, men med kogeø, opbevaring og seng. Den er købt brugt og derefter sat i stand. Samlet set har skurvognen kostet 50.000 kr., plus 20.000 kr. i transport.

Peter Cox og hans hustru Marie har selv bygget deres hus 24 m² brutto. Han vurderer det samlet har kostet dem 150.000 kr. at bygge huset, dertil kommer tilkøb bl.a. solceller, brændeovn, pilltank og nogle tagrender. Dertil 6-8.000 kr. for at flytte huset.

Vibekes arkitekttegnede hus er på 28 m² og suppleret med en større, delvis overdækket terrasse. Pt. er huset koblet på vand- og elforsyning, men det er konstrueret således, at man på sigt kan gå off-grid. Vibeke har betalt 500.000 kr. inkl. håndværkstimer.

”Vores huse koster fra 700.000 og op efter. Det er ’en tesla-model’ til dem, der ikke gider at gøre-det-selv, men gerne vil bestemme, hvordan huset skal se ud, som gerne vil ud i naturen, men ikke ønsker at bo i et parcelhus, som går op i bæredygtighed uden at være fanatikere, fortæller Benny Møller, Mobilhouse om deres modulhuse.

Figur 15: Det danske tiny house-marked består af forskellige hustyper, som varierer i størrelse, kvalitet og ikke mindst pris. Fra venstre mod højre: ombygget beboelseskurvogn uden bad og toilet, Peter Cox’ selvbyggerhus, og de to sidste er eksempler på nøgleklare huse, dels et arkitekttegnede hus på hjul og et modulhus fra Mobilhouse. Kredit: Peter Cox, Mobilhouse, resten BUILD, AAU.

Brugte beboelsesvogne

Flere af vores informanter har købt en brugt beboelsesvogn eller skurvogn¹⁵, som de har istandsat og/eller bygget om. Blandt andet et kollektiv anså beboelsesvogne som den billigste genvej til en fleksible udbygning af deres fællesskab, som samtidig tog højde for, at de enkelte beboere og familieenheder selv kunne præge deres privatbolig (anonymiseret interview). Også Bianca, en anden informant i vores studie, havde erhvervet en beboelsesvogn, som hun fik professionel hjælp til at istandsætte for en samlet pris af 30.000 kr. Omdannede beboelsesvogne er også hyppigt gengivet i de danske tiny house-grupper på Facebook, hvor der gives gode råd og vises løsninger til indretningsønsker og design. Det indikerer, at beboelsesvogne er en boligløsning, flere benytter, uden at vi kan afklare omfanget. I vores beboerinterviews erfarer vi, at budgettet for en brugt beboelsesvogn ligger mellem 35.000 og 80.000 kr., afhængigt af tilstand og størrelse. Det peger på, at beboelsesvogne er en billig og let genvej til et dansk tiny house og et liv på hjul.

Selv- og medbyg

Det er markedet for selvbyg- og medbyg-huse, der dominerer i Danmark. Det fremgår af vores interviews, eksemplerne i de offentlige medier og samtalerne i de sociale mediegrupper, som vi har fulgt. Peter Cox, som driver medieplatformen *Det Lille Potentiale*, og som selv har bygget sit hus, udtaler, at denne type selv- og medbyg-huse ofte ligger i et prisniveau mellem 75.000 og 450.000 kr., afhængigt af de kompetencer, man selv kommer med, og ens budget. Peter Cox' eget hus har kostet ca. 150.000 kr., eksklusive udstyr (varme, vand og el) og inventar (se også beboercases, kapitel 4). Andre, f.eks. byggetjenesten bygge.dk, har foretaget en beregning, som indikerer, at kvadratmeterprisen er 19.000 kr. uden arkitekttegninger, som ofte løber op i en samlet udgift på 130.000 til 325.000 kr.¹⁶



Tiny House Byggekursus

GROBUND, EBELTOFT
UNDERVISER JONAS HAGEN HØJ

TILMELD DIG

Tiny House Byggekursus

Drømmer du om at bygge dit eget tiny house? Er du i tvivl om hvordan man kommer i gang? På dette kursus gennemgår vi alle de vigtigste overvejelser inden man går i gang med byggeriet, samt hvordan man rent faktisk kan bygge et hus uden at have nogen erfaring. Vi tager udgangspunkt i tiny house bygget af træ, træfiber og ler. Målet er at bygge huse, der kan stå i flere generationer og på samme tid tage ansvar for klima, miljø og økonomi.

På kurset gennemgår vi:

- Hvorfor bygge småt - vejen ud af hamsterhjulet.
- Valg af materialer i forhold til klima og miljø.
- Offgrid - hvordan gør man sit hus selvforsynende.
- Hvordan dimensionere du din konstruktion og hus.
- Økonomi - hvordan holder du dit budget under kontrol.
- Grundlæggende værktøjs håndtering.

Under kurset vil der være mulighed for at komme rundt på Grobund og se de mange byggeprojekter vi har gang i.

Figur 16. småBYG ved Grobund Ebeltoft udbyder forskellige kurser til folk, der er interesseret i at bygge deres eget tiny house. Kredit: småBYG.

Fra de sociale medier og vores interviews med tiny house-beboere hører vi, at mange selvbyg-/medbyg-huse produceres i samarbejde med lokale håndværkere, medmindre der er tale om nøgleklare løsninger (se

¹⁵ Flere beboere i vores studier kalder deres beboelsesvogne for "skur". Forklaringen kan være, at her i flere tilfælde er tale om en ombygget "skurvogn", alternativt henvises til den betegnelse, der bruges, hvis det skal registreres på en grund uden at leve op til kravene om helårsbeboelse, nemlig som et skur.

¹⁶ Bygge.dk skriver: "Til opførelse af små huse ser vi, at den gennemsnitlige pris er omkring 19.000 kr. pr. kvadratmeter. Denne pris inkluderer alt arbejde og materialer (herunder dem, man indkøber selv). Men vi ser også projekter, der kommer ned på 16.000 kr. pr. kvadratmeter, mens de mere eksklusive projekter ender tæt på 32.000 kr. pr. kvadratmeter. Disse priser inkluderer ikke arbejdet med arkitekten. Denne omkostning vil ofte beløbe sig til mellem 130.000 og 325.000 kr." (u.d. <https://www.bygge.dk/pris/byg-et-lille-hus>, forår 2023).

næste). En af de store aktører inden for bygselv/medbyg i Danmark er småBYG. Siden 2019 har småBYG rådgivet, bygget og afholdt byggekursus på Grobunds Fabrik og Grobund Højskole i Ebeltoft i Syddjurs Kommune. Byggekursusene og fabrikken tiltrækker mange interesserede, ikke kun kursister, men også lokale borgere og tilreisende, som er optaget af bæredygtigt byggeri, off-grid-løsninger og tiny house-livsstilen. Ifølge småBYG ejer, Jonas Hagen Høj, er målgrupperne for selvbyg/medbyg meget divers, men med unge par og emptynesters som de største grupper.

Jeg har lige haft en optælling og kan se, der har været 1.500 mennesker gennem mine kurser på småBYG. Der er mange forskellige arbejdstitler repræsenterede. Der kommer også læger, ingeniører og indimellem nogle på overførselsindkomst. Generelt er alle aldre repræsenterede. De fleste er dog helt unge, f.eks. par, som er i gang med at etablere sig, og som er inspireret af at få et anderledes hus og være gældsfrie. Men vi har også en stor gruppe af lidt ældre, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og som vil bo i noget mindre og mere bæredygtigt. (Jonas Hagen Høj, underviser og ejer, småBYG).

En anden stor aktør inden for selv- og medbyg er Brenderup Højskole. Højskolen, som ligger i Brenderup ved Middelfart på Fyn, afholder ligeledes kurser for selvbyggere – ofte med gæsteundervisere fra Grobund Ebeltoft og småBYG, og de har selv ad åre opbygget kompetencer med boligformen. Under mottoet ”bæredygtigt byg” får kursisterne her viden om byggeteknik og byggeproces, viden om bæredygtige byggematerialer, lavtekniske varme- og energikilder, f.eks. solceller og opsamling af regnvand, ligesom de får indsigt i, hvad det vil sige at ”gå off-grid”, dvs. leve uden opkobling til f.eks. kloakering, strøm og varme.

På de sociale medier og i vores interviews fremhæves miljøet i Ebeltoft og Brenderup som to fagligt og socialt vigtige knudepunkter for den danske tiny house-bevægelse, uden at her dog er tale om en samlet organisering eller en formel platform. Men faktum er, at der er et stort person- og kompetenceoverlap mellem Grobund Højskole og småBYG og udviklingen af den bæredygtige tiny house-landsby Grobund Ebeltoft, ligesom der er sammenhæng mellem Brenderup Højskole og Grobund Brenderup og i finansieringsmodellen (se særskilt om økonomi og ejerforhold). Det kan være med til at forklare, både hvorfor selvbyg/medbyg dominerer udbredelsen af tiny houses i Danmark, og hvorfor den bæredygtige dagsorden er blevet et dominerende kriterie for byggeriet og livsstilen.



Figur 17. Eksempler på nøgleklare, flytbare tiny houses: Grohuse (venstre) er et af de nye eksempler og har netop lanceret forskellige modultilbud af bæredygtige materialer og med fokus på fleksibilitet og kvalitet. Tiny House Living er et hus fra Kvantum Living, som har været på markedet nogle år, og som er et arealoptimeret helårshus under 50 m² med opholdsstue, åbent køkken, soveværelse og toilet/bad og svanemærkede materialer. Kan p.t. opleves på Vinge Station, hvor det er opført som udstillingshus. Kredit: Grohuse (venstre), Kvantum Living (højre).

Arkitekttegnede huse og nøgleklare løsninger

Eksempler på nøgleklare tiny-housekoncepter:

- Mobilhouse – Kvantum Living
- Tiny House Living
- Simple Boheme
- Tiny House Byg
- Tiny Domus
- Tiny365
- ModulLux
- Add A Room
- GROhuse
- ONV Tiny houses

Dertil flere udenlandske firmaer, f.eks. Tinyhouse Factoring etc.

Er man ikke til selv- eller medbyg, er der også kommercielle aktører på markedet, som tilbyder nøgleklare huse og færdige koncepter – og markedet ændrer sig hele tiden. Blandt andre Tiny House Living, Mobilhouse/Kvantum Living, Simply Boheme, og senest har også ONV lanceret deres modulopbyggede tiny house. Startprisen er her omkring 1 mio. kr. for et lille helårshus med de mest almindelige funktioner som køkken, bad, toilet og opholds- og sovezone, arealoptimeret og flytbart. Det indikerer, at interessen for tiny houses også i Danmark p.t. rækker ud til et mere købestærkt publikum. Som Michael Henneke, specialkonsulent i Tiny House Living, udtrykker det, er de nøgleklare huse til en målgruppe med et større budget og med højere krav til komfort og funktionalitet, hvorfor de kommer med flere rum, mulighed for standardindretning og gode svanemærkede materialer – men i en størrelse – se bl.a. deres

udstillingshus ved Vinge Station på 44 m² – som er langt under standarden for et lille hus.

Tilsvarende kalder direktør Benny Møller deres tiny house-model, Mobilhouse, for en "Tesla-model", hvad angår boligkomfort og til dem med "lidt ekstra på kistebunden". Hermed antydes det, at målgruppen for denne type tiny houses adskiller sig fra målgrupperne til ombyggede beboelsesvogne og selvbyg/medbyg. Selv om dette marked lader til at være i vækst, kan vi dog ikke påvise, at det stigende udbud mødes af en reel efterspørgsel. Tværtimod erfarer de aktører, vi har talt med, at interessen for de lidt dyrere huse kun i de færreste tilfælde fører til et salg. Det er f.eks. erfaringen fra Gudenåsparken i Jylland, hvor de fem opførte modulhuse fra Mobilehouse endnu står usolgte – mens én er udlejet.

Målgrupperne

Fra den internationale forskning ved vi, at tiny houses generelt appellerer til en bred målgruppe, hvad angår alder, familieform og livssituation og uddannelsesbaggrund (Mutter, 2013). Det samme billede tegner sig i en dansk kontekst, hvor målgruppen også her kun adskiller sig fra landsgennemsnittet på indtægt – her ligger beboerne under niveau. Dog kan vi ikke se, om indtægten er faldet før eller efter indflytning i boligen (se registeranalysen).

Fire danske tiny house-typer

Vi kan groft inddele målgrupper i fire danske tiny-house-typer. Når vi taler om typer, er det for at få forstørret nogle af de indre konflikter i tiny house-bevægelsen, som også er registreret internationalt (Harris et al., 2023). Det betyder, at de danske tiny house-beboere i praksis vil have træk af flere typer og overlapper i præferencer og motiver. Men tesen er, at en bedre forståelse af typer også kan være med til at kortlægge potentialer og udfordringen for boligformen i Danmark.

"Stå-af-hamsterhjulet"-hipsteren

"Stå-af-hamster-hjulet"-hipsteren ser tiny house som et aktivt, bevidst fravalg af byen, karrieren og det stressede hverdagsliv. Ofte er antiforbrug og et liv i naturen et ideologisk ideal. Som titlen antyder, er her tale om en 'forvandlingsfortælling', hvor tiny house-beboere går fra en mere konventionel, men ofte privilegiet tilværelse eller karriereforløb mod det mere simple, men – ifølge fortællingen – autentiske liv i et tiny house midt i naturen. Det er bl.a. denne type, vi møder i interviews i magasiner og tv-serier. For eksempel kørte DR2 en temalørdag i 2018 med titlen *Stå af hamsterhjulet*, hvor parret Malene og Lasse

fortæller, hvordan de i 2015 valgte at flytte fra København og en stressende karriere og et oppustet boligmarked for at etablere sig i et lille hus på 6,5 x 2,5 m² på landet¹⁷. Her er, som bl.a. Winther beskriver, tale om, at forvandlingen handler om, at det alternative boligvalg giver mulighed for en anden livsstil (Winther, 2021).



Figur 18. Kommentar fra et medlem i en tiny house-gruppe, som har besluttet sig for sammen med ægtefællen at "stå-af-hamsterhjulet". Kredit: anonymiseret grundet GDPR.

Denne type beboere – ofte seniorpar eller småbørnsfamilier – er derfor ikke alene begrænset til tiny houses som boligform, men har rod i et generelt oprør med arbejdsmarkedet og en ubalance mellem arbejdslivet og familielivet, måske bedst udtrykt gennem Ærø-manifestet (Humaidan, 2023).¹⁸ Af samme grund er det også den økonomiske frihed ved at bo småt

samt det aktive fravalg af byen, der fremhæves, fremfor bæredygtige huse og ressourceforbrug, selv om det også nævnes som en del af løsningen til at stå af ræset. Stå-af-hamsterhjulet-typen har kendetegnet Danmarks første erfaring med tiny house-bevægelsen, i hvert fald i bredere medier med portrætter af enkeltpersoner og familier, som bryder ud af, ja, hamsterhjulet. Her er tiny houses primært italesat som et individuelt livsstilsprojekt, dvs. som individets svar på de globale problemstillinger.

Den klimabevidste idealist

Den klimabevidste idealist ser tiny houses som en kollektiv mulighed for at eksperimentere med bæredygtige byggematerialer, ressourcegenbrug, planetære grænseværdier og nye dyrkningsmetoder med fokus på fællesskab, dannelse og læring og kan forsigtigt siges at være den målgruppe, som i dag dominerer den brede forståelse af tiny house-bevægelsen, bl.a. fordi den er drevet frem af de mange borgerinitierede tiny house-projekter såsom Grobund Ebeltoft, Grobund Brenderup, Arden og Tiny Varigheden i Køge og aktivister som bl.a. Anders Boisen og Peter Cox. Således har mange af de danske tiny house-aktivister og særligt -foreninger et erklæret mål om at udvikle en mere klimavenlig og bæredygtig boligform med gode materialer tæt på naturen og af og med naturen. Anders Boisen kalder også selv sin boligform for en "anderledes protestform" (Boisen, s. 68), og han understreger i interviews, bogform og Facebook-gruppen *Hjem på Hjul*, hvordan tiny houses kan være med til at "starte en klimapolitisk demonstration" (ditto, s. 72):

Ideen er således, at min bolig skal være bæredygtig i den forstand, at ressourcer bruges cirkulært snarere end lineært, så disse kan gives tilbage til naturen på et senere tidspunkt. Hermed kommer min bolig til at indgå i et meget direkte samspil med naturens økosystemer, og min boligmæssige trivsel vil således være bundet op på det samspil. (Om at Bo Småt. Boisen, s. 18-19)

¹⁷ Se DR2, 2015, se også Alt for Damerne, 2016.

¹⁸ Ærø manifestet (2023) af Mai My Humaidan er et forsøg på at tegne et liv, hvor fuldtidsarbejde, stress og økonomisk pres ikke fylder, bl.a. ved at frasige sig arbejdsmarkedets krav om 37 timers arbejde. Manifestet har været heftigt til debat, bl.a. i forbindelse med Kaare Dybvad Beks bog *Arbejdets land* (2023), hvor han anklager forfatteren for en arbejdsmodel, der potentielt vil undergrave velfærdsstaten grundet manglende hænder og skatteindtægter til modellen, hvis alle "står af hamsterhjulet".



Den klimabevidste idealist er formentlig den tiny house-type i Danmark, der mest kompromitterer idéen om mobilitet som kriterie. En del af klimapolitikken hos denne type angår en mere nænsom dyrkelse af naturen, hvor man giver lige så meget tilbage, som man tager. Det betyder, at der for mange klimaidealister følger en naturlig interesse for at anlægge en ressourceneutral have, f.eks. via principperne i permakultur. Bearbejdning af naturen – til urtehave, grønsager, agerbrug eller til dyr – er ifølge forskningen i hjemskabelse en måde at forankre sig på (Mallett, 2004). Man knytter sig til stedet, når ens hverdagspraksis – som her i konkret forstand – slår rødder. Derved besidder den klimabevidste idealist i sin tilgang en modvægt til idéen om mobilitet.

Figur 19. Peter og Marie Cox har i et par år brugt tid på at anlægge en permakulturvej. Arbejdet med naturen har betydet, at de ikke ønsker at flytte – snarere forestiller de sig at blive boende i mange år – også for at kunne nyde naturen. Deres hus med hjul har slået rødder. Kredit: Peter Cox.

Den frie fugl

Den frie fugl ser tiny houses som en god alternativ boligform for dem i samfundet, der af forskellige årsager ikke passer ind, ikke ønsker eller ikke kan komme i betragtning til et boligejerskab, men som stadig anerkender kvaliteterne ved eget hus, adgang til naturen og økonomisk råderum. I en dansk kontekst er denne type ikke særlig synlig i medierne eller i de toneangivende fortællinger om, hvad tiny house-bevægelsen er. I vores kvalitative interviews har vi dog talt med beboere, som fortæller, at boligformen tiltrækker dem, fordi de her kan få lidt af de samme boligkvaliteter, som man har i et almindeligt parcelhus med egen have, men uden at her bliver småborgerligt.

Jeg tror, vi er mange mennesker, som går lidt under radaren. Som ikke helt passer ind i samfundet. Som ikke trives i byen sammen med mange mennesker. Som har brug for at være tæt på naturen og i rolige omgivelser. Men der er ikke den slags boliger tilgængelige i Danmark. I hver fald ikke, hvis man ikke kommer med penge på lommen.

For os er der kun ulovlige løsninger – ligesom kolonihaven, campingpladsen.

(Anonymiseret tiny house-beboer, som bor i en beboelsesvogn)

Her er det vigtigt at pointere, at denne målgruppe ikke nødvendigvis betyder, at tiny houses per se tiltrækker lavere socialøkonomiske målgrupper, alene fordi boligformen som udgangspunkt er billig – selv om det også er et argument, der rejses. For eksempel konkluderer et australsk studie, at som boligform appellerer tiny houses både til dem, der køber ind på det lille hus som en del af et aktivistisk livsstilsvalg (her stå-af-hamster-hjulet eller klimaaktivisme), og dem, der af livsomstændigheder er tvunget til at leve i mindre – billigere – boliger og derfor gør det delvist af nød, jf. fordommen om den socialøkonomiske nomade (Owen, 2023). Vi har i vores studier stiftet bekendtskab med kommuner, som er bekymrede for, at etableringen af tiny houses-områder også er etableringen af – potentielt – socialt udsatte boligområder med huse af en lav eller endda sundhedsfarlig boligkvalitet.

Her er det vigtigt at understrege, at princippet om gældfrihed – og herved stå-af-hamsterhjulet-typen – overlapper andre tendenser i det danske samfund, bl.a. arbejdslivets organisering. Som vi har set det med bl.a. Ærø-manifestet, som taler for en mere fleksibel arbejdskultur og mere personlig frihed, har udbredelsen af danske tiny houses også ført til diskussioner om, hvad det er for en kultur, der følger med små gældfrie huse og lave omkostninger, og hvad det potentielt betyder for kommuner, der måske i forvejen kæmper med dalende skatteindtægter. Flere tiny house-aktivister er bevidste om, at idéen om gældfrihed giver anledning til tilbageholdenhed. Særligt foreningerne og kollektiverne, som fylder i lokalpolitik og medier, fortæller, at de møder bekymringer, ikke kun fra naboer, som er usikre på, hvad det er for en boligkultur, de skal dele skel med, men fra de kommuner, som skal give til tilladelser til byggeriet.

Vi kommer med en boligform, som nok ikke giver kommunen en lige så stor boligskat som 300 m²-villaerne, og vi kommer også med en arbejdskultur, hvor vi måske ikke alle sammen giver helt det samme tilbage på skattebilletten som andre. Derfor har vi fra starten også betragtet det her som en opgave i formidling. Vi har meget aktivt stillet op i medierne, inviteret hjem, vist rundt, ladet os interviewe til tv, til aviser, til radio og igen og igen forsøgt at fortælle, hvad det er, vi vil, hvad vi står for, og det bliver vi ved med.
(Steen Stender, Grobund Ebeltoft)

Helt konkret har Grobund Brenderup i Middelfart Kommune oplevet indsigelser mod den lokalplan for bydelen, der ellers var godkendt, fra naboer, der – siges det – var bekymrede for, hvad en sådan en bydel ville betyde for området og de eksisterende boligers markedsværdi. Planklagenævnet endte dog med at afvise sagen, og her i september 2024 har Grobund Brenderup og Middelfart Kommune kunnet fortsætte processen med salg af jordlodder og byggetilladelse.¹⁹

Hos de mange interesserenter, vi har talt med, og hvor vi har rejst dette tema, er der dog bred enighed om, at folk, der interesserer sig for tiny houses, generelt er meget ressourcestærke, måske ikke i konventionel monetær forstand, men i personligt engagement. At bo i et lille hus, hvor der er knappe ressourcer, kræver en selvdisciplinering og løbende vedligeholdelse og ikke mindst et netværk af folk, man kan trække på. Flere beboere, vi har talt med, fortæller også, hvordan den traditionelle 37-timers arbejdsuge nu er erstattet af en mere flydende overgang mellem hobbies, gør-det-selv og vedligeholdelse og håndtering af regnvand, solcelleanlæg, have, brænde mv. Som Peter Cox fortæller i sin beboer-case, er der ikke længere noget, der hedder hverdag eller weekend. Snarere handler det om, hvordan vi forstår og fortolker ressourcer i vores hverdagsliv:

Tiny house-bevægelsen handler om en omrokering af kræfterne. [...] Det kan godt være, de ikke alle bidrager til kommunen med en fuldtidsstilling, men så gør de det på en anden måde. Jeg er med på, at fra en kommunes side kan det være tvivlsomt, hvad man får ud af det, men altså, det handler om, vi skal betragte ressourcer som mere end bare skatteindtægter. (Peter Cox, tiny house-aktivist)

Omfortolkningen af ressourcer fra det formelle arbejde til et mere uformelt, lokalt forankret arbejde er et tema, som hverken internationale tiny house-studier eller dansk arbejdsforskning har arbejdet specifikt med.

¹⁹ Officielt lød indsigelsen på godkendelse af byggeri tæt på kysten. Men som det tidligere har lydt blandt de involverede og i Politiken 8.9.2024, handlede det mere om bekymringen for den boligkultur, der fulgte med.

Middelklassens frontløbere

Middelklassens frontløbere som type hænger tæt sammen med den begyndende kommercialisering af tiny house-bevægelsens livsstil, som er i gang overalt i verden, og som betyder, at nye mere pengestærke målgrupper – middelklassen – begynder at interessere sig for boligformen. Først og fremmest pga. den massive kulturelle kapital, som kommer med medieomtaler, tv-serier, og som hylder livet i en lille bolig med smarte designløsninger, lækkert fleksibelt design og autenticitet og ikke mindst den stigende bevidsthed om klimatilpasning, nye arbejdsformer og -krav, som boligformen også er synonym med.

Når denne type hverken tilhører den klimabevidste idealist, stå-af-hamster-hipsteren eller den frie fugl, er det naturligvis en sandhed med modifikationer. Snarere tager denne type lidt fra dem alle tre, men tilføjer en vis "normalisering" ved at fastholde idéen om, at tiny houses ikke behøver at være en antiautoritær eller alternativ livsstil, men en modifikation af noget, vi kender i forvejen. Boligen må gerne være lille, men den skal stadig have de fleste funktioner og den høje komfort, som vi finder i en standardbolig. Den må også gerne være personlig, men der er ikke et stort behov for at bygge den selv. Adgang til natur er vigtig, men ikke på bekostning af nærheden til byen og dens kulturtilbud. Fordi middelklassens frontløbere kommer med en anden økonomisk formåen, er man villig til at betale ekstra, hvis man samtidig får luksus med. Samtidig er forventningen, at lovgivning, bygningsreglement og boligstandard er i orden. Af samme grund er denne relativt nye målgruppe også internationalt blevet kritiseret for at ødelægge bevægelsens grundlæggende "anti-establishment-ism" (Shearer & Burton, 2019, s. 315).

Endelig kan det siges om denne type, at den også overlapper med en begyndende tendens til at nedskalere den klassiske parcelhus til en fysisk størrelse, som enten passer mere til en ændret livssituation, f.eks. når børnene er flyttet hjemmefra (også kaldet emptynesters), eller grundet hensyn til bæredygtighed og forbrug (se også indledende kapitel om "den kompakte familiebolig").

Ser vi på, hvor danske tiny houses p.t. har størst gennemslagskraft, er det via borgerdrevne initiativer og tiny house-fællesskaber i Danmark, som med afsæt i øko-samfundet ønsker at eksperimentere med bæredygtighed, defunktioner og et nært forhold til naturen (se f.eks. Tiny Varigheden og Grobund Ebeltoft, se casebeskrivelse); altså klimabevidste idealister, som eksperimenterer med nye boformer. Over for denne mere græsrodsorienterede tilgang finder vi den mere kommercielt drevne tendens, som kombinerer kommunale top-down-projekter, nøgleklare huse og en vis interesse fra middelklassens frontløbere. Denne analyse af markedspotentialet skal læses med den pointe in mente, at vi ikke ved, hvor mange individuelle tiny houses på egen grund der er eller er planlagt, og hvor mange af disse der er beboet af frie fugle eller stå-af-hamsterhjulet-hipstere.

Målgrupper og kløften mellem fællesskab og individualisme

Det siges, at tiny house-bevægelsen drives af en individualiseret livsstil, hvor den personlige frihed står over sociale forpligtelser og fællesskab (Kilman, 2016). Også i Danmark. For eksempel har tiny house-aktivisten Peter Cox gennemført en ikke-videnskabelig undersøgelse blandt sine følgere på sin profil, hvor han beder dem tilkendegive, om man helst ønsker at bo for sig selv eller i et fællesskab af tiny houses. Her er holdningen, at de fleste (64%) foretrækker at bo for sig selv. Dog var der cirka en fjerdedel, der gerne ville bo i et fællesskab, hvilket peger på, at det spørgsmål ikke har et entydigt svar.

Vores studie viser, at der selv blandt kollektiverne og foreningerne er en anerkendelse af, at behovet for privatliv også kan gavne fællesskabet og måske endda gøre det mere attraktivt og fleksibelt at flytte i et tiny house-kollektiv. For eksempel arbejder både Grobund Ebeltoft og Grobund Brenderup på løsninger, hvor hensigten er at opdele deres fælles grund i mindre klynger af fritstående huse, som er relativt selvbestemmende, og hvor hver husholdning selv bestemmer over sit hus.

I vores studie har vi besøgt et allerede etableret kollektiv bestående af syv voksne og to børn, fordelt over et hovedhus og fem-seks tiny houses. Kollektivet deler økonomi, tøj, mad og forpligtelser, men konstruktionen har betydet, at medlemmerne også har adgang til et rum, hvor de selv bestemmer arkitektur og design, og hvor det er accepteret, at man trækker sig tilbage til, når man har brug for privatliv:

Det var ikke idéen fra starten, at vi også skulle have skure på grunden – det startede mest som en praktisk løsning. Men nu har de fleste deres egen bolig. Så har man mulighed for at indrette sig, som man vil, og man kan vælge at være alene, hvis man har behov for det. Det gør også, at vi ikke har de samme problemer, som hvis vi boede tæt op ad hinanden. (Anonym beboer, tiny house-kollektiv)



Figur 20. Peter Cox, som driver profilen Det Lille Potentiale, Tiny House Byggeprojekt, har i forbindelse med forberedelserne til et foredrag i 2023 spurgt sine følgere, hvad de foretrak – at bo for sig selv eller i et fællesskab med andre. De fleste foretrak isolationen. Kredit: Peter Cox.

Omvendt behøver det individuelle tiny house ikke i sig selv at være udtryk for en antisocial tilgang. For eksempel viser et australsk studie, at livsstilen ofte skaber nye muligheder for interaktion med og/eller involvering i lokale netværk som konsekvens af det temporale overskud, som den økonomiske frihed også fører med sig (Kilman, 2016). Kort sagt: Arbejder man mindre, tilbringer man ofte mere tid derhjemme – og det åbner op for et lokalt engagement. Også i vores interviews hører vi, at naboskabet er vigtigt, også selv om man til daglig måske foretrækker at være alene. Men som tiny house-beboer er det ikke usædvanligt, at der kan opstå akutte eller længerevarende problemstillinger, som man må have hjælp til. For eksempel at off-grid-beboere indimellem har behov for at låne strøm af naboen på de mest mørke vinterdage, eller man mangler redskaber eller kompetence til et vedligeholdelsesproblem eller en akut opstået udfordring med sit hus eller en installation. Det kan også være, at man bor på en mark, men måske deler en urtehave eller en bil med en anden tiny house-beboer eller har en aftale med ens udlejer om, at man godt må benytte

Hvorfor er det at det at ville bo i et tiny House oftes forbindes med at ville bo i bofællesskaber af mere eller mindre forskellige karakterer. Her i Haderslev arbejdes der på at udlægge et område til tiny House. Det skal bygges op omkring to forskellige boformer. Men begge indenfor et stort fællesskab. Jeg gider ikke fællesskabet. Og ønsker mest bare noget,

vaskemaskinen. For eksempel fortæller en af vores informanter, at hun ikke har bad og toilet i sin skurvogn, så hun har fået adgang til udlejers hus og bruger hans (se bilagsrapport). Det har betydet, at de har udviklet et nært forhold, og lejer bidrager nu med løsning af praktiske opgaver, og indimellem

Figur 21. Opslag i en Facebook-gruppe fra en profil, som ikke ønsker fællesskabet. Kredit: anonymiseret af hensyn til GDPR.

spiser de også sammen. Modsat finder udlejer det hyggeligt, at der sker lidt i hverdagen – han er alenefar og savner indimellem voksensnak. Samtidig hører vi også, at mange tiny house-beboere udveksler redskaber, knowhow og praktisk bistand med naboerne og på den måde bidrager til de stærkere lokale fællesskaber. Det begrænsede økonomiske råderum åbner op for nabohjælp, og ofte går det begge veje.

Behovet for at indgå i fællesskaber er dog ikke entydig. Jævnfør de fire typer af tiny house-målgrupper er spørgsmålet om fællesskab noget, man internt i bevægelsen er uenige om (Willoughly et al., 2019). Særligt den nye tiny house-målgruppe – middelklassens frontløbere – er i mindre grad interesserede i det formelle fællesskab, men foretrækker mere uforpligtende sociale aktiviteter. Det er blandt andet erfaringen fra Vejle Kommune, hvor man har udviklet Tiny Rosborg, som er et mindre område i en ny bydel, Ny Rosborg, tiltænkt små huse:

De borgere, vi talte med [under inddragelsesprocessen], delte sig ret hurtigt i to lejre: Den ene gruppe ville gerne bo tæt ved byen, have deres egen grund med mulighed for lidt privatliv og var ikke så fællesskabsinteresserede. De ville f.eks. ikke bruge ressourcer på et fælleshus eller danne en forening. Den anden gruppe ville gerne bo [ved en] mindre by eller landsby længere uden for byen. De var generelt mere interesseret i fællesskab, selvforsyning, bæredygtighed, deleøkonomi osv. (Sabrina Luise Haue, byplanlægger Vejle Kommune)

TINY HOUSE Typer/ boligmotiver	Gæld- frihed	Nærhed til naturen	Mobilitet	Bære- dygtig- hed	Bo for sig selv	Dele- funktioner/ forpligtende fællesskab	HUSTYPE
'Stå af hamsterhjulet'-hipstere	X	(X)	X	(X)	X		Gør-det-selv/medbyg/arkitekttegnet, evt. off-grid
Den klimabevidste idealist/forening	(X)	X	(X)	X		X	Bæredygtigt gør-det-selv/medbyg/off-grid
Den frie fugl (nomaden)	X	(X)	X		X	(x)	Ombygget skurvogn eller gør-det-selv/medbyg
Middelklassens frontløbere	(x)	(X)	(X)	(X)	X		Arkitekttegnet/nøgleklart hus/"Tesla-modellen"/det lille parcelhus

Tabel 1. Tabel over de målgrupper, vi har identificeret i vores studie, og som kommer med forskellige tilgange til gældfrihed, adgang til natur, mobilitet og bæredygtighed, foruden en præference for enten at bo alene eller i en forening. Kredit: BUILD, AAU.

Pointen er, at enten forstås tiny houses som en boligform, der naturligt er tænkt som et livsstilsvalg, ofte med fællesskabet for øje, eller man ønsker at bevare normen om, at boliglivet primært er privat, ligesom man forventer at fastholde den komfort, der knytter sig til at have byens tilbud tæt på, dvs. som vi ser det i mere konventionelle forstadsmiljøer. I Vejle Kommune var erfaringen derfor, at beliggenhed, økonomi og lysten til fællesskab og bæredygtige løsninger følges ad:

Her i Vejle var der ikke rigtig stemning for at danne en forening. Det har på den ene side været en fordel i forhold til tempoet, fordi vi som projektudvikler hurtigere kunne få fastsat rammerne, vi har udarbejdet lokalplanen, fået den politisk vedtaget, vi står for byggemodningen osv. Men det har også haft nogle konsekvenser for idealerne om fællesskab og gældfrihed. [...] Jeg tror, vi skal erkende, at den her målgruppe faktisk er

kæmpestor, den spænder meget vidt – fra kapitalistrøverne til klimahippierne, fra individualisterne til foreningerne. Der er virkelig et bredt spænd af folk, der gerne vil bo småt. (Sabrina Luise Haue, byplanlægger, Vejle Kommune).

Vejledning om tiny houses, BR18 (2023)

Social- og Boligstyrelsen har på baggrund af et BUILD-notat lanceret en vejledning til tiny houses, som forholder sig til de mest gængse problemstillinger i BR18, her særligt adgangsforhold og indretning samt de tekniske krav til energiforbrug, energiforsyningsanlæg, fugt og vådrum, lyd (støj), dagslys, termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg, brugsvand samt ventilation. Vejledningen har til formål at "eksemplificere løsninger på disse [problemstillinger], så de normalt vil opfylde bygningsreglementets krav". Krav til konstruktioner og brand er ikke omfattet af vejledningen.

https://bygningsreglementet.dk/Vejledninger/Andre_vejledninger/Vejledning/Vejledning-om-Tiny-Houses

Institutionelle udfordringer – lovgivning, tilladelser og finansieringsmodeller

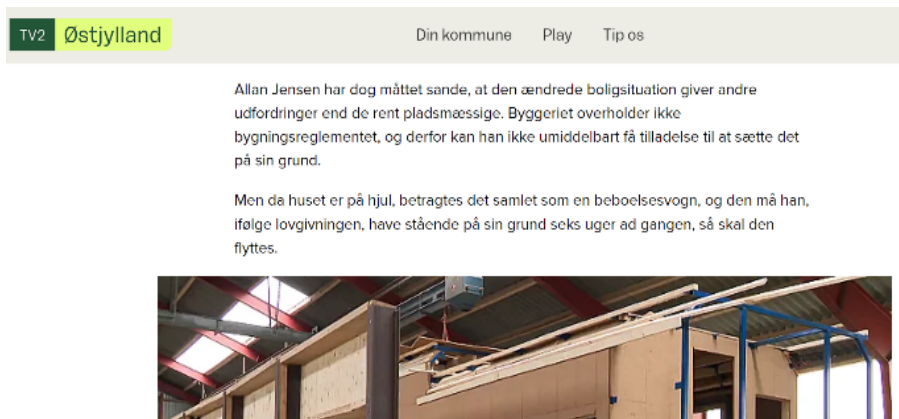
Uanset etableringsform, hustype og målgruppe er der i vores interviews og i diskussioner på sociale medier en række udfordringer i forhold til implementering af tiny houses, som altid nævnes, nemlig dansk lovgivning generelt.

Bygningsreglementet i særdeleshed, men også serviceloven, lokalplaner og kommunale tilladelser og sagsbehandlingspraksisser og ikke mindst den juridiske definition af, hvornår en bolig er en bolig.

De juridiske udfordringer er beskrevet i flere artikler²⁰, og flere tiny house-foreninger har også aktivt løftet problemerne ind i den offentlige debat. I efteråret 2023 udgav Social- og Boligstyrelsen en vejledning til bygningsreglementet, som forholder sig til udfordringer i BR18 (se faktaboks). Desuden har enkelte kommuner, som arbejder med etablering af tiny house-områder, etableret et uformelt netværk, hvor man trækker på hinandens erfaringer i forhold til dispensationer, lokalplan mv., og har på den måde udviklet en praksis, der kan gøre det lettere for borgere, der gerne vil bygge og bo i et tiny house.

Gængse udfordringer, når man bygger

Bygningsreglementet tager som udgangspunkt afsæt i, at en bolig består af flere rumtyper, og at køkken-, bade- og wc-rum er for sig. Dog giver den nye vejledning mulighed for, at disse funktioner kan lægges uden for boligen og deles. Det kræver dog, at man er flere huse, og at kommunen giver tilladelse²¹. Ellers stilles en række afstandskrav i forhold til indretningen, f.eks.



Figur 22. Medieklip fra TV 2 Østjylland om en tiny house-bygger, der dropper at flytte ind i sit nye hus, fordi det ikke lever op til kravene, hvorfor han ikke kan få en ibrugtagningstilladelse. Kredit: screenshot, TV 2 Øst.

²⁰ I 2023 var der i flere medier artikler om danskere, der forsøgte at bygge et tiny house, men måtte give op pga. bygningsreglementet eller manglende mulighed for at få anerkendt det mobile hus som en bolig.

²¹ https://bygningsreglementet.dk/Vejledninger/Andre_vejledninger/Vejledning/Vejledning-om-Tiny-Houses?Layout=ShowAll

mellem køkkenplads og køkkenopbevaring.

Serviceoven (også kaldet lovgivning om sundhed) omhandler funktioner i det tilfælde, at beboerne har brug for plejekrævende udstyr og/eller i forbindelse med nedsat funktionsniveau. Det betyder, at der i en bolig skal være niveaufri adgang, plads til sygeseng, plads til hjemmehjælp m.m. Derudover er der tilgængelighedskrav i badeværelser (venderatio med kørestol), hvilket kræver en stor åbning ind til badeværelset og et relativt stort badeværelse. Det kan, ifølge aktører i feltet, være vanskeligt at indfri disse krav om afstand og størrelse i en bolig. Samtidig er der i bygningsreglementet et krav om, at køkkener forsynes med emhætte med regulerbar, mekanisk udsugning og afkast til det fri.

Derudover så er der i helårshuse en hæsliig masse regler for hvordan huset skal være indrettet.
Der skal være niveau fri indgang fx.
En gang skal være 1,6 m bred hvis der er dør i gangen(ind til toilet eller værelse fx), derudover skal der være en vis mængde fri plads på toilettet(vende radius til kørestolsbrugere).
Derudover skal der også være en vis afstand mellem dele af køkkenet. Hvis du har et køkken hvor der er en gang imellem køkkenpladen til en side og skabe til en anden fx.
Så bygningsreglementet dækker vildt mange aspekter af byggeriet.

Figur 23. Screenshot fra sociale medier. Del af en dialog om, hvad man skal være opmærksom på, når man bygger et tiny house. Kredit: anonymiseret grundet GDPR.

Bygningsreglementet kræver samtidig en klimaskærm med et vist isoleringsniveau.²² Isoleringstykkelsen og hvor meget og hvor lidt, er det, der fylder mest i samtalerne med gør-det-selv-folket og de professionelle aktører i feltet, som bygger og sælger tiny houses. Erfaringen er, lyder det fra mange, at man sagtens kan nøjes med mindre, også fordi – og det argument går igen i stort set alle interviews, vi har foretaget – en lovpligtig isoleringstykkelse i gulv, loft og særligt vægge tager unødvendigt meget af boligarealet, som i forvejen er meget småt.

De fleste tiny houses lever ikke op til BR om isolering. Nogle er helt uisolerede, andre har op til 200 mm/250 mm i loft og gulv, men altså – de er ikke lovlige. Skal man følge reglementet, bliver væggene alt, alt for tykke – og tager en stor del af gulvarealet. Jeg har f.eks. kun 100 mm isolering i væggene og betaler kun 3.500 kr. om året for luft-til-luft. (Husejer, anonymiseret)

Lovgivningen kræver desuden, at der i nybyggeri skal foretages og fremvises en energiberegning på varmetab. Her er der blandt byggefolket enighed om, at den måde, beregningsmetoden er konstrueret, giver små huse et højt energiforbrug, fordi klimaskærmen skal fordeles på meget få kvadratmeter sammenlignet med konventionelle nye enfamiliehuse, som i 2022 havde en gennemsnitsstørrelse på 213 m² og derfor har et betydeligt lavere energiforbrug per m².²³

²² Se § 279, og for vinduer, glasvægge, døre, glastage og ovenlysvinduer §§ 257 og 258 i BR18.

²³ Se bl.a. Bolius: <https://www.bolius.dk/nye-huse-er-blevet-naesten-dobbelt-saa-store-paa-60-aar-40954>

Okay liige et par nysgerige spørgsmål herfra 😊

-Må man sætte et tiny House på en alm. bygge grund?

-byggereglement 2024 vs tiny House- vi læser det som at der er helt samme krav til energi etc ift. Alm boligbyggeri- går lidt af ideen / økonomien i det så ik tabt?

Først og fremmest er de store udfordringer tæthed.

At du SKAL have dit hus fuldkommen tæt og der SKAL være mekanisk udluftning i huset også(at åbne vinduer er på ingen måde nok).

En anden udfordring er energiramme beregningen.

Der skal laves en beregning af hvor meget energi dit hus taber af varme over en given tid.

Det vil især stille krav til hvilke vinduer du kan bruge, og hvilken for isolering du kan bruge.

Og lige her er af de steder kravene er forskellige mellem sommerhuse og helårshuse.

Figur 24. Screenshot fra sociale medier, u.d. Kredit: anonymiseret grundet GDPR.

Bæredygtige materialer og off-grid-løsninger

Grundet brandsikkerhed er der også i bygningsreglementet krav til, hvilke materialer man må bruge til isolering, og hvordan klimaskærmen skal bygges. I samtalerne på de sociale medier er der generelt en konsensus om, at man enten må bygge bæredygtigt eller omgås lovgivningen, fordi det er umuligt at gøre begge dele fuldt ud. Her er det vigtigt at understrege, at det er sådan, mange aktører opfatter det.

Det kan være en udfordring at bygge et tiny house, som er lovligt at bo i – selv om det ikke er helt umuligt! Men i mange tilfælde vil man som tiny house-bygger være tvunget til at gå på kompromis med enten den miljømæssige bæredygtighed eller reglerne for byggeri. Det gælder især, hvis man vil bygge en bolig, som primært er bygget af naturlige, åndbare materialer. (Anders Boisen, Om at Bo Småt, s. 65)

Det med bygningsreglementet er altid et tema på mine kurser [på småBYG, Grobund Højskole]. Min stærke fornemmelse er, at for en fjerdedel af kursisterne er man villig til at gå på kompromis med lovgivningen, hvis det gør huset mere bæredygtigt, men for tre fjerdedele vedkommende er det et klart no go. De har ikke lyst til at bo i et hus, som måske er på kanten af lovgivningen. (Jonas Hagen Høj, småBYG, Grobund Højskole)

I Tiny Varigheden, Køge, har man modtaget støtte til at få opført prøvehuse, som skal vise nye veje til klimavenlig isolering (se casebeskrivelse). Men pga. brandsikkerhedskrav og udfordringer med byggeteknik har man måttet slække på de oprindelige intentioner og gå på kompromis for at få husene til at leve op til lovgivningen.

I Tiny Varigheden har vi været heldige at få støtte til at bygge vores huse, og vi har fået arkitekter på sagen. Det har betydet, at der har været en proces, hvor vi har måttet erkende, at der var meget, der skulle tilpasses – men vi kan godt se os selv i det stadigvæk, også selv om det måske blev lidt dyrere og lidt mindre bæredygtigt, end vi havde ønsket os. (Helga König-Jacobsen, Tiny Varigheden)

Off-grid-løsninger er også en udfordring, når man bygger tiny houses, selv om der som udgangspunkt kan gives compensation, hvis kommunen er villig til at forsøge at få en godkendelse hos Social- og

Boligstyrelsen. Erfaringer siger dog, at der er stor forskel på kommunernes praksis og holdning til off-grid-løsninger, særligt når det drejer sig om kompensation for kravet om af- og bortledning af vand (til toilet, bad og køkken). Det er også en medvirkende forklaring på, hvorfor flere af de større kollektive tiny house-projekter er forsinkede. For eksempel udtalte Middelfart Kommune allerede i 2020, at de ikke kan udarbejde lokalplaner, før Erhvervsstyrelsen har givet kompensation for, at husene her er off-grid på vand, strøm og kloakering.²⁴ Senere har der desuden været indgivet en klage mod dispensationen, som betød at projektet blev sat på pause, indtil man i september 2024 fik medhold.



Figur 25. I september 2024 kunne Planklagenævnet meddele at en klage til lokalplanen for off-grid bydelen Grobund Brenderup var blevet afvist. Det betyder, at foreningen nu er i gang med at søge om tilladelse til at opføre de første tiny houses baseret på forskellige off-grid-løsninger. Kredit: Facebook-gruppe Grobund Brenderup, sep 2024.

Det er dog ikke kun den bureaukratiske proces, der vanskeliggør lovliggørelsen af off-grid-løsninger. Der er også en principiel diskussion om ansvar på spil. I Syddjurs Kommune arbejder man p.t. med at udvikle lokalplaner for Grobund Ebeltoft, som har et stort ønske om off-grid-løsninger. På den ene side vil kommunen gerne understøtte visionen om bæredygtig levevis, på den anden side har kommunen som myndighed et ansvar for at sikre et vist sundhedsniveau og en vis boligkvalitet for de beboere, der skal bo og leve i Grobund, også hvis noget går galt, lyder det fra embedsværket:

Der er et stort ønske fra Grobund om at være helt off-grid, f.eks. bruge regnvand, muld-toiletter, alternativ energi mv. Der er mange fantastiske idéer, som er både sympatiske og bæredygtige. Men i et område med 150 boligenheder, hvor der er ældre mennesker, der kan være syge, børn og mange mennesker – er vi så som kommune klar til at sige, at det stoler vi på de selv kan håndtere? Også hvis der sker noget? (Christine Vistoft Rasmussen, arkitekt, Syddjurs Kommune)

Tilladelser og placering af huset

Får man løst udfordringerne ved bygningsreglement, servicelov og dispensationer på off-grid, så dukker der nye udfordringer op, så snart huset skal placeres et sted. Skal huset godkendes som et helårsbeboeligt hus (og ikke bare anneks, kolonihave eller skur), skal det som udgangspunkt have sokkel eller punktfundament, dvs. være bundet til jorden. Her er huse med hjul ikke at betragte som en bolig, men en campingvogn.

I vores studie oplever vi i høj grad placeringen af tiny houses som et særskilt stort problem, der i flere tilfælde betyder, at drømmen opgives. Placering er også et gennemgående spørgsmål, der stilles i plenum i alle digitale grupper, vi følger. Enten fra ejere af nedlagte landbrugsejendomme med masser af plads, der ønsker at leje ud, men ikke ved, hvad der kan lade sig gøre lovmæssigt. Eller fra tiny house-ejere eller

²⁴ Se bl.a. omtale i Estate-medier: [Estate Media – Kommune vil lokke nye borgere med ultrabæredygtige boligformer](#)

selvbyggere, der søger et sted at stille deres hus, og som er tvivl om, hvad man må, og hvad der kan lade sig gøre i forhold til udlejningsregler, folkeregisteradresse, forsikring og sikkerhed. Udfordringer angår både udvidelse af den eksisterende bolig, udlejningsregler, og hvordan man håndterer mobile boliger i forhold til en fast ejendom. Som en udlejer, vi har interviewet, konstaterer, så har han svært ved at finde ud af, hvordan han bedst kan sikre sig selv og sine tiny house-lejere juridisk.

Barriererne for tiny houses i Danmark er ... loven. Jeg kan jo på ingen måder få tilladelse til at have tiny houses på min grund. De skal opføres direkte i forlængelse af min gård, før jeg kan få tilladelse, men det giver ikke mening, hvis nogen kommer med et tiny house. Og jeg må heller ikke udstykke til nye boliger, så vi kan ikke dele jorden. (Udlejer, anonymiseret)

Gik længe og overvejede og bygge tiny house. Men inden man havde betalt for grund . Kloakering. El vand . Og bygge selve tiny house. Ville det løbe op i en mindre formue.

Så jeg har købt et stk færdig i stedet. 😊😄👍👍
71 kvm all in .

Figur 26. Screenshot af et opslag i en tiny-house-gruppe, hvor et medlem reflekterer over forskellige boligløsninger, hvis man vil ud at bo i naturen. Kredit: Anonymiseret grundet GDPR.

Også andre aktører i feltet anser udfordringen med placeringen af tiny houses som det mest problematiske for udbredelsen. Det er i hvert fald konklusionen hos specialkonsulent Michael Henneke, som sælger nøgleklare huse i Tiny House Living. Selv om hans huse er betydeligt dyrere end et bygselv eller en ombygget beboelseskøretøj og derfor mere appellerer til middelklassen som segment (se tidligere), oplever han, at det største problem for hans kunder også er ønsket om at forene drømmen om et tiny house med den rette beliggenhed. Ofte må kunderne vælge mellem et tiny house på en "forkert" grund eller den rigtige grund, men uden et tiny house:

Der har vist sig to udfordringer ved vores huse, selv om interessen for dem har været overvældende: Den ene er, at dem, der vil bygge selv, kan vi ikke hjælpe – for dem er vores huse for dyre. Og dem, vi kan hjælpe, og som gerne vil have vores huse, de kommer så ind i nogle problematikker om – "hvor kan vi stille huset?" De vil gerne ud i naturen og bo i frisk luft, ved en skovsø eller en grøn egn, men det kan man ikke nu, og kommunerne giver ikke lov til det. Vi kan godt finde en ny parcelhusgrund til 1 mio., og så kan vi få huset med til 1 mio., men så er der mange, der siger, at så kan de lige så godt finde en gammel gård eller hus et stille sted og sætte det i stand for det samme beløb. (Michael Henneke, Tiny House Living)

Når vi i dette studie har haft vanskeligt ved at rekruttere tiny house-beboere til interviews eller fotodokumentation og i mange tilfælde har måttet love fuld anonymitet omkring beliggenhed, navn og boligtype, så er det, fordi de ikke er sikre på, om deres placering lever op til gældende regler, og de er bekymrede for at blive anmeldt til kommunen for ulovligheder.

Tendensen har hidtil nok i overvejende grad været, at mange tiny house-beboere i Danmark "putter sig", fordi de måske ikke ønsker at pådrage sig for meget opmærksomhed, hvis de ikke bor helt lovligt. (Anders Boisen, Hus på Hjul, s. 67)

Er der nogle herinde som med erfaring indenfor byggetilladelser og mindre huse på privat grund.

Jeg vil gerne opsætte 2-3 mobile huse på grunden, men vil gerne undgå at bryde reglerne og ende med at være nødsaget til at fjerne dem igen...

Grunden er 6.000kvm stor og med en skov.

Hmm overvejer også bare at søge om tilladelse til at bygge et 50kvm hus midt inde i skoven, men forestiller mig ikke det er muligt at få tilladelse til.

Kontakt mig gerne 😊❤️

Du må intet ifølge lovgivningen! Så du gør det bare!!! Fuck loven...

Synes godt om Svar 46 u.



Som udgangspunkt må man have et tiny House stående hvis det er flytbart og ikke er tilsluttet kloaksystemet. Så snart du er tilsluttet det offentlige gælder det gældende bygnings reglement og skal dermed have lov af kommunen og overholde alle regler for bbr.

Jeg kan kun anbefale at lade være med at søge og bare gøre det.

Det er altid nemmere at få tilgivelse end tilladelse - især hos det offentlige! 😊 så bare sørg for at kunne rykke det hvis de bliver opmærksomme på det.

1 d. Synes godt om Svar Redigeret



Figur 27. Screenshot fra en diskussion om placering af huse på et socialt medie om tiny houses. Som det fremgår af de udvalgte indlæg, er der holdninger og fortolkninger, der ikke matcher lovgivningen. Kredit: anonymiseret pga. GDPR-regler

Problemet med placering er også velkendt i udenlandske studier. Blandt andre konkluderer Shearer og Burton (2019), at når de fleste tiny house-beboere ønsker at bosætte sig i perifere rurale områder, så er det ikke kun pga. nærheden til naturen, men fordi man her har en større sandsynlighed for ikke at komme i konflikt med naboer og lokale myndigheder. Prisen for at leve på kanten af lovgivningen er dog ikke lig med nul. Både i udenlandske studier som i vores interviews fortæller flere, at bevidstheden om, at man kan blive anmeldt til kommunen for at have opstillet et hus eller en beboelsesvogn på et sted uden hjemmel, gør hverdagen usikker. Mange frygter, at naboer ser sig sure på dem, eller at de en dag kommer hjem til en besked om, at de er anmeldt og skal flytte. Det gør fremtidsplanlægning svær. En fællesnævner er her også, at det kun kan lade sig gøre, fordi naboer ser igennem fingre med, at de bor der/der står vogne på deres jord.

*Det er min dybeste angst. Jeg tænker ikke på det hver dag, men i hvert fald hver måned.
Det ligger der neden under hele tiden. (Anonymiseret, mandlig tiny house-beboer fra et kollektiv)*

De beboere, vi har talt med, og som bor på kanten, fortæller også, at bekymringen for anmeldelser betyder, at de går meget stille med dørene og er bevidste om ikke at genere naboer eller lokalsamfund. Flere har ligefrem en strategi, hvor de bevidst forsøger at gøre sig gode venner med de omkringliggende naboer. Det har som konsekvens, at deres boligfremtid er betinget af et godt naboskab og ikke er en lovsikret ret.

Lad mig sige det sådan – jeg fedter i hvert fald ekstra for naboerne i forhold til andre steder, jeg har boet. Jeg er ekstra god til at sige hej og spørge, hvordan det går, og hvordan de har det. Hvis man nu kender hinanden godt, så ville man måske tænke sig om en ekstra gang – man anmelder jo ikke sine venner. Jeg havde på et tidspunkt en konflikt med en nabo omkring min hund, der ikke var i snor. Der blev jeg skældt ud. Og det er sådan en episode – så kommer det op i mig. Det ville jo være forfærdeligt, hvis nogen gik til kommunen. (Anonymiseret, kvindelig tiny house-beboer)

Også i internationale studier er det typisk lovgivning, der nævnes som den største udfordring ved boligformen. Zoneregler, ibrugtagningstilladelser og problemer med at finde lovlige steder at stille sit hus gør, at mange tiny house-beboere i både Danmark og udlandet lever på kanten af lovgivningen. De er usikre på, hvordan love og praksis skal tolkes, og det er ofte kompliceret, uigennemskueligt og lokalafhængigt. Konsekvensen er, at det er op til den enkelte at sætte sig ind i lovpraksis og leve med de usikkerheder, der følger med de gråzoner, som tiny house-livsstilen inkluderer (Carras, 2023).

Ejerskab og (sam)finansieringsmodeller

Vi kan i vores studie se, at placering og antallet af huse også spiller ind. Flere aktører inden for feltet siger, at nogle kommuner er mere åbne end andre, men at de nye tiny house-foreninger og -kollektiver betyder, at selv mere imødekommende kommuner nu tvinges til at udvikle modeller og fremtidssikrede planløsninger, som går hele vejen rundt om lovgivningen.

Når det bare er et hus hist og pist, som er off-grid eller uden en formel adresse, så tænker jeg, at det indimellem sker, at man ser igennem fingrene med det. Men når man kommer som en forening og vil lave en hel landsby, så skal man leve op til den gældende lovgivning. (Christine Vistoft Rasmussen, Syddjurs Kommune, Plan og Udvikling)

Tiny house-foreningernes ønsker betyder også, at køb eller udlejning af grunde og særligt behovet for matrikulering af jorden er til stor diskussion. I både Vinge, Frederikssund og Ny Rosborg, Vejle, har man valgt at udstykke til individuelle matrikler, så hver husejer har en grund til deres hus. Det gør det muligt for kommunerne at identificere de forskellige boliger, og samtidig skaber det den nødvendige forudsætning for boligbeskatning mv. I Vejle Kommune har man ønsket at understøtte idéen om gældfrihed og arbejdede i lang tid for at finde en model, hvor grundene udlejedes frem for at blive solgt for at holde anlægsudgiften nede. Men løsningen var kompliceret at indføre:

Vi har besluttet ikke at leje grundene ud, da det er en for stor administrativ opgave for kommunen. Det betyder, at grundene skal sælges til markedspris og til højest bydende. Vi har forsøgt at finde alternative udbudsmuligheder og andre mere demokratiske løsninger, men det er ikke lykkedes. Så grundene ender med at blive dyrere, end mange havde håbet. På den måde har det været svært at fastholde idealet om gældfrihed. (Sabrina Luise Haue, byplanlægger, Vejle Kommune)

Ifølge Vejle Kommunes planlægger er udstykningsmodellen med privatejede grunde derfor mere en fusion af noget, man kender, fremfor en radikal nytænkning af ejerforhold. Nemlig af det klassiske parcelhuskvarter, men med mulighed for små, individuelle bygselv-huse, som holder anlægsøkonomien nede og gør, at boligen er flytbar:

Tiny Rosborg er på en måde som et lille parcelhuskvarter, fordi man ejer sit eget lille hus på sin egen lille grund. Men det fysiske udtryk er meget mere vildt og uhomogent og

minder på ingen måde om et parcelhuskvarter. (Sabrina Luise Haue, byplanlægger, Vejle Kommune)

I Vinge, Frederikssund Kommune, har man eksperimentet med begge modeller for ejerformer. De fleste grunde i Vinge-bydelens tiny house-område er solgt som private byggegrunde, mens seks er udlejet af kommunen. Tre af de udlejede grunde er stadig ikke afsat (september 2024). I begge tilfælde har økonomien været en vigtig nøgle, og ved at sætte størrelsen på 150-250 m² har man kunnet sætte grundene til salg i udbud til en mindstepris af 300.000 kr., mens udlejningen er 3.500 kr./mdr. Hvilke typer af huse – med- eller selvbyg, nøgleklare eller små parcelhuse – der bygges, vil vise sig.

Fonden Gældfri

Fonden Gældfri er en almennyttig forening/fond, som officielt ejer og administrerer flere bæredygtige udviklingsprojekter rundt om i landet, bl.a. i Arden, Grobund Brenderup, Grobund Ebeltoft mv. Fonden blev oprettet i januar 2018 med det formål at finansiere købet af fabriksbygningen i Ebeltofts gamle færgehavn. Her rejste fonden 8 mio. kr. via indskud fra medlemmerne, som så fik brugsret til fabrikken. Således fungerer fonden som en samfinansierings- og fundraising-model, der også kan stå som ejer. Fonden drives af en bestyrelse.

I de fællesskabsdrevne tiny house-projekter har man i årevis arbejdet med at udvikle modeller for, hvordan man håndterer grundejerskab og behovet for gældfrihed og mobilitet. I Tiny Varigheden står kommunen som ejer af grunden, mens fællesskabet i en formel organisation lejer det kollektivt. I Grobund Ebeltoft og Grobund Brenderup er man gået sammen om en økonomisk samfinansieringsmodel, hvor den medlemsfinansierede fond – Fonden Gældfri – opkøber grunde, som så administreres af lokale afdelinger via salg af jordlodder. For eksempel har fonden opkøbt en landbrugsejendom med jord i Middelfart Kommune, som i dag danner rammen om off-grid-bydelen Grobund Brenderup. Interesserede i boligformen kan for mellem 80.000 og 130.000 kr. erhverve sig brugsretten over en jordlod, hvor man kan opstille et lille off grid-hus. Sammen med brugsretten indgår man i Foreningen Grobund Brenderup, som har ansvaret for

udviklingen og driften i området, bl.a. et fælleshus, skovområde og infrastruktur, og samtidig betaler man årligt 4.500 kr. til fælles udgifter. Foreningen, som har sin egen bestyrelse, satser på at komme til at bestå af 40-50 mennesker fordelt på 34 lodder, som p.t. er til salg, og et fælleshus, som skal renoveres. Foreningen har besluttet, at brugsretten til en jordlod først kan overdrages til andre, og indskuddet frigøres, når bydelen er oppe at køre.

De forskellige ejerskabsmodeller skaber også udfordringer med ejendomsvurdering, banklån samt hus- og indboforsikringer. Hvordan værdisætter man et hus, som måske er mobilt og derfor ikke bundet til matriklen, det står på? Og hvad betyder det for kreditvurderingen, når man går i banken eller beder om at få et tilbud på en forsikring? Selv om det ikke er praksis at låne penge i banken til et tiny house, bl.a. pga. idéen om gældfrihed, så lyder det fra tiny house-beboere, at bankerne har svært ved at vurdere, hvad de har med at gøre. Der er dog også banker, som er villige til at låne penge til husejere, der ønsker at bo småt, bl.a. Merkur og Fælleskassen.

Hvad er fremtiden for danske tiny houses?

Tiny houses bygger på idéen om, at man ved at bo småt kan opnå økonomisk frihed, en mere privilegeret adgang til natur og høj mobilitet og samtidig leve mere bæredygtigt. Det er den historie, som vi møder på SoMe, i magasiner og tv-indslag, som portrætterer unge par eller småbørnsfamilier, som er "stået af hamsterhjulet", eller i designblade og på YouTube-kanaler, som dyrker det lille smarte hjem. Men som vi har konstateret, er danske tiny houses – ligesom i udlandet – i praksis mange forskellige boligtyper fra den ombyggede skurvogn, bygselv til det smukke arkitekttegnede hus eller den nøgleklare løsning i modelsæt.

Vi har også erfaret, at der er forskellige argumenter for at flytte i et lille hus, og at gældfrihed, mobilitet, natur og bæredygtighed vægtes forskelligt, afhængigt af hvilken type man er.

Mens *Stå-af-hamster-hjulet-hipsteren* i mange år har tegnet og, i mange henseender, skabt den folkelige interesse for tiny houses, står denne målgruppe ikke alene. Der er inden for de seneste år foregået en stigende mobilisering af græsrodsforeninger, som arbejder borgerdrevet med tiny houses, bæredygtighed og fællesskab, dem, vi i studiet kalder borgerdrevne *Klimabevidste idealister*. Over for dem er de kommunale top-down-projekter med matrikelopdeling og markedsbaseret tilgang måske mere oplagte til *Middelklassens frontløbere*, de nøgleklare huse og mindre fællesskab – medmindre man finder en løsning på udbudsform, matrikelskel og organisering. Dertil kommer de mange individuelle *Frie fugle*, som måske mest af alt finder tendensen interessant, fordi den giver adgang til billige, privatejede boliger i naturen. For alle fire målgrupper – og boligtyper – kan vi konstatere, at den største enkeltstående udfordring for udbredelse er dansk lovgivning og regulering.

Det er dog ikke kun i Danmark, at der er et vist misforhold mellem interessen for tiny houses og den reelle udbredelse af boligformen. I Australien har man fundet lignende diskrepans mellem opbakning til bevægelsen og den faktiske vækst i antallet af tiny houses (Shearer & Burton, 2021). Også her nævnes lovgivning, økonomisk usikkerhed og manglende normalisering som forklaring (ditto). Det betyder, at man som tiny house-ejer har vanskeligt ved at bo officielt bæredygtigt, bevæge sig frit, være økonomisk uafhængig og slå sig ned, hvor man vil – medmindre man lever efter reglerne, hvilket betyder, at man højst sandsynligt også kommer til at gå på kompromis med mobiliteten, bæredygtigheden og den økonomiske frihed, som er tiny house-bevægelsens grundideologi (Columbini, 2019). Det er en medvirkende årsag til, at vi ikke til fulde kan identificere, dokumentere og formidle de reelle erfaringer i feltet. Her henvises til mørketallet af huse, som allerede er placeret rundtom i landet ved nedlagte landbrugsejendomme, i private skove og sommerhusområder, uden at vi som sådan kan danne os et validt overblik over omfang, og som desuden har vanskeliggjort rekruttering af informanter til dette studie.

Normalisering skal ske via erfaringsopsamling, eksperimenter i samarbejde mellem foreninger og kommuner

P.t. afventer mange kommuner og kommercielle aktører markedet og erfaringsopbygningen andre steder fra. Derfor er der grund til at rette en særlig opmærksomhed på de foreninger, der presser mest ihærdigt på for at få lovliggjort deres tiny house-projekter, og derved skabt en praksis, som andre kan læne sig ind i. Helga König-Jacobsen, Tiny Varigheden, formulerer det således:

Vi har arbejdet hårdt for at få planafdelingen i Køge Kommune til at komme ud til os og for at få dem til at forstå, hvad det egentlig gik ud på, det, vi lavede. Vi har presset på for at få politisk opbakning til lokalplanen, og havde vi ikke gjort det, havde vi ikke stået, hvor vi står i dag. Det er en præmis for et stort projekt som Tiny Varigheden – man bliver nødt til at arbejde sammen med kommunen. Så vores holdning er, at den støtte, vi har fået, den skal ikke kun bruges til os. De tegninger, de beregninger, de fundamenttyper, de energiberegninger, som er udarbejdet, dem giver vi videre til andre, så de kan bruge dem og ikke behøver starte forfra. (Helga König-Jacobsen, Tiny Varigheden)

Tilsvarende har Vejle Kommune, Middelfart Kommune og Køge Kommune i forbindelse med de konkrete projekter startet et uformelt netværk for erfaringsudveksling omkring juridiske forhold og bæredygtigt byggeri, off-grid-løsninger og fælleseje. På den måde arbejder flere af landets kommuner på at få skabt modeller for normaliseringen af danske tiny houses, akkurat som det er sket med tidligere borgerdrevne

boligformer, f.eks. øko-kollektiver. I feltet er der generelt en holdning til, at skal tiny houses udbredes, så er der behov for, at planlæggere og borgere arbejder sammen.

Jeg tror også, vi skal blive bedre til at kombinere top-down- og bottom-up-tilgangen til tiny houses. Jeg tror, vi skal være bedre til at indgå i samarbejder. Det vil sige, at kommunerne skal inddrage dem, der kommer med engagement, og som gerne vil eksperimentere med tiny houses og nye bæredygtige boligformer. Og den anden vej rundt så er man som forening også meget afhængig af, at der er en kommune, der kan hjælpe én med at få udarbejdet den rigtige lokalplan, få politisk opbakning osv. Så her er ikke tale om et enten-eller, men om et både-og. (Anders Boisen, forfatter og aktivist)

Nyere internationale studier foreslår, at vi som moderne samfund i en klimakrise må være bedre til at se på de underlæggende faktorer i transformationen af boliglivet, som tiny house-bevægelsen er præget af (Shearer & Burton, 2021). Det vil sige de borgerdrevne ønsker, drømme og idéer om et andet – bedre – liv, der driver de nye bolig tendenser. For eksempel behovet for at eksperimentere med bæredygtige byggeteknikker og off-grid-løsninger eller ønsket om at bo småt i forhold til at sænke boligdrift og forbruget, give rum for nye arbejdsformer, fællesskabsorganiseringer, ejerformer mv. Eksperimenter og erfaringer, som ikke kun handler om at gøre det muligt at bygge det mest ideelle tiny house, men som bidrager med ny viden til den bæredygtige omstilling af boligbyggeriet, boligkulturen og -sektoren. Som det udtrykkes af en kommunal informant, er der behov for dispensationsordninger, så vi kan begynde at opsamle erfaring:

Der er brug for flere eksperimenter med off-grid-løsninger. I det hele taget med alternative måder at leve på, og her er tiny houses interessante. Vi kan alle sammen blive enige om, at vi skal bo mindre og genbruge mere, men så bliver vi også nødt til at gøre os nogle erfaringer. Så jeg tænker, der er brug for dispensationsordninger og erfaringsopsamlinger. (Christine Vistoft Rasmussen, arkitekt, Syddjurs Kommune)

Måske vil projekter som Tiny Varigheden, Grobund Brenderup mv. inden for de næste fem-ti år have vist erfaringer med nye byggematerialer og off-grid-løsninger, som med boligkultur og samværsformer kan influere det etablerede boligmarkedet og sætte skub i omstillingen.

Jeg ser på mange måder mange ligheder mellem tiny house-bevægelsen og andelsbevægelsen. Det er fuldstændig borgerdrevet. Når man ser på, hvem der har været med til at løfte den her dagsorden, så er det jo sådan nogle som Grobund, Brenderup og Køge Varigheden, altså nogle af de gamle kollektiver, der viser vejen. Det vil sige gamle pionerer, der har kæmpet i 5-10-15 år med lovgivning, fordomme og økonomi for at få lov til at udleve en anden måde at bo i pagt med naturen på, og som på mange måder har været forud for alle os andre, som først er kommet med nu.

(Rasmus Feldingbjerg Drabe, byrådsmedlem, Svendborg Kommune, og tiny house-ejer)

3. Mikrolejligheder og co-living i de danske byer

I dette afsnit beskriver og diskuterer vi mikrolejligheder og co-living på det danske marked: Hvem efterspørger boligerne, hvad koster en bolig, hvem udbyder dem, hvordan arbejdes med fællesskab og deling – og hvilke udfordringer er der i forhold til planlægning og lovgivning? Se i øvrigt cases, beboerinterviews og liste med mikrolejlighedsbebyggelser i bilagsrapporten.

Overlappende koncepter og typer

Mikrolejligheder rummer mange forskellige typer af etageboliger med forskellige grader af fællesfaciliteter. Internationalt skelnes som nævnt mellem *micro apartments* og *co-living*, hvor førstnævnte ofte kun består af små boliger, og sidstnævnte er baseret på fællesfaciliteter, service og facilitering (Harris et al., 2023). Det er vores observation, at alle danske mikrolejlighedsbebyggelser har et minimum udvalg af fællesfaciliteter og stort set aldrig kun består af boliger. I en dansk kontekst er de globale koncepter derfor vanskelige at adskille, men fungerer snarere overlappende. Samtidig er der mange beslægtede typer i spil, både internationalt og på det danske marked, f.eks. "studios", "studio apartments", "studio homes", "smart living", "simple living", "hotel apartments", "hybridhotels" og mange andre. En del af disse overlapper på nogle punkter med velkendte danske begreber som "ungdomsboliger" og "kollegieboliger". Det betyder, at der i praksis ikke kan skelnes skarpt imellem koncepterne – også fordi en bebyggelse kan rumme flere boligtyper på samme tid. I udgangspunktet inkluderer vi derfor alle koncepter under begrebet "mikrolejligheder", og det fælles er, at:

- boligerne er relativt små (ofte mellem 15 og 40 m²)
- der er adgang til flere fællesfaciliteter, og der er ofte facilitering af fællesskabet
- de ligger i etageboliger med central beliggenhed, ofte i større byer
- der er oftest tale om private udlejningsboliger (men også eksempler på almene boliger)
- lejeperiode er meget fleksibel og med kort opsigelsesfrist



Figur 28. Eksempler på nyere mikrolejlighedsbyggerier, fra venstre mod højre: Mylo living (Sydhavnen, København), UNITY Tower (Aarhus), Blækhushuset (Valby) og Nido Living (Amagerbro). Kredit: BUILD, AAU.

Herunder har vi kort karakteriseret de centrale typer, vi behandler i denne undersøgelse, vel vidende at beskrivelserne i høj grad er overlappende.

Studie- og ungdomsboliger

Studie- og ungdomsboliger består af små boliger, primært rettet mod studerende. Boligerne er typisk 15 m² til 40 m², ofte med central beliggenhed, f.eks. tæt på offentlig transport og forskellige urbane services. Der er gerne adgang til en række fællesfaciliteter, f.eks. fællesrum, træningsrum, fælleskøkkener, udearealer, leje

af cykler m.m. I nogle af koncepterne er der tilknyttet en "community manager" eller anden ressourceperson for at skabe sociale aktiviteter og fællesskab. Omfanget af facilitering og fællesfaciliteter kan dog være meget varierende (se f.eks. Blækhushus-casebeskrivelse og -beboer-case, bilagsrapport). Generelt er studie- og ungdomsboliger attraktive for investorer at bygge, da der ikke er samme krav til friarealer og p-pladser som ved opførelse af familieboliger og udlejningsbyggeri generelt (Københavns Kommune, 2022^b).

Ud over studerende kan målgruppen være nyuddannede, der ikke har stiftet familie endnu, og midlertidige udenlandske arbejdere (expats) og øvrige, der måtte ønske at bo småt og betalbart med en central placering. En central og kontroversiel diskussion om målgrupper har været, om de danske studieboliger reelt har været tilgængelige for de studerende. De danske kommuner har nemlig indtil den seneste revision af Planloven i 2023 ikke haft mulighed for at stille krav om studieaktivitet for beboere i studieboligerne, og det har derfor været op til udlejer selv at stille krav, hvilket mange har fravalgt. Det har medvirket til, at nogle bebyggelser opererer med høje priser. Et omdiskuteret eksempel er Kaktus Towers i København, der har et huslejeniveau på 10.000-14.000 kr./måned for lejligheder på omkring 30 m². Også mange andre private studieboligbebyggelser har et huslejeniveau på 7.000-8.000 kr./måned²⁵, hvilket gør det svært for studerende at etablere sig. Til gengæld giver det adgang for andre typer beboere, f.eks. personer, der er blevet skilt og har brug for en midlertidig bolig, eller nyuddannede, der har fået deres første job, men fortsat ønsker at bo centralt til leje med mange faciliteter i bebyggelsen og lige uden for døren.

Arkitektonisk er der ofte tale om samlede bebyggelser med 30 og op til 600 boliger. Det er ikke nødvendigvis alle boligerne i en bebyggelse, der er mikrolejligheder. I nogle tilfælde kan det være alle, i andre tilfælde kun en mindre andel. Projekterne benytter forskellige betegnelser på deres koncepter, f.eks. "studieboliger" eller "studio apartments", "micro living", "simple living", "smart living" etc. (se kapitel 1 for definitioner). Nogle koncepter er lagt an på midlertidighed og kortere ophold med højt serviceniveau – f.eks. med møblerede værelser, rengøring, tøjvask, gode fællesfaciliteter og mulighed for at korttids-leje boligudstyr som f.eks. støvsugere, strygejern. Disse koncepter bevæger sig derfor i retning af hotelkoncepter (f.eks. CPH Studio Hotel, Basecamp, STAY) eller er sammensat af både studieboliger og hotellejligheder (f.eks. Basecamp).

Som en tilgrænsende kategori er medtaget nyere kollegiekoncepter (herunder CPH Village, Campus Kollegiet, Studio Home, UMEUS og Filmlageret), der konceptuelt rummer mange af de samme fortolkninger af mikrolejligheder i forhold til et mindsket boligareal og en større vægt på fællesskab og adgang til fællesrum og -faciliteter. Eksempelvis udtrykker NREP det således i lanceringen af deres kollegiekoncept UMEUS:

Der er en massiv mangel på studieboliger i de nordiske hovedstæder og universitetsbyer. Og de eksisterende kollegier er for det meste nedslidte og gammeldags og passer dårligt sammen med de behov og ønsker om mere fællesskab, som moderne studerende selv giver udtryk for. På baggrund af grundige analyser af, hvad dagens studerende vægter højest i deres bolig, tilbyder UMEUS kollegier med hyggelige værelser og masser af fælles faciliteter som læsesal, fitnessrum, loungeområder, café, vaskeri m.m.²⁶

Co-living

Co-living er en international betegnelse for en gentænkning af boliger, hvor man deler en bolig. Co-living består typisk af lejligheder, hvor værelserne udlejes til forskellige beboere, som deler køkken og bad, og hostes af en vært, der står for fællesmiddage, events m.m. Co-living har sit udspring i USA og er typisk rettet

²⁵ Se priser på website: <https://kaktus-towers.dk/>

²⁶ Se f.eks. Umeus, NREP: <https://nrep.dk/l%C3%B8sninger/umeus/>

mod folk på midlertidige kontrakter, f.eks. med freelancing, folk, som sammensætter flere jobs og stykker deltidsjobs sammen, hvilket indebærer flytninger fra by til by, eksempelvis som "digital nomads" (Taltavull, 2024). Historisk set har co-living mange paralleller til pensionater og "boarding houses" i USA, hvor en (ofte kvindelig) vært tilbød rejsende en seng, et værelse, et måltid mad og evt. vaskeservice mod betaling. Også i Danmark udgjorde pensionater i perioden 1800-1970 et vigtigt boligsupplement for enlige, der søgte til storbyen, men ikke havde råd eller muligheder for egen bolig, men kunne få et værelse og dele måltider og services med andre beboere, forsynet af en værtinde (Mortensen, 2015). De første co-living-koncepter i Europa åbnede i London i 2013, og konceptet har siden spredt sig til mange europæiske byer, primært i form af nybyggeri med institutionelle investorer bag, men også som co-living-arrangementer i private hjem (Casier, 2023). Co-living adskiller sig konceptuelt og i praksis fra de mere velkendte fællesskabsorienterede boligformer ved sin målgruppe, høje service, værtskab, midlertidighed, møblerede værelser og en urban beliggenhed. Ofte har beboerne hvert deres værelse i en fælles lejlighed og deler fællesfaciliteter som køkken og bad. I disse co-living-koncepter er målgruppen typisk kun bosiddende i byen i en periode for at arbejde og ønsker derfor ikke besværet med selv at indrette og holde et hjem. Der lægges typisk op til en høj grad af fællesskab mellem beboerne og en facilitering af fællesskab og events af den lokale vært. Omfanget og typen af facilitering i en co-living-enhed med f.eks. ti værelser kan ikke sammenlignes med faciliteringen i en bebyggelse med f.eks. 200 boliger. Mens co-living i den udenlandske terminologi og litteratur benyttes meget bredt, er det mindre benyttet i Danmark, hvor der, så vidt vides, kun er få "rene" co-living-koncepter, med LifeX som det mest fremtrædende eksempel (se casebeskrivelse, bilagsrapport). Co-living er tæt beslægtet med nye koncepter for hotellejligheder, der også tilbyder midlertidig leje med service, fællesskab og facilitering, herunder også co-living.

Hotellejligheden

Hotellejligheder, eller hybridhoteller, består typisk af små hotellejligheder rettet mod mere ressourcestærke udenlandske arbejdere, der er her på kortere ophold, men også andre grupper. Ofte henvender de sig til flere forskellige målgrupper, både expats, traditionelle hotelgæster og studerende, der har brug for en midlertidig bolig. Et eksempel er nordiske Movinn, der med møblerede og servicede lejligheder tilbyder ophold for både expats, "corporate workers" (både midlertidige og permanente ophold), "project workers", atleter, offentligt ansatte og boliger til genhusning. Movinn tilbyder også mulighed for co-living, hvor Movinn sammensætter grupper på baggrund af korte beskrivelser, som beboerne indsender af sig selv før opholdet. Der er ikke noget øvre loft for opholdets længde, men et minimum på tre måneder, og de har boliger flere steder i Danmark samt i flere nordiske byer (<https://movinn.com/>). Et andet eksempel er det hollandsk baserede Zoku, der har co-working-hoteller i Wien, Paris, Amsterdam og København og præsenterer sig således (her på dansk, men der er information til engelsktalende):

Lad os præsentere vores Zoku Loft: En rummelig mini-lejlighed, som er designet til, at du kan leve komfortabelt og arbejde effektivt. På et hotelværelse eller i en studio-lejlighed er det som regel altid sengen, der dominerer. I et Zoku Loft er det køkkenbordet, som agerer midtpunkt og flytter fokus fra sengen til stuen ... Det er smart og kan tilpasses på mange måder. Det er også privat og kommer med alle de hjemlige og arbejdsmæssige faciliteter, du har brug for, når du vil bo komfortabelt og arbejde effektivt.

Vores community er en blanding af langtidsbeboere, co-working-medlemmer og lokale naboer. Vores motto? Alle er velkomne! Vores Community Manager står for at arrangere nogle forskellige "ritualer", der bringer folk tættere sammen. (Zuko, website)²⁷

²⁷https://livezoku.com/copenhagen/da/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw0ruyBhDuARIsANSZ3wpqI3S_FPFsOFWmcwqgPtyXhHHh8NyHxNFnAu7vkUpl0EcX6aMGy48aAuYkEALw_wcB.

Samtidig tilbyder ZOKU co-living lejligheder, hvor f.eks. fem personer deler en større lejlighed, bad og køkken, men har hvert deres værelse (typisk mellem 11 og 15 m²). Målgruppen er "globale nomader", der gerne vil bo i noget, der minder om en egentlig bolig, og som har et ønske om at være en del af lokalmiljøet. Internationalt taler man også om "apartment hotels" og "co-working spaces". Tilsvarende hjemlige eksempler er bl.a. CPH Studio Hotel med værelser på 15-20 m² og Østerbro Studio Apartments med hotellejligheder på 32 m², rettet mod "Young professionals, studerende og unge". STAY (A-huset på Islands Brygge i København) er et lignende hotelkoncept for den "moderne nomade" (Bech-Danielsen et al., 2018), hvor boligerne dog ikke er små, men alle øvrige parametre for mikrolejligheder er på plads, herunder mulighed for fællesskab (stor tagterrasse, fitnesscenter, lounge) og rengøringservice. Et koncept som UNITY Tower i Aarhus har også stærke elementer af hotelhybriden med lejligheder på 20 m² rettet mod "Business travellers, entrepreneurs, students and digital nomads", hvor der tilbydes "... fuldt møblerede lejligheder med cleaning service, laundry service og support around the clock (reception)" (se også bilagsrapport). Internationalt findes der mange lignende koncepter, f.eks. The Social Hub (med hoteller i Holland, Frankrig, Tyskland, Italien, Østrig, Spanien og Skotland), der er en hybrid mellem hotel, studenterlejligheder og co-working spaces, med en differentiering af prisen, så korttidslejen matcher prislejet på hoteller, og prislejet på langtidsleje af studieboliger matcher øvrige studieboliger. Der er også eksempler på, at eksisterende hoteller har opgraderet og tilpasset deres lejligheder til at kunne tilbyde "co-living" og boliger til studerende (Ronald et al., 2023).

Mens co-living-konceptet typisk har en relativt snæver målgruppe (oftest expats, som efterlyser sociale netværk i en ny by), relativt få lejligheder og en høj grad af fællesskabs-facilitering, rummer hotelkoncepterne en mere blandet målgruppe med flere boliger og typisk med flere fællesfaciliteter – og i nogle tilfælde også med facilitering af fællesskabet, i lighed med co-living og andre mikroboligkoncepter.

Tilgrænsende koncepter

Samtidig skal man være opmærksom på, at der også opføres mange små lejligheder, som ikke har mange fællesfaciliteter, facilitering af fællesskab eller fleksible lejeperioder. Derimod er den primære kvalitet at udgøre en lille og dermed betalbar bolig. Et eksempel er en ny bebyggelse i Spaniensgade²⁸, som består af små lejligheder på omkring 35 m² til 8.500 kr./md og med et fælleslokale som eneste fællesområde. Derudover har Carlsberg Byen også forsøgt sig med enkelte lejligheder på ned til 26 m² i Administrationsbygningen i København. Et tredje eksempel er Go Bolig, som Koncenton står bag. Go Bolig tilbyder nyopførte små boliger flere forskellige steder i København, f.eks. på Mutzuvej i Valby, hvor der er opført lejligheder på 28-54 m², men uden fællesfaciliteter, men med en husleje fra omkring 6.400 kr./måned.²⁹ Her er det, ligesom i de øvrige mikrolejligheder, en blandet målgruppe, som ikke kun er studerende:

Vi lejer boliger til alle – og vi gør det uden komplicerede opskrivningssystemer og ventelister. Om du er studerende, single, gift, har børn eller er 75+, så har vi et hjem til dig og din familie. Vi har alt fra attraktive etværelses boliger i de populære studiebyer til rækkehuse i forstæderne og store liebhaverlejligheder i bymidten³⁰.

²⁸ <https://home.dk/boligprojekter/region-hovedstaden/lyngby-center/spaniensgade/>

²⁹ [Lejligheder på Mutzuvej 2-8, 2500 Valby \(gobolig.dk\)](https://www.gobolig.dk/lejligheder-pa-mutzuvej-2-8-2500-valby)

³⁰ <https://www.gobolig.dk/hvem-er-vi/>

Fællesfaciliteter og facilitering på Mutzuvej består af et Facebook-fællesskab, muligheder for lån af værktøj og for "mød-din-nabo"-arrangementer på ejendommens tagterrasse³¹. Derfor er der ikke et helt fravær af fællesfaciliteter eller facilitering i denne bebyggelse, og det illustrerer også, at der er en glidende overgang mellem at tale om mikroboligkoncepter i både størrelse og grad af fællesskab, service og facilitering. Samme koncept finder man i bl.a. Container Living i Musicon Roskilde, hvor der også er blandede små lejligheder og Facebook-gruppe, fælles tagterrasse og beboergruppe, som står for beplantning (se beboercase). Det gælder ikke kun lejligheder, men også ungdomsboliger. På samme måde findes der ungdomsboliger, der tilbyder små lejligheder med god beliggenhed, men uden fællesfaciliteter eller facilitering, f.eks. Gefion Groups ungdomsboliger i Store Kongensgade i København.³²

I internationale studier findes andre typologiseringer af mikrolejligheder, tilpasset specifikke markeder. Eksempelvis opererer Ronald et al. (2023) med en typologisering af mikrolejligheder i Amsterdam, der omfatter 1) boligdeling som "living group", 2) boligdeling som "room-based rental", 3) uformel boligdeling, 4) studenterbolig, 5) high-end co-living, 6) fleksibel co-living, 7) tilstræbt co-living (typisk blanding mellem udsatte grupper og studerende) og 8) institutionel co-living. For hver af disse typer er der forskellige typer udlejere, målgrupper, kontrakter og lejeniveauer. En sådan typologisering kan dog ikke overføres direkte til danske forhold, da boligmarkederne er forskellige strukturelt og historisk, og fordi der er forskellig regulering på tværs af lande og byer.

Eksempler på mikrolejligheder

I tabellen herunder er vist en række af de mikrolejligheder, der er identificeret i kortlægningen.

Koncept og målgruppe	Eksempler	Boligstørrelse (privat bolig)	Fællesfaciliteter
Kollegier (kun for studerende)	CPH Village København	20 m ²	Fælleskøkken, stue, terrasse, udekøkken. Facilitering af events og møder mellem beboere (community manager),
	Studio Home, Ballerup og Lundtofte Cactus Tower, Esbjerg	20 m ² 30-102 m ²	fælleskøkkener, -terrasser og udeområder samt delefaciliteter
	Campus Kollegiet	20-33 m ²	Fleksible fællesarealer med storskærm, shuffleboards, yogaområde m.m., atrium, tagterrasse, café, vaskeri
	UMEUS, København	17-35 m ²	Café, fælleskøkken, lounge, vaskeri, postrum, tagterrasse, konferencelokale
Studios og ungdomsboliger (studerende, expats, singler m.fl.)	Micro Living Tilst	20-25 m ²	Loungeområde, læsesal, grupperum, tagterrasse, vaskerum, community manager
	Kaktus Towers København	33-53 m ²	Filmrum med storskærm, fællesrum, fælles udeområder og udendørs træningsområde
	Blækhus København og Aarhus	25-40 m ²	Fitness, vaskeri, café, arbejdsområde, social lounges, fælleskøkken
	BaseCamp Lyngby, København, Aarhus	16-44 m ²	Tagterrasse, fælleskøkken, lounge- og arbejdsområde, fælleslokaler, vaskeri Fitness, biograf, events (fester, dj's etc.) Studierum, fælleskøkken, spillelokale, hobbyrum

³¹ [Go' Bolig udlejer lejligheder og rækkehuse \(gobolig.dk\)](http://gobolig.dk)

³² [Store Kongensgade 100 - Gefion Group](http://gefiongroup.com)

	LIVE Cph København Nido Living, Islands Brygge UNITY, Aarhus	32-48 m ² 28-36 m ²	Fælles tagterrasse, fælles område, vaskeri Fælles områder (studie, lounge, tv), leje af boligudstyr, community manager
Co-living og servicerede lejligheder	LifeX	Fra 9 m ²	Fælleskøkken, stue. Facilitering af events og møder mellem beboere
Hotel-lejligheder (expats, diverse)	Movinn	6-15 m ²	Co-living med match af beboere. Deling af køkken og bad. Levering af diverse services (rengøring, opfyldning af basic madvarer og lejlighedsudstyr)
	Zoku	16-40 m ²	Co-working space, tagterrasse, diverse events, community manager
Tilgrænsende koncepter (blandet målgruppe) - Bofællesskab med små boliger - Små lejligheder med få fælles faciliteter - Små studielejligheder	Container Living (Musicon, Roskilde)	30 / 60 m ²	Tagterrasse
	DOKK8000	22-58 m ²	Forskellige fælleslokaler og -faciliteter
	Spaniensgade Muzuvej	35 m ² 28-54 m ²	Fælleslokale Tagterrasse
	Carlsberg Byen, Administrationsbygningen	Ned til 27 m ²	Fælleshus i området

Tabel 2. Forskellige typer mikrolejligheder med eksempler på koncepter (med boligstørrelser og fællesfaciliteter). Kredit: BUILD, AAU.

Generelt kan man sige om huslejeniveauet for mikrolejligheder, at det varierer meget alt efter målgruppe, type, beliggenhed, faciliteter, service m.m.

For kollegier ligger prislejet på omkring 5.000-6.000 kr./måned (f.eks. 5.100 kr./måned i Filmlageret, 5.400 kr./måned i CPH Village, 5.900 kr./måned i UMEUS, 4.900 kr./måned i Studio Home). Dette er lidt dyrere end den gennemsnitlige husleje for kollegier i København, som er på 4.100 kr./måned³³. Men denne forskel kan også afspejle, at det er nyere byggeri, der sammenlignes med ældre byggerier. Der findes dog også nye mikroboligkoncepter med huslejer startende omkring 3.500-4.000 kr./måned, primært uden for København (f.eks. A Place to i Esbjerg, UNITY i Aarhus, Micro-living i Tilst), som er rettet mod studerende og expats.

Blandt de øvrige mikrolejligheder er der en stor mellemgruppe, hvor huslejen i København ligger på 7.000-8.000 kr./måned (f.eks. Blækhus, Mylo Living, Basecamp m.fl.), men også lejligheder på op til 11.000-13.000 kr./måned (f.eks. Kaktus Towers og Nido Living). Til sammenligning er huslejeniveauet for "traditionelle" små lejligheder i København omkring 2.300 kr./måned³⁴, hvilket svarer til, at en lejlighed på 60 m² koster omkring 11.300 kr./måned, altså det samme som en af de dyrere mikrolejligheder i f.eks. Kaktus Tower, der til gengæld har en række fællesfaciliteter, som den traditionelle lejelejlighed ikke har. Generelt kan det dog være svært at gennemskue, hvilke fællesfaciliteter og øvrige kvaliteter de forskellige koncepter tilbyder, og derfor er sammenligninger på tværs af koncepterne vanskelige. Ud over prisen er det dog også væsentligt, hvilke alternativer til mikroboligerne der reelt er tilgængelige; ofte kan de traditionelle lejelejligheder på det private marked være svære at finde, særligt hvis man kommer fra udlandet eller ikke har netværk (eller kan dansk), og de er som oftest dyre. Lejligheder under andre ejerformer er heller ikke nødvendigvis

³³ <https://kbh-kollegier.dk/den-store-kollegieundersogelse/>

³⁴ husleje.dk

tilgængelige; private andelsboliger og ejerlejligheder er typisk dyre i køb og derfor sjældent tilgængelige for studerende (medmindre man benytter forældre køb), og de almene boliger, som er billigere end privat udlejning, er ofte belagt med lange ventelister. Derfor kan mikrolejligheder være en (eneste) mulighed for nye på boligmarkedet, da de er relativt billige på grund af den begrænsede størrelse, mens andre, der har råd og har stiftet familie, formentlig vælger andre typer af boliger.

Mikroboligkoncepterne skal derfor ses i relation til det øvrige boligmarked og de begrænsninger og muligheder, der er. Boligmarkedet har altid haft boliger til folk med forskellige behov og betalingsevne, og de nye koncepter for mikrolejligheder er i høj grad en videreudvikling og blanding af gamle og velkendte boligformer. Eksempelvis tidligere pensionater og kollektivhuse, hvor der blev tilbudt både måltider, service og fællesskab til beboerne, mens der også har været – og er – mindre boliger som delelejligheder og klubværelser til studerende, der ikke har råd til større lejligheder. Boligkoncepterne i figuren herunder viser med rødt de nye koncepter, vi omtaler i rapporten, og med blå eksisterende typer af små boliger. Koncepterne er opdelt efter grad af servicering (vandret akse) og grad af fællesskab (lodret akse).



Figur 29. Nye og velkendte koncepter for små lejligheder opdelt efter grad af servicering (vandret akse) og grader af fællesfunktioner (lodret akse). Kredit: BUILD, AAU.

Nye koncepter som studios og ungdomsboliger, co-living og hotellejligheden overlapper hinanden, men adskiller sig overvejende fra velkendte koncepter for små boliger ved, at de ofte er baseret på en høj grad af service, fleksibel leje og en høj grad af fællesfunktioner (herunder fælleslokaler og fællesfacilitering). De nye koncepter låner fra eksisterende koncepter (kollegieboligen, det developerdrevne bofællesskab, den lille lejlighed, basisboligen og hotellet). Kunsten består bl.a. i at etablere et fællesskab blandt beboere, der ofte kun er på kort visit og efterspørger et midlertidigt fællesskab (se beboercases i bilagsrapport). Blandt de nye koncepter er også en fornyelse af "kollegiet", hvor flere nye kollegiekoncepter indtænker facilitering af sociale events.

Typologiseringen i figur 28 viser, at de nye koncepter især befinder sig i øverste højre hjørne, hvor der er en høj grad af service og tilstræbes en høj grad af fællesskab. Det dækker over, at det er midlertidige boliger,

målrettet beboere med midlertidig tilknytning eller midlertidigt arbejde i den pågældende by. Væsentlige drivkræfter bag dette er et stigende antal studerende i de større byer, mere udenlandsk arbejdskraft samt et digitaliseret og fleksibelt arbejdsmarked. Ønsket om fællesskab hænger sammen med korttidsleje og en mobil livsform, hvor man på det midlertidige ophold ønsker at mødes med andre og indgå i et fællesskab – men det kræver en facilitering, f.eks. i form af en fællesskabsvært, også kaldet a *community manager*, som det også ses i top-down-bofællesskaber. Fællesskabet i co-living er beslægtet med visionen for de traditionelle bofællesskaber. En af de første og mest kendte co-living-bebyggelser i Europa er The Collective i London, som kalder sig ”verdens største bofællesskab” (Danielsen et al., 2018). Det klassiske bofællesskab er baseret på en høj grad af autonomi og selvforvaltning, en permanent boligform og på en forudgående proces, hvor der opbygges et fællesskab med fælles værdier og interesser blandt beboerne. Co-living består derimod af en sammensat beboerskare, typisk på midlertidigt ophold, med en høj grad af servicering, herunder også af fællesskabet. Hvis ikke der er en fælles facilitering og servicering, risikerer man, at de fælles faciliteter ikke passes og med tiden bliver uattraktive. Der er en udfordring i at gøre små boliger med høj service betalbare, hvilket for mange af koncepterne er centralt. Nogle af koncepterne tilhører high-end-segmentet, f.eks. co-living-boligerne og hotellejlighederne, hvor lejen typisk betales af beboernes arbejdsgiver. For andre koncepter, herunder kollegier, studie- og ungdomsboliger, er det modsat vigtigt at holde lejen lav, og de er derfor ofte uden servicering og facilitering (som f.eks. i Studio Home) eller baseret på en blanding af facilitering og selvforvaltning (som f.eks. i CPH Village). De fællesskabsorienterede koncepter uden service i venstre side af figuren kræver i stedet, at beboeren selv er i stand til at forvalte og opretholde et fællesskab og fællesfaciliteter. Hvis man ikke har den, risikerer man at få bebyggelser uden vilje eller evne til at skabe fællesskab. Koncepternes bæredygtighed er derfor afhængige af beboerne – hvad der er velfungerende boliger i dag, kan blive til udsatte boliger i morgen, hvis fælles normer og standarder for renholdelse, orden og fællesskab sættes over styr.

Omfang af små etageboliger og mikrolejligheder

Ifølge Danmarks Statistik er der knap 135.000 etageboliger på under 50 m² i Danmark. Hertil kommer knap 44.000 kollegieboliger på under 50 m² (Statistikbanken, BOL103, tal for 2024). Som det ses i nedenstående tabel, omfatter optællingen en del ubeboede boliger, hvilket formentlig afspejler en relativt høj udskiftning i denne type. Vi kan ikke konkludere, om det skyldes den lille boligstørrelse, og at de kan være lagt an på korttidsleje, men det spiller formentlig ind.

	Boliger med CPR-tilmeldte personer (beboede boliger)	Boliger uden CPR-tilmeldte personer (ubeboede boliger)	I alt
Etageboliger	113.754	20.906	134.660
Kollegier	36.180	7.371	43.551
Total	149.934	28.277	178.211

Tabel 3. Etageboliger og kollegieboliger på under 50 m², ekskl. parcel-/stuehuse, række-kæde- og dobbelthuse, døgninstitutioner, fritidshuse og andet. Kilde: Statistikbanken, BOL103, tal for 2024.

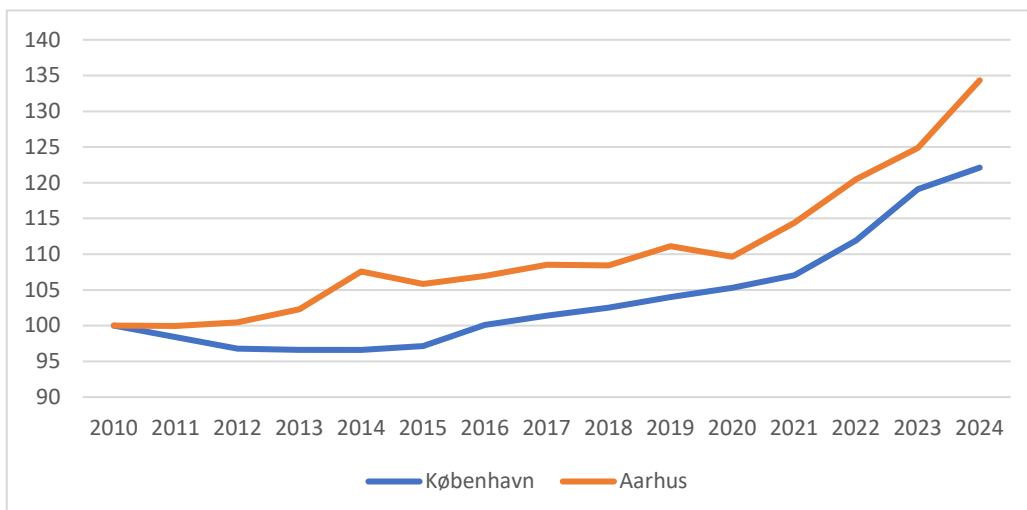
41 % af de små etageboliger ligger i København og omegn, mens 18 % ligger i Østjylland (se tabel herunder).

Landsdel	Antal små lejligheder	Andel af alle
Byen København	38.774	29 %
Københavns omegn	15.507	12 %
Nordsjælland	5.634	4 %
Bornholm	271	0 %
Østsjælland	3.911	3 %

Vest- og Sydsjælland	9.541	7 %
Fyn	8.691	6 %
Syddjylland	11.711	9 %
Østjylland	23.972	18 %
Vestjylland	6.476	5 %
Nordjylland	10.172	8 %
I alt	134.660	100 %

Tabel 4. Geografisk fordeling af etageboliger mindre end 50 m², ekskl. parcel-/stuehuse, række-kæde- og dobbelthuse, døgninstitutioner, fritidshuse og andet. Kilde: Statistikbanken, BOL103, tal for 2024.

Der har været en vækst på 12.000 små etageboliger siden 2010, fra 123.000 boliger i 2010 til 135.000 i 2024, svarende til en vækst på 10 % på landsplan. Det er særligt i Københavns og Aarhus Kommune, at antallet er vokset. I Københavns Kommune er antallet vokset fra omkring 25.000 i 2010 til omkring 30.000 i 2024, svarende til en stigning på 24 %. I samme periode er antallet i Aarhus Kommune vokset fra 11.000 til knap 15.000, svarende til en stigning på 34 %. Se figur herunder.



Figur 30. Indeksret udvikling (2010 = 100) i antal etageboliger på under 50 m² i København og Aarhus Kommuner, 2010-2024. Kilde: Statistikbanken, BOL 103.

Samtidig er antallet af private udlejningsboliger vokset markant, i København med 23 % de seneste ti år, langt mere end væksten i almene boliger, andels- og ejerboliger, og er i dag den mest udbredte boligejerform i København med 30% af alle boliger (Københavns Kommune, 2023).

Der er således sket en markant vækst i antallet af små lejligheder i de to største byer de senere år. For at få informationer om de helt små boliger er der foretaget en separat registeranalyse af boliger på 0-20 m² og 20-40 m² og deres beboere. Da det har været en ambition i undersøgelsen at se på, hvorvidt ikke-studerende har taget mikroboliger til sig, er der i denne del af analysen frasorteret boliger beboet af studerende. Mange af de nyopførte mikroboligkoncepter er "ungdomsboliger" og "studio apartments", men de har i praksis været rettet mod både studerende og andre, der måtte have brug for en billig bolig, da det indtil for nylig ikke har været muligt at stille krav om, at beboerne skal være studerende.

Registeranalysen viser, at der i Danmark findes en beholdning på omkring 40.000 boliger på under 40 m², som ikke er beboet af studerende. Tallet er kun steget lidt de seneste år (40.000 boliger i 2010, 43.000 boliger i 2021). Af boliger på under 40 m², som er beboet af ikke-studerende, er en meget lille del boliger

under 20 m² (omkring 2.000 boliger). Man skal være opmærksom på, at selv om der bygges mikroboliger, så forsvinder der også små boliger, f.eks. i forbindelse med sammenlægning af lejligheder. Det kan ikke læses ud fra registeranalysen, om de boliger, der opføres, er egentlige mikrolejligheder som koncept, eller om det er små boliger, der er en del af en større bebyggelse med blandede boligstørrelser. I projektets kortlægning af mikrolejligheder, dvs. ungdoms- og studieboliger, co-living og hotellejligheder med små boliger, er der fundet ca. 60 bebyggelser med knap 10.000 boliger i alt (se liste i bilagsrapport). Disse boliger er alle etableret efter 2017. Som det fremgår ovenfor, er det imidlertid svært at foretage en entydig afgrænsning af, hvad der skal inkluderes i kategorien mikrolejligheder, ligesom det ikke er alle mikrolejligheder i kortlægningen, der tæller som egentlige boliger (f.eks. hotellejlighederne). Derfor er der en vis usikkerhed, når det gælder om, hvor stort omfanget af mikrolejligheder er.

Samlet set viser registeranalysen, at der allerede er et stort antal boliger på under 50 m² i Danmark, beboet både af studerende og ikke-studerende – så det at bo småt er ikke noget nyt for danskerne. De små etageboliger udgør dog en relativt lille andel af den samlede boligmasse. Den tilvækst, der har været de senere år af mindre lejligheder, omfatter både egentlige mikrolejligheder og ”almindelige” små lejligheder.

Udbud, efterspørgsel og målgrupper

En væsentlig del af mikroboligtendensen er, at koncepterne er svar på presset på boligmarkedet i byen, nye arbejdsformer og ændret demografi og nye livsstile. De nye mikroboligkoncepter arbejder således strategisk med nye udbud til nye målgrupper.

Efterspørgsel på mikrolejligheder

På baggrund af typer, målgruppe og beliggenhed kan vi konkludere, at baggrunden for væksten af mikrolejligheder i Danmark og internationalt beror på flere faktorer, men særligt tre spiller ind:

1. En stigende efterspørgsel på mindre og billigere boliger i de større byer, hvor boligproduktionen ikke har kunnet følge med den stigende tilflytning, hvilket har medført stigende boligpriser. De nye boligformer overlapper også med nye typer af billige boliger (f.eks. etablering af flere almene boliger og særlige almene boligkoncepter, f.eks. basisboligen), men viser her, at en reduktion i boligstørrelsen har vist sig at være en effektiv måde at skabe billige boliger på for institutionelle investorer.
2. Ændrede familie- og livsmønstre, hvor flere lever alene, og mange venter længere tid med at finde en partner og få børn eller ufrivilligt vælger at leve alene, har betydning for, hvornår og om man efterspørger en permanent bolig. Det gælder også par, der bliver skilt og får brug for en billigere, måske midlertidig bolig, der passer til tilværelsen som singleforældre. Ensomheden er stigende, og der er i flere sammenhænge efterspørgsel på boligtyper, der rummer muligheder for socialisering og fællesskab. Mange boligformer for studerende har disse muligheder, og når man er færdig med at studere, ønsker mange måske ikke at slippe det fællesskab, man havde på kollegiet, i bofællesskabet eller delejligheden. Samtidig kommer der flere ældre, i takt med at vi lever længere, og stadig flere ældre efterspørger nye boligformer med mere fællesskab, mere servicerede boliger m.m., f.eks. i form af ”senior living”, ”senior co-housing” og ”aged care”.
3. Arbejdsmarkedet er i stigende grad blevet globaliseret, digitaliseret og fleksibelt; både etablerede og nyuddannede har mulighed for at arbejde internationalt i kortere eller længere perioder, f.eks. som selvvalgte ”digitale nomader”, der kombinerer arbejde og fritid. Stadig flere arbejder som freelancere (en tredjedel af den amerikanske arbejdsstyrke, jf. Lind (2020)). Virksomhederne efterspørger i stigende grad højt kvalificeret og specialiseret arbejdskraft, der ofte hentes fra udlandet, hvilket bl.a. betyder, at antallet af udenlandske arbejdstagere og expats er stigende

(Oxford Research, 2020). Det gælder også midlertidigt arbejdende i ikke-specialiserede jobs, f.eks. danske og internationale "platformsarbejdere", arbejdere med midlertidige ansættelser i servicesektoren, internationale arbejdere på større bygge- og anlægsprojekter m.m.

Samlet set betyder det, at den type af boliger, som boligmarkedet traditionelt har rummet (permanente ejer- og andelsboliger til et par eller en kernefamilie), i stigende grad udfordres af en efterspørgsel på andre boligtyper, tilpasset nye typer livsstils-, hverdags- og arbejdsforhold.

Målgrupper

Gennemgangen af de forskellige typer mikroboligkoncepter viser, at det er forskellige segmenter, de henvender sig til, men også med store overlap. Baseret på vores analyser, herunder interviews og desk research af internationale studier og markedsføringsmateriale, har vi identificeret følgende:

Danske og udenlandske studerende: Studerende på videregående uddannelser, der har brug for egen bolig under studiet, der er billig og ikke for stor (det kan også være studerende på gymnasier og erhvervsuddannelser, som er flyttet hjemmefra). I studio apartments og kollegier, hvor der stilles krav om studieaktivitet, er det udelukkende studerende (danske og udenlandske), som er beboere. Der kan dog være koncepter, hvor studieboligerne er blandet med hotellejligheder (som f.eks. BASECAMP). Samtidig vil der være en grænse for huslejen disse steder, hvilket gør dem billigere for studerende at bo i. Men da der ikke er nok studieboliger og kollegier til at dække efterspørgslen, vil flere studerende givetvis vælge andre typer af mikroboliger, f.eks. micro-living, som rummer forskellige segmenter. En ejendomsmægler giver udtryk for, at de små og billige studios udgør et godt alternativ til de eksisterende muligheder på markedet. Samtidig er det blevet vanskeligere for studerende at dele lejligheder, da mange private udlejere af konventionelle lejligheder ikke ønsker at leje ud til unge, der har til hensigt at dele en lejlighed, f.eks. som et mini-bofællesskab, fordi de ofte larmer, oftere flytter, slider mere på lejligheden m.m. (interview med ejendomsmægler).

Young professionals: Typisk nyuddannede fra en videregående uddannelse eller en erhvervsuddannelse, som ikke har fundet en fast partner og muligvis heller ikke et fast arbejde, men ønsker en billig bolig i byen, og muligvis også en bolig, som er beslægtet med en kollegiebolig. Ifølge en ejendomsmægler er der et stort hul i markedet til nyuddannede, "young professionals", som ikke kan bo på deres kollegie eller bofællesskab længere, fordi der var krav om studieaktivitet, men som efterspørger "studenterråden", og som fortsat ønsker en central beliggenhed og et sted, som er let at flytte ind i og fraflytte igen efter et par år (ejendomsmægler, interview). Mange i denne målgruppe tilbringer det meste af deres tid på kontoret eller i byen og betaler gerne for et højt serviceniveau for at slippe for ting som tøjvask, rengøring, madindkøb, pasning af kæledyr m.m. for at leje møbler fremfor at skulle købe dem selv – og for at have mulighed for at mødes med andre omkring boligen (Lind, 2020). Denne målgruppe vil også kunne se mod mikrolejligheds-koncepter, der ikke har krav om studieaktivitet og derfor henvender sig til "*digital nomads, travellers, students, coworkers and everyone in between*" (The Social Hub, <https://www.thesocialhub.co/>).

Udenlandsk arbejdskraft og expats: Denne gruppe vil typisk efterspørge en bolig med en høj grad af service og med mulighed for at mødes med andre i samme situation. Der er dog stor forskel på typer af udenlandsk arbejdskraft; der er p.t. omkring 400.000 udenlandske arbejdende bosat i Danmark. En del af disse er "expats", der typisk defineres som højt uddannede, kvalificerede og lønnede arbejdere, som danske virksomheder og dansk økonomi er særlig afhængige af, og som udgør omkring 15.000-60.000 personer bosiddende i Danmark, afhængigt af hvilke kriterier man lægger til grund (Oxford Research, 2020; Foged et

al., 2019)³⁵. Men der er også andre dele af den udenlandske arbejdsstyrke, som har andre indkomstforhold eller livsstilsbehov, f.eks. "digital nomads", eller lavtlønnet arbejde, f.eks. i servicesektoren eller for diverse digitale platforme. Det vurderes, at der globalt er mellem 38 og 40 millioner digitale nomader, hvoraf størsteparten (91 %) har en høj videregående uddannelse (Taltavull, 2024). Det stiller nye krav til ejendomsmarkedet og særlige behov, som digitale nomader måtte have – eksempelvis er ensomhed en af de store udfordringer. For "digital nomads" kan der derfor være store fordele ved at bo sammen med ligesindede, f.eks. at man spiser sammen, giver hinanden faglig sparring, fejrer mærkedage sammen eller holder hinanden op på gode vaner (von Zumbusch & Lalicic, 2020; Lind, 2020). En del vil også kunne bo i hotel-lejligheder, der ofte tilbyder de samme faciliteter som mikrolejligheder, men oftest med leje for højst et halvt år ad gangen (Ronald et al., 2023). Flere af koncepterne, både mikrolejligheder og hotellejligheder, tilbyder fleksibel booking og digital rundvisning, hvilket gør det lettere for udenlandske arbejdere at få adgang til boligen.

De akut boligsøgende: Der kan være flere, som har akut boligbehov, f.eks. ved skilsmisse eller tilflytning i forbindelse med nyt arbejde, som ikke nødvendigvis indebærer en permanent bolig. Her kan der typisk være muligheder i enten micro-lejligheder eller hotellejligheder. Det kan dog være en udfordring, hvis det er voksne med børn, da lejlighederne ofte består af kun ét værelse og tit er for små til to personer. Derfor har der i flere sammenhænge været efterlyst boligtyper, der retter sig mod ene-forældre, og der er også koncepter på vej herhjemme for denne gruppe (se bl.a. Domea i Carlsberg Byen, Container Living, kompakte familieboliger i forstaden og byen mv.).

	Studerende (danske som udenlandske)	Nyuddannede	Expats (ikke-studerende)	De akut boligsøgende
Studio apartments/ kollegieboliger	X		X	
Co-living		(X)	X	(X)
Micro living	X	X	X	X
Hotellejligheder	(X)	X	X	(X)

Tabel 5. Målgrupper for mikrolejligheder.

I interviews med investorer, developere, forvaltere og beboere er der spurgt til, hvilke målgrupper der bor i deres bebyggelser. Svaret er, at det ofte er meget blandede grupper. Et eksempel (UNITY Tower i Aarhus) viser, at der i samme bebyggelse kan bo både danske og udenlandske studerende (nogle i grupper), enlige med eller uden job, pensionister, nyuddannede danskere og expats, udenlandske familier, der er flyttet til Danmark for at arbejde, flex-arbejdere i høje stillinger (konsulenter, læger i turnus m.m.), der kommer til Aarhus i perioder for at arbejde – og formentlig flere endnu. Ifølge Nybolig, der står for udlejningen, er der ca. 40 % studerende, 40 % "young professionals" og 20 % "andre" og omkring 30 forskellige nationaliteter. Nogle bruger det som en billig midlertidig bolig, andre som en pendlerlejlighed, og andre bor der permanent (f.eks. nogle læger, der har været på turnus, og har boet i UNITY Tower, men efterfølgende har fået job i Aarhus og har valgt at blive boende, fordi de er glade for stedet og har lavet deres eget lille community). De fleste bor i de små lejligheder, nogle i dobbelt-lejlighederne og andre i familieejlighederne. På samme måde er der i andre mikroboligbebyggelser en blanding af forskellige segmenter og forskellige rationale for at leje sig ind her.

³⁵ I undersøgelsen *The Expat Study 2020* (Oxford Research 2020) er anvendt følgende kriterier til at definere expats: mindst 20 år, fra udlandet, arbejder og er bosat i Danmark, ankom til Danmark efter 1. juli 2015, gennemsnitlig indkomst på mindst 30.000 kr. pr. måned. Der er 41.500, som opfylder disse kriterier og dermed indgår som "expats".

Selv om der er efterspørgsel på mikroboligerne, kan der være der begrænsninger på, hvem man accepterer som beboere. I Blækhushuset-konceptet, som er ungdomsboliger med beliggenhed i bl.a. København flere steder, Frederiksberg og Aarhus, fraråder man ifølge forvalteren således børnefamilier at bo her, da det er et meget ungdommeligt miljø (underforstået: risiko for larm aftener og weekender):

*Jeg ved, at mægleren nogle gange får henvendelser fra folk i trediverne og fyrrerne, og som også gerne vil bo [her] ... men de skal være klar over, hvad for et miljø det er, de kommer ind i, fordi det er ikke ejendomme, hvor man skriver til sin nabo, fordi de spiller musik klokken 20 eller altså det ... det er ligesom markedsført som ungdomsboliger.
(Forvalter af Blækhushuset-ejendomme)*

Der er i dansk kontekst forskellige bud på, hvor stor efterspørgsel der er på mikroboliger. Ifølge Københavns Kommunes Boligreddegørelse mangler der fortsat 30.000-40.000 små boliger (Københavns Kommune, 2023), hvilket ikke kun skyldes efterspørgsel fra studerende, men også fra en række andre målgrupper. I Aarhus Kommunes boligreddegørelse fra 2021 konstaterer man, at der er en tomgang i de nyopførte lejeboliger, hvoraf mange rummer små boliger, og at man fremadrettet vil satse mere på udbygning med parcelhuse (Aarhus Kommune, 2021). Det er dog ikke alle, som er enige i det synspunkt: Nybolig, der står for udlejningen i UNITY, Aarhus, mener ikke, at der er høj ledighed i lejelejligheder. De har kun 5 % tomgang i de lejligheder, de lejer ud, hvilket er normalt for boligformen, da det også kræver tomgang, hvis der er rotation (interview med udlejer i UNITY). I Københavns og Frederiksberg Kommuner foreligger der ikke tal for tomgangen i de små boliger, men der er væsentlig større fraflytning i de private udlejningsboliger end under andre ejerformer, nemlig 25 % mod 10 % i andre boligformer i 2021 (Københavns Kommune, 2022). Dette kan afspejle, at mikrolejlighederne for mange udgør en midlertidig bolig, men billedet er ikke nødvendigvis entydigt; den registerbaserede analyse over små boliger på landsplan viser ganske vist, at hver fjerde beboer (24 %) har boet i den lille bolig mindre end to år, men der er også knap 60 %, som har boet i boligen længere end fem år.

Udbud af mikrolejligheder: fra eje til leje

Del af en international udvikling

De mikroboligkoncepter, vi ser etableret i Danmark, er i høj grad en del af en international trend, hvor der ud over en stor efterspørgsel på nye boligkoncepter også er et stort udbud af internationale investorer, fonde, pensionskasser, developere m.m., der udvikler og bygger nye boligkoncepter. Det skal ses i sammenhæng med en stor vækst i udbuddet af lejeboliger, som skyldes, at institutionelle investeringer i stigende omfang placeres i ejendomssektoren, herunder boligsektoren, hvilket anses for at føre til en øget profitmaksimering af boligsektoren og stigende boligpriser i de større byer, også kendt som "finansialisering" af boligsektoren (Aalbers, 2017; Whitehead et al., 2023). Efter finans- og COVID-krisen er kontorer, der tidligere var det primære investeringsmål for institutionelle investorer, blev usikre, og samtidig blev det mindre attraktivt for mange at købe deres egen bolig, så det i dag er "residential"-sektoren, og primært lejeboliger, som de institutionelle investorer satser på. I Danmark var investeringsvolumenen i boligsektoren således på 7 mia. € i 2021, hvor det tidligere år har ligget på 2-3 mia. € årligt (Colliers, 2022). Tal for Europa viser, at det ikke kun er i de største byer, at udviklingen finder sted, men også i større provinsbyer med universiteter (Colliers, 2022). Set for hele EU var der i 2021 en vækst på 60 % i boligsektoren, hvor "Build to rent" spillede en hovedrolle, hvilket skyldes et misforhold mellem en eksplosiv efterspørgsel og et begrænset udbud af boliger" (Colliers, 2020).

Væksten i lejeboliger og nye boligkoncepter har fået mange navne, herunder "Build to rent" (BtR) (Nethercote, 2020), "Purpose-Built Student Accommodation" (kaldet "PBSA") (Livingstone & Sanderson, 2021) og "Beds for rent" (White, 2023). Dette omfatter i stor udstrækning nye boligformer, der tilbydes singler, nyuddannede, expats og andre, der ikke efterspørger en permanent bolig, men har brug for mindre privat plads, mere fællesskab, flere fællesfaciliteter og mere service. Mange af disse behov ses udfyldt gennem nye boligkoncepter, der rummer både co-living, mikroboliger, bofællesskaber og andre beslægtede boligtyper. Boligtyperne findes alt overvejende som udlejningsboliger, der rummer professionelle services, fleksible lejeperioder, community managers (Nethercote, 2020) med små og billige boliger (White, 2023) og centrale beliggenheder. Modellen fritager i princippet beboerne for det meste standardudstyr (ud over sengen) og opkræver dem gebyrer for at dele og tilgå dem (White, 2023, s. 11).

I en dansk kontekst har der ligeledes været fordele for investorer i at bygge f.eks. ungdomsboliger, da der ikke er krav om etablering af p-pladser og mere lempelige krav om grønne områder. Udlejningen minder ofte om hotellers udlejning, hvor man f.eks. kan booke en bolig i en kort periode uden at skulle betale depositum. Det betyder, at der i mikroboliger med fleksibel udlejning oftest er mindre tomgang end i boliger med traditionel udlejning (White, 2023). Det betyder også, at man f.eks. i nedgangsperioder lettere kan ændre på konceptet og tilpasse det til markedet. En ny COVID-krise ville f.eks. være en katastrofe for co-living, men så ville man kunne ændre konceptet til et hotel eller til studielejigheder (White, 2023, s. 17).

Disse nye boligkoncepter indebærer en ny rolle for den private udlejer; mange på det traditionelle lejemarked har dårlige oplevelser med deres udlejer (Brill & Durrant, 2021), som bl.a. skyldes en manglende professionalisme og et underforsynet boligmarked. I de nye boligformer gøres der typisk mere for at holde på lejerne. Der er ofte community managers ansat til at arrangere events, aktiviteter og fællesskab for beboerne, man går mere op i at måle beboernes tilfredshed med bolig, fællesskab, fællesarealer m.m. Det skyldes dels et stigende krav om at dokumentere, at investeringerne lever op til ESG-målsætninger (Environmental, Social and Governance-mål), herunder mål om social bæredygtighed, dels et ønske om at reducere omfanget af genudlejninger (kaldet *churn*), hvor en større stedstilknytning kan reducere fraflytningerne. Flere danske udlejere giver i interviews udtryk for, at man fremadrettet ønsker at reducere churn (omfanget af årlige flytninger) ved at skabe en større grad af community og fællesskab for dermed at få beboerne til at blive længere.

Det danske marked og internationale aktører

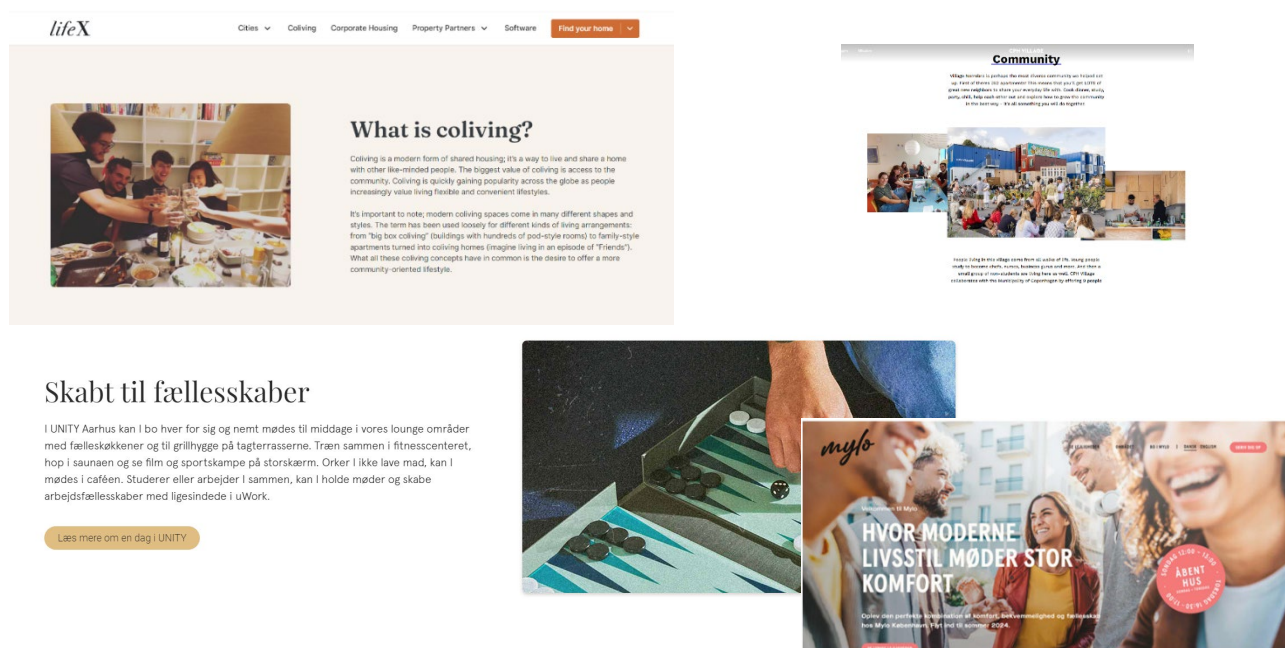
I en dansk sammenhæng har der ligeledes været et stigende udbud af og investeringer i danske mikroboligprojekter. Der er eksempler på udenlandske koncepter, som er etableret i Danmark (f.eks. Nido Living og Basecamp) eller er på vej til Danmark (f.eks. Noli). Flere af de danske eksempler er finansieret af internationale investeringsfonde, ofte på baggrund af en investeringsstrategi, målrettet etablering af mikroboliger i de større byer. Et eksempel er ejendomsinvestoren Deutsche Finance International, der har lanceret en mikroboligstrategi, der går ud på at opbygge en portefølje på omkring 300 mio. euro (over 2,2 mia. kr.), hvor man bl.a. har investeret 100 mio. € i et udviklingsprojekt for mikroboliger i Københavns Sydhavn (Mylo Living) (Ejendomswatch, 8.9.2022). Deutsche Finance International har tidligere (i 2018) opbygget en studieboligportefølje bestående af 1.186 boligenheder i syv Blækhushus-ejendomme i København og Aarhus, som man efterfølgende har solgt til ejendomsforvalteren Patrizia. Tilsvarende har Koncenton etableret en ny investeringsfond på knap 1 mia. kr. med fokus på mikroboliger i landets største byer (Ejendomswatch, 26.01.2022). Baggrunden er en "voksende efterspørgsel på små, centralt placerede boliger", som man vil ramme med konceptet "simple living", der også inkluderer mindre familieboliger (Ejendomswatch, 26.01.2022). I andre artikler hedder det, at mikroboliger på 20-25 m² går som varmt brød og "har vist sig at være en lukrativ forretning for den Aarhus-baserede ejendomsudvikler og -investor 1927

Estate” (Børsen, 11.05.2022). Man oplevede, at et mikroboligprojekt på 119 lejligheder i Aarhus-forstaden Tilst blev udsolgt på to måneder, mens 1.500 personer var på venteliste. Man forventer derfor også, at mikrolejlighederne kommer til at udgøre en stor del af investeringsselskabets portefølje af lejligheder (Børsen, 11.05.2022).

Der er dog også projekter, som er drevet af danske iværksættere, der har udarbejdet et koncept med mikroboliger og efterfølgende har fundet investorer til at etablere det flere steder (f.eks. CPH Village og Container Living). Nogle koncepter er udmøntet i flere bebyggelser (f.eks. Blækhus, Kaktus Towers, CPH Village, Container Living, LifeX, Studio Home), som i princippet betyder, at man udruller det samme projekt forskellige steder, men også kan justere det, i takt med at man indhenter erfaringer fra tidligere projekter (se f.eks. CPH Village). Andre projekter er ”stand-alone”-projekter (f.eks. Mikro Living i Tilst, Filmlageret på Amager), men kan være udtryk for, at en investor har besluttet at investere i mikroboliger i større omfang, men gør det i forskellige typer af projekter (f.eks. Koncenton, der har planer for investeringer i mikroboliger generelt).

Fællesfaciliteter og facilitering af fællesskabet

Stort set alle mikrolejlighedskoncepter på det danske marked tilbyder adgang til en række fællesfunktioner som en kompensation for det reducerede private boligareal. Brandingen af fællesskabet og de fælles faciliteter er et vigtigt element i markedsføringen af mikroboligerne og fylder ofte meget på hjemmesiderne for de pågældende koncepter. Se eksempler herunder.



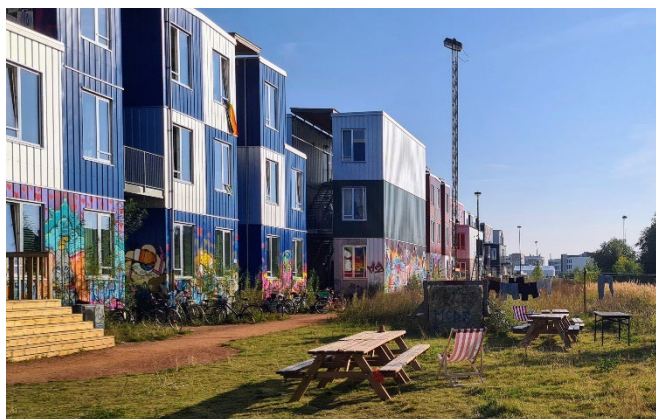
Figur 31. Fællesskab er et nøglebegreb i mange mikrolejligheder. Kredit: LifeX (<https://lifelife.com/coliving/>), UNITY (<https://unityaarhus.com/faellesskab/>), CPH Village på Vingelodden (<https://www.cphvillage.com/norrebro>) og Mylo (<https://mylo-living.dk/>).

Der er imidlertid forskel på, hvor mange og hvilke fællesfaciliteter der tilbydes, og om der sker en facilitering af fællesskabet, f.eks. i form af en lokal vært eller community manager. Koncepterne spænder lige fra næsten traditionelle etageboliger med få fællesfaciliteter til boliger med en række forskellige fællesfaciliteter og med en udstrakt grad af facilitering af events og aktiviteter samt monitorering af beboertilfredsheden med fællesskabet som bærende elementer. For at illustrere denne variation og give en

introduktion til de forskellige fællesfunktioner, der indgår, præsenteres her fire eksempler på, hvordan fællesskabet etableres og faciliteres i danske mikroboliger.

CPH Village – fællesskab for studerende

CPH Village har etableret omkring 800 studieboliger for studerende i København, fordelt på fem bebyggelser. Boligstørrelsen er 20 m², og huslejen omkring 5.400 kr./ måned (ekskl. vand, el etc.)³⁶. Fællesskab er en integreret del af konceptet at bo småt. Der er ansat community manager / fællesskabsfacilitatorer, der løbende hjælper beboerne med at samles og danne meningsfulde fællesskaber. Det er samtidig en målsætning, at beboerne selv arrangerer tre events. Til det formål er der etableret en mindre fond, hvor beboerne kan søge om tilskud til arrangementer og events. Generelt udgør hver bebyggelse et stort fællesskab, men man laver en opdeling af aktiviteter i mindre enheder. For eksempel laver man plantedag og udekøkken en gang om året, hvor man selv kan bygge udekøkkener. Det sker på det første fællesarrangement, hvor de studerende selv bygger deres egne plantekasser og sår frø og derefter sammen laver udekøkkener. Der lægges vægt på, at det skal være uforpligtende og lystbaserede fællesskaber, og at de studerende selv skaber noget og på den måde får ejerskab til bebyggelsen, selv om de er lejere. Fællesskaberne er organiseret omkring opgange med 12 boliger, hvilket ifølge CPH Village er, hvad man kan overskue af andres liv, og hvor de er i deres forløb. Erfaringerne viser, at når det fungerer godt på opgangsniveau, er der en større sandsynlighed for, at man også deltager i de større arrangementer.



Figur 32. CPH Village-bebyggelse på Vingelodden i København NV. Små boliger til studerende, med stor vægt på fællesskab og fællesarealer i og omkring bebyggelsen. Der laves løbende tilpasninger på basis af tilfredsmålinger blandt beboerne, eksempelvis bordtennis og vaskeri, der samles for at minimere larm (t.h.). Kredit: CPH Village og BUILD, AAU.

CPH Village monitorerer og evaluerer løbende beboernes brug af fællesfaciliteterne, deres deltagelse i de fælles arrangementer, hvor mange der søger støtte til fælles events og deres tilfredshed med at bo på stedet i det hele taget. På den baggrund foretager man løbende tilpasning og ændringer. Succeskriteriet for CPH Village er, at huslejen skal være 15 % under markedet for lejeboliger, og at man også skal have en høj score med hensyn til tilfredshed. Til at måle tilfredsheden blandt beboerne benytter man en "net promotor score" (NPS), hvor beboerne svarer på: *På en skala fra et til 10, i hvor høj grad ville du anbefale det til dine venner?* CPH Village ligger samlet set på omkring 7 (medio 2023), men man har en ambition om at komme op på 9. En måde at gøre det på er, ifølge CPH Village, at tage ved lære undervejs fra projekt til projekt og rette små detaljer. En anden måde, man monitorerer tilfredsheden på, er fraflytningen (churn-faktoren); beboerne

³⁶ Bebyggelserne ligger i byudviklingsområder på lejet jord, med tiårs lejekontrakt, hvilket betyder, at man benytter tiårige byggelån, som gør huslejen højere, end hvis man havde mulighed for at benytte 30-årige byggelån.

bor typisk i CPH Village omkring halvandet år (pr. juni 2023), men botiden er stigende, idet man ikke har fået de længste botider med i statistikken endnu.

LifeX – fællesskab for expats

LifeX er et dansk-udviklet co-living-koncept, rettet mod expats, som kommer til de større byer for at arbejde midlertidigt. Beboerne udgøres for 90-95 %'s vedkommende af expats, og for 5-10 %'s af lokale. Med konceptet får beboerne et værelse i en stor delejlighed med mulighed for at tilkøbe forskellige services og med facilitering af fællesskab med de andre beboere (se bilagsrapport). Værelserne kan være ned til 14 m², og huslejen starter omkring 12.000 kr., afhængigt af bl.a. størrelse og grad af servicering. LifeX ønsker at skille sig ud ved at være kendt på sin høje boligkvalitet og serviceniveau (interview med community manager og Head of marketing). Der er ansatte, som arbejder med events for beboerne og med hosting, community, kundetilfredshed m.m. Erfaringen er (ifølge LifeX selv), at beboerne er meget tilfredse med konceptet og med de fælles events, der arrangeres. Det omfatter bl.a. "welcome dinner" for de nytilflyttede, som der er mange af pga. mange flytninger. Der arrangeres forskellige events for beboerne, både internt i lejlighederne og på tværs af lejlighederne i samme by – og nogle gange også globale events. LifeX betegner deres koncept som datadrevet. Man har udviklet en app, som størstedelen af beboerne benytter, der samler erfaringer op om evaluering af events, rengøring, fællesskab, ordning af manglende vedligeholdelse m.m. og bruger feedback til at rette op på konceptet. Beboernes tilfredshed monitoreres, ligesom i CPH Village, med NPS og churn-factor. Man har også arbejdet med en ambassadørordning, hvor en ambassadør i hver lejlighed skal kommunikere med LifeX om godt og skidt, issues etc., men man forventer at skifte til en mere direkte kommunikation med "star members". Man har erfaret, at mange beboere bliver venner og opretholder relationen, selv om de flytter. Deres erfaringer er ligeledes, at når man har boet her og skal finde nyt, bliver man typisk ret kræsen i forhold til at finde noget af samme kvalitet, derfor går der ofte lang tid (tre-seks måneder) med at finde noget, der er godt nok. Det fremhæves ligeledes af LifeX, at den service, som beboerne har mulighed for at tilkøbe i form af rengøring, tøjvask, indkøb m.m., ligeledes kan være med til at fremme fællesskabet mellem beboerne, da der bliver mere tid til at deltage i fælles aktiviteter.

UNITY Tower i Aarhus – facilitering for et blandet segment af beboere

UNITY er et nyetableret mikroboligprojekt på 28 etager, beliggende på en central grund i Aarhus. Det rummer 652 møblerede lejligheder (heraf 572 etværelses lejligheder). En etværelses lejlighed på 29-34 m² koster fra 5.300 kr./måned (se bilagsrapport). Man startede udlejning i august 2023, og medio 2024 har man lejet ud til omkring 450 beboere, hvilket udlejer betegner som meget tilfredsstillende, da det tager tid at leje alle boliger ud. UNITY rummer en lang række fællesfaciliteter (biograf, tagterrasse, sauna, yogasal, multi-boldbaner, tre fælleskøkkener, fitnessrum, bordtennisrum, fælles opholdsrum samt opbevaringsrum, fælles cykeludlejning m.m.) og en community manager, der arrangerer events, fælles middage m.m. Der er fællesspisning en gang om ugen, som koster 30 kr., og der kommer typisk mellem 25 og 35 beboere.



Figur 33. UNITYs community manager i et af de tre fælleskøkkener i UNITY. Kredit: BUILD, AAU.

Ofte laver en gruppe beboere selv mad og inviterer andre, andre gange er det community manageren, der laver mad. Ud over fællesspisning laves der forskellige events for beboerne. Ifølge community manageren sætter beboerne især pris på hotelkonceptet, hvor lejlighederne er møbleret, så man ikke skal i IKEA og købe møbler. Det bekræftes af en ung studerende, der lige er flyttet hjemmefra, og hendes mor, der begge er begejstret for

hotelkonceptet, fordi man slipper for selv at købe møbler. Samtidig sætter mange pris på fællesskabet og muligheden for at møde andre. Community manageren mener ikke, at det er billigt at bo i UNITY, men at man får meget kvalitet for pengene, sammenlignet med andre steder. Beboerne er meget blandede og omfatter både studerende, expats, udenlandske familier, nyuddannede og andre, som har brug for en midlertidig bolig. Der er derfor mange hensyn, som skal balanceres. Det indebærer f.eks., at man har valgt at lukke fællesområderne kl. 22, for at det ikke skal udvikle sig til for meget fest, og dem, der ønsker at fortsætte, kan benytte bordtennisrummet efter kl. 22. En aktuell udfordring har været rengøring og oprydning i køkkener – der er tre køkkener, to i stueplan, et på 12. sal. Det sidstnævnte har været så grelt, at community manageren har valgt, at køkkenet skal reserveres, så der er styr på, hvem der har brugt køkkenet sidst og skulle have sørget for oprydning og rengøring. Rollen som community manager indebærer "opdragelse" af beboerne, hvor man forklarer beboerne om konceptet (forventninger og normer), når de flytter ind. Det samme gør mægleren Nybolig, når de har fremvisning i UNITY. Erfaringen er, at mange er gode til at tage normer om "caring and sharing" til sig og agere efter det, men der er også nogle, som ikke er det, og som kræver ekstra opmærksomhed fra community manageren og en forklaring om, at de risikerer at blive ekskluderet af fællesskabet, hvis ikke de selv bidrager. Hvis beboerne kun er optaget af at få en lejlighed og ikke er interesseret i fællesskabet, er det dog svært at trænge igennem med budskaber om forventninger til brug af fællesfaciliteterne.

Blækhus-koncept – fællesskab og facilitering under opstart

Blækhus er et "studio apartments"-koncept med lokationer på flere adresser i København og Aarhus. Boligerne er på 27-43 m² brutto med en række fællesfaciliteter. Huslejen er 4.995-11.500 kr. pr. måned plus forbrug. Boligerne udlejes umøbleret. Understøtningen af fællesskabet er under opbygning. Den typiske lejer i Blækhus er enten studerende, nyuddannet eller en expat, der skal arbejde i en begrænset periode i Danmark. Det betyder, at der er en relativt stor udskiftning. Som forvalteren fra Patrizia udtrykker det, er det sjældent, at en lejer af en 20-30 m² bolig planlægger at blive boende i ti år. Samtidig er det dog dyrt at flytte folk ud og ind, da der slides på boligerne og fællesrum. Derfor har dette tidligere motiveret til at forsøge at fastholde beboerne. Bag Blækhus står en fond bestående af flere investorer, der har markedsført sig på, at fondens investeringer er bæredygtige og socialt ansvarlige, og det betyder, at ejendomsforvalteren Patrizia bliver målt på begge parametre i Blækhus, bl.a. i form af ESG-krav og bæredygtigheds certificering af byggeriet. Mens der tidligere var større fokus på at fastholde beboerne, fordi det er dyrt at flytte folk ind og ud, har investorernes fokus på dokumentation af miljømæssig og social bæredygtighed sat ekstra fokus på at fremme social bæredygtighed i bebyggelserne, og man ser det også som middel til at mindske fraflytningen. Spørgsmålet er imidlertid, hvordan man måler på den sociale bæredygtighed, hvilket der ikke er konsensus om. Det miljømæssige er til at håndtere gennem energimærker m.m., men det sociale er en større udfordring.

[D]et skulle jo gerne være sådan, at når vi laver brugertilfredshedsundersøgelser, så skulle pilen gerne pege mere og mere opad, så skulle det jo også gerne være sådan, at folk bor længere og længere i ejendommene, og det burde i sig selv også være et tegn på, at de godt kan lide at være der. (Forvalter af Blækhus)

Man har en app (Hococo, samme som i LifeX), der samler alle oplysninger fra lejekontrakt til events, hvor beboerne kan se, hvad der sker i det lokale Blækhus, og hvor man også kan give feedback til forvalterne. Man har dog ikke en community manager, men arbejder på at etablere tiltag, der fremmer den sociale bæredygtighed, eksempelvis ved at hyre en yogalærer til at komme og undervise en gang om ugen eller at afsætte en pulje til sociale arrangementer.

Fællesskabsfunktioner i forskellige mikrolejlighedsbebyggelser

De fire eksempler viser lidt om forskelligheden i forhold til, hvordan der arbejdes med at skabes fællesskab i forskellige typer af mikrolejligheder. For mange developere, der arbejder med denne type mikroboliger, er der konstant en forhandling mellem størrelsen på de enkelte boliger og det afsatte areal til fællesfaciliteter. Vi har i vores studie også oplevet, at der arbejdes på at finde en "nøgle" til at arbejde mere konsekvent med forholdet mellem de to. I tabellen herunder er sammenfattet data om de fælles faciliteter i bebyggelserne.

CASE	M ² netto pr. privatbolig	M ² brutto pr. bolig (gennemsnit)	Fællesfaciliteter	Mulighed for tilkøb af service	Facilitering (community manager)	Monitorering af beboertilfredshed m.m.
CPH Village 352 boliger Samlet areal ikke oplyst	20 m ²	15	Fælleskøkken Terrasse Vaskeri	Nej	Ja (events, plantedag, konfliktløsning m.m.)	Ja
LifeX Drumhall 308 m ² , 5 værelser	15-28 m ²	61 m ²	Fælleskøkken	Ja	Ja (events, fællesmiddag, møder med andre LifeX-beboere)	Ja
Unity 652 boliger 23.000 m ²	29-35 m ² (herudover også 2- og 3-værelses lejligheder)	35,5 m ²	Fælleskøkken, vaskeri, biograf, tagterrasse, sauna, yogasal, fitnessrum	Ja	Ja (events, fællesmiddage m.m.)	?
Blækhush Valby 228 boliger 7.400 m ²	29-36 m ²	32,5 m ²	Fælleskøkken Tagterrasse Vaskeri Lounge- og arbejdsområder	Nej	Nej, men under udvikling	Ja

Table 6. Tabellen er en oversigt over pladsforbruget i nogle af de eksempler, der indgår som cases i undersøgelsen af mikroboliger. Brutto m² i bebyggelsen er hentet fra MinGeo. Antal boliger og boligstørrelser (eksempler) er hentet fra bebyggelsernes hjemmesider. Kredit: BUILD, AAU.

Tallene viser, at der i nogle bebyggelser samlet set er ganske meget areal til rådighed pr. bolig, når man tæller fællesarealerne med. Derfor kan begrebet "mikrolejlighed" blive udfordret, hvis det viser sig, at det private boligareal og fællesarealet pr. bolig nærmer sig en traditionel lejlighedsstørrelse. Set i forhold til små boliger som et middel til at tilvejebringe betalbare og bæredygtige boliger i byerne er størrelsen af bruttoarealet for de enkelte boliger væsentlig. Eksemplerne herunder viser, at der kan være væsentlige forskelle. I LifeX' lejligheder (Drumhall) er der hhv. 39 og 33 m² brutto til rådighed pr. bolig, mens det private boligareal kan ligge på f.eks. 20 m² og 28 m² pr. beboer. I disse bebyggelser er der således meget fællesareal til rådighed, næsten 100 % af det private boligareal (se lejlighedsplan i bilagsrapport). I Blækhush Valby og UNITY i Aarhus er der væsentligt mindre fællesareal til rådighed for en enkelt bolig (4-9 m²), og med lejlighedsstørrelser på 29-33 m² (typiske lejlighedsstørrelser i de tre bebyggelser) udgør fællesarealet en væsentlig mindre del af det samlede boligareal (14-27 %). Man kan dog hævde, at hensigten med fællesarealet netop er, at det er et areal, som flere har adgang til samtidig, og at det derfor giver bedre mening at opregne den samlede volumen og kvaliteten af fællesarealerne. I flere interviews nævnes orden og rengøring af fællesarealerne som en udfordring for den oplevede kvalitet. Noget af dette kan, som f.eks. i UNITY, faciliteres af en community manager. Faciliteringen består ikke nødvendigvis i, at community manageren selv står for oprydning og rengøring, men ved at der tales med beboerne om problemet,

forklares, hvad forventningerne er til brug af lokalerne, og at der laves restriktioner ved brug af lokalet, f.eks. krav om booking, så man ved, hvem der har brugt lokalerne sidst. Dermed kan faciliteringen af fællesskabet og fællesfaciliteterne indgå som en væsentlig faktor i oplevelsen af boligkvaliteten. Dette kan omvendt blive en udfordring for de koncepter, der ikke har en facilitator. Det skal også siges, at bruttoarealerne kun omfatter det opvarmede areal i bebyggelsen og ikke f.eks. udendørs terrasser, boldbaner, haver og andet, der kan indgå som fællesarealer og mødesteder i mikroboligejendomme. Så selv om omfanget af opvarmede fællesarealer er småt i nogle bebyggelser, kan der i princippet godt være andre uopvarmede fællesarealer, som bidrager til boligkvaliteten og fællesskabet.

Hvad er efterspørgslen på facilitering og fællesfaciliteter?

Når man ser på variationen over fællesfaciliteter og facilitering af fællesskab i de danske bebyggelser med mikrolejligheder, skal man være opmærksom på, at det ikke nødvendigvis er alle unge, som bor på lidt plads, der ønsker et tæt fællesskab med andre (Hansen et al., 2014). Det er derfor ikke alle, der vil efterspørge en facilitering af fællesskabet – nogle vil måske foretrække en lavere husleje eller større og mere attraktive fælleslokaler. Det bekræftes også fra flere af de danske mikroboligkoncepter. Eksempelvis siger en beboer i Container Living i Musicon, at hun foretrak et sted, hvor man ikke skulle dele med andre, da hun kom direkte fra et kollegie. Hun ønskede derfor at bo alene uden at skulle tage hensyn til andre og valgte Musicon på grund af den lave husleje (interview med beboer i Container Living, Musicon, se også bilagsrapport). En beboerpar i Blækhushuset giver udtryk for, at de kommer fra et bofællesskab og har valgt Blækhushuset, fordi der er en privat bolig og mulighed for at vælge fællesskabet til og fra. Dette behøver ikke at være en generel opfattelse af fællesskabet i små lejligheder, men er snarere et udtryk for, at behovet for at indgå i lokale fællesskaber og deltage i events kan være meget forskelligt fra beboer til beboer. Det er således påfaldende, at mange beboeres primære argument for at leje en mikrobolig er, at det giver mulighed for at råde over en privat bolig – på trods af at mikroboligkonceptet er baseret på en meget lille privat bolig og en stor grad af fællesskab og fællesarealer. Det understreger også, at en væsentlig kvalitet ved mikroboligerne er, at de giver mulighed for, at man selv kan vælge mellem privathed og fællesskab, mens deleboliger (f.eks. en delelejlighed eller et bofællesskab) opleves at give mindre mulighed for privatliv. I LifeX er erfaringen, at fællesskabet og faciliteringen af det ikke nødvendigvis er noget, man efterspørger, når man vælger LifeX, men noget, man som regel bliver glad for, når man har boet der et stykke tid (LifeX, workshop). Erfaringen fra CPH Village er, at graden af beboerdeltagelse i fælles events kan variere meget, men omkring halvdelen af beboerne deltager jævnlige (CEO i CPH Village). I det materiale, man indsamler, kan man se, at dem, der deltager meget i fællesskabet, ikke nødvendigvis er gladere for at bo i CPH Village, end dem, der ikke deltager i fællesskabet. Men dem, der ikke deltager i de fælles events, accepterer (tilsyneladende), at udlejer bruger lejen til at betale community managers for at arrangere fælles events. Det kan ifølge CPH Village skyldes, at det måske er sådan, at dem, der ikke deltager, synes, det er rart at have muligheden for at deltage, og vide, at der er arrangementer i bebyggelsen, som man kan koble sig på (CEO i CPH Village). Desuden kommer fællesskabet ofte i hybride former. Eksempelvis oplever man ofte, at når man arrangerer fællesmiddag, så sker det ved, at beboerne selv laver mad i lejlighederne og så går ned og spiser sammen (modsat forventningen om, at man lavede mad i fællesskab og spiste sammen). Muligheden for at kunne gå ind og ud af fællesskaberne bekræftes af interviews med beboere i andre mikroboliger, der taler om vigtigheden af selv at kunne til- og fravælge fællesskabet – at det er en mulighed, der står åben, men at det er op til en selv at gribe den, hvis man vil det (beboer i Container Living).

Undersøgelser af co-living i USA viser ligeledes, at fælleslokaler i co-living-bebyggelser generelt er underudnyttede (Lind, 2020). Det er imidlertid også velkendt, at beboere kan se en værdi i tilstedeværelsen af bestemte boligkvaliteter og er villige til at betale for dem, selv om de sjældent bruger dem. Det bekræftes

bl.a. af udsagn fra beboere i UNITY, der kun periodevis har brugt fælleslokalerne, men som til gengæld har sat stor pris på dem i de perioder, de har benyttet dem.

I koncepter, der ikke har direkte facilitering af fællesskabet, kan der være andre måder at etablere fællesskab på. Eksempelvis har Container Living vurderet, at volumen af boliger i Musicon er for lille til at etablere et fælleshus – i stedet er der lavet fælles tagterrace og mindre fælles udearealer. Man regner med, at kommende byggerier vil have større volumener og derfor også vil kunne rumme et fælleshus (CEO, Container Living). Herudover planlægger man at lægge dele af den fælles drift ud til beboerne (pasning af blomsterkasser, renholdelse, snerydning m.m.), ikke fordi det sparer så meget på driftsbudgettet, men mere for at skabe ejerskab til bebyggelsen (i lighed med f.eks. AlmenBolig+). Men ejerne af Container Living erkender også, at det vil være en udfordring at etablere de organisatoriske rammer for egen drift. I den første bebyggelse har man haft held til at inddrage de kommende beboere i etablering og facilitering af fællesskabet, hvilket ifølge en beboer har skabt en pionerånd og et særligt fællesskab blandt de første indflyttere (CEO, Container Living). Størrelsen og volumen af små boliger kan således være afgørende for, hvilke fællesfaciliteter det er muligt at etablere – men med flere brugere kommer også en udfordring i forhold til, hvordan man deler faciliteterne, hvordan man drifter dem, hvem der tager ”ejerskab” til dem, så de ikke bliver for upersonlige og kedelige at opholde sig i.

Planlægning for mikroboliger i en dansk kontekst

Flere mikroboligkoncepter udfordrer de gængse opdelinger og kategorier af boliger, som både kommer til udtryk i forskellige love og inden for den fysiske planlægning. Det gælder eksempelvis kombinationen af korttidsleje og langtidsleje, hvor korttidsleje (hoteller) kategoriseres som erhverv og planmæssigt hører til i erhvervsområder, mens langtidsleje kategoriseres som boliger og planmæssigt lokaliseres i områder til boligbebyggelse. Kombinationen af hoteller og boliger kan derfor være svær at håndtere. Når man har koncepter, der arbejder med skiftende lejeperioder – nogle bor der få dage, andre bor der i op til et år – så får man problemer med for korte lejeperioder, hvis man ligger i et område defineret til boligformål (på grund af bopælspligten, der kræver beboelse i mindst 180 dage om året) – og hvis man ligger i et område defineret til erhvervsformål, får man problemer med for lange lejeophold (på grund af CPR-loven, som siger, at enhver folkeregistreres på den adresse, hvor vedkommende faktisk bor eller opholder sig, og registrering er ikke mulig i en erhvervsjendom).

Det samme kan gælde, når der er offentlig adgang til fælleslokaler i mikroboligbygningerne, f.eks. fitnesslokaler (beskrevet andetsteds), hvilket betyder, at man risikerer at skulle betale moms af de fællesfaciliteter, man stiller til rådighed for beboerne. Hvis der f.eks. indgår adgang til et fitnesscenter i lejen, er der en risiko (for ejer) for, at det vil medføre, at ikke alene fitnessdelen vil blive pålagt moms, men at hele boligdelen også vil blive pålagt moms, og det ændrer det økonomiske grundlag for konceptet. I det konkrete eksempel har disse forhold stillet sig i vejen for, at developeren kan etablere et hotel-lejligheds-koncept, som man har kørt med succes i Finland i nogle år, men har svært ved at få indpasset til danske forhold på grund af ovennævnte regler (Investment Manager, Nrep). I det pågældende finske koncept (Noli Studios) er der nogle lejere, der bor under en måned i bebyggelsen, andre bor der i en til fire måneder, mens flertallet, omkring halvdelen, bor der et år eller længere:

”Så det ligner mere en almindelig boligudlejning, end det ligner et hotel – det er nok sådan et sted i midten” (Investment Manager, Nrep).

Disse regler er blandt andet årsag til, at Kaktus Towers i Esbjerg er opdelt i en boligdel og en hoteldel. Kaktus Towers i København består primært af boliger, men der er også erhvervslejemål i bunden af bygningen. Udfordringen kan være, hvor meget beboerne betaler for fitness, da det ikke må blive for lidt,

før der skal betales moms. Alternativt kan beboerne betale helt særskilt for fitnessdelen, men det strider imod co-living-konceptet, hvor erfaringen er, at beboerne gerne vil betale for en række services inden for rammerne af en fast husleje fremfor at skulle tilkøbe dem enkeltvis (Investment Manager, Nrep). En beslægtet og aktuel problemstilling, som er kommet op omkring LifeX er om co-living skal forstås som et bofællesskab eller leje af et klubværelse. Det har været vendt i huslejenævnet, hvor det blev afgjort at huslejen skulle nedsættes, da man mente at Life X minder mere om udlejning af et klubværelse. Afgørelsen er dog blevet anket af Life X (Politiken, 5.10.2024). Disse udfordringer er velkendte internationalt, og nogle steder er de håndteret med en tilpasning af lovgivningen. Indenfor den fysiske planlægning har man mange steder introduceret nye principper for planlægning og zoning. I USA er der således eksempler på, at kommuner og developere i fællesskab har udviklet plantyper for den nye type af boliger, og nogle steder har et samarbejde mellem co-living-firmaet og kommunen ført til, at co-living har fået sin egen plankategori. I andre byer har kommunen ligeledes haft et partnerskab med co-housing-firmaer om at skabe indsats for at levere billige boliger (White 2023, s. 17-18). I London er der indført en guidance (Policy H16) til, hvordan de enkelte councils kan planlægge co-living-projekter, men hvordan de enkelte councils fortolker dette, er meget forskelligt, bl.a. forveksler de co-living med HMO (house with multiple occupation) og apartment hotels (Urbanist Architecture, 2023). At Build-to-Rent-bebyggelser er indført som en særlig lejekategori i Londons plansystem, ses af et studie som et resultat af effektiv lobbyisme fra engelske developere, der har set co-living som et nyt investeringssegment efter nordamerikansk forbillede (Brill & Durrant, 2021).

En anden type planmæssig udfordring er volumen, dvs. store koncentrationer af mikroboliger samlet på et lille område, eventuelt i én bebyggelse eller ét område. I takt med det stigende byggeri af især studieboliger i de større europæiske byer er der kommet studier af, hvad det gør ved byerne, hvor flere har peget på negative konsekvenser af "studentification" i form af bl.a. øget støj, kriminalitet (studerende er mere udsatte for indbrud), parkeringsproblemer, dårlig affaldssortering m.m., ligesom det er en form for segregering, hvor andre beboergrupper ekskluderes (Mulhearn & Franco, 2018; Miessner, 2021). Der er ligeledes tegn på en diversificering af PBSA (Purpose-built student accommodation), der kan bidrage til en gentrificering, f.eks. ved at der bygges eksklusive PBSA (Kenna & Murphy, 2021). I Storbritannien ses også en diversificering af BtR i forhold til deres koncept og lokalisering, f.eks. koncepter, der er rettet mod studerende og nyuddannede fra handelshøjskolerne lokaliseret i eller tæt på byernes finanscentre, mens boligkoncepter rettet mod studerende fra kreative uddannelser typisk er lokaliseret i ældre dele af de større byer³⁷.

Et tredje kritisk perspektiv i den internationale litteratur angår co-living og Build to Rent (BtR). Pointen er her, at indtjeningen på denne boligtype er betydeligt højere end for traditionelle lejeboliger, da man kan presse mange flere boligenheder ind, og tomgangsperioderne er kortere. Konsekvensen er, at prisen på grunden stiger i de områder, hvor der tillades denne form for mellemting mellem hoteller og boliger, og dermed bliver det vanskeligere for andre (og mere traditionelle) boligtyper at købe grunden. Dette er grunden til, at co-living blev forbudt i Irland i 2020 (White, 2023). Særligt i Aarhus Kommune, som har bygget mange små og billige lejeboliger de senere år, har man været meget opmærksom på de mulige udfordringer, der kan følge med. Kommunen har dels oplevet, at der er en stigende tomgang i lejeboligmarkedet, og er samtidig bekymret for, om de billige små private lejeboliger kan medføre en stor koncentration af udsatte grupper i de pågældende områder. Det gælder særligt, hvis boligerne er opført uden for midtbyen, og hvis udlejerne benytter en udlejningsstrategi med periodevis gratis leje og begrænset indskud, hvilket ifølge kommunen vil gøre det særligt attraktivt for borgere med de færreste ressourcer. Det er et mønster, der kendes fra de almene boligområder, hvor man i visse bebyggelser har fået en skæv

³⁷ Jack Renteria, direktør for Living by ALFA, pers. komm.

beboersammensætning. Hvis der sker en tilsvarende ghettoisering af privatejede områder, er genopretningen af områderne ude af kommunens hænder (Aarhus Kommune, 2023; interview med projektleder, Aarhus Kommune).

Med til denne betragtning hører, at mikroboligbebyggelser ofte består af mange boligenheder; kortlægning af koncepter med mikrolejligheder indeholder 14 bebyggelser med over 300 boliger og med 519 boliger som det foreløbig højeste (UMEUS på Åboulevarden i København). De store enheder skal formentlig ses som et udtryk for en stor efterspørgsel, men også som en måde at finansiere udgifter til fællesarealer og facilitering. Samtidig kan de mange studerende, der bor i mikroboligerne, tilsige, at man lægger dem tæt på uddannelsesinstitutioner (som i tilfældet med bl.a. UMEUS eller UNITY). Risikoen er, at det kan medføre en ret ensartet beboersammensætning i området ("studentification" eller på dansk "studentificering"). For at imødegå en for stor dominans af mikro- og studenterboliger i samme område bør man derfor planlægge en blanding af mikroboliger og andre boligtyper og byfunktioner.

Et tema, der rejses i forskningslitteraturen om urbane mikroboliger, er, om developernes og investorenes fokusering på fællesskabet, de fælles faciliteter og de urbane kvaliteter er en måde, der bortleder fokus fra små boliger af lav kvalitet. Der stilles også spørgsmål ved den implicite "normalisering" og i visse tilfælde romantisering af 'det kompakte boligliv', herunder hvordan hverdagsudfordringer som rod, orden, socialisering og opbevaring finder sted i de små lejligheder (Owen, 2023). Den branding og markedsføring, der finder sted på sociale medier og i visualiseringer, er ifølge flere forskningsartikler en måde at få byggetilladelser igennem hos myndighederne, fordi der generelt er øgede profitmuligheder i mikroboligbebyggelse fremfor i bygninger med færre, mere standardiserede lejligheder (White, 2023; Nethercote, 2020; Lilius et al., 2022).

Antagelsen er her, at myndighederne "lokkes" til at godtage boligkoncepter, der reelt ikke er efterspørgsel på, men som flere alligevel vælger, fordi det er det eneste, der er råd til. Den aktuelle boligkrise i byerne med stigende boligpriser og pres på boligmarkedet har således tvunget unge og mindrebedemlede til at takke ja til stadig mindre boliger, et fænomen, som i forskningen kaldes "Generation Rent" med henvisning til den yngre generation i byerne, som ikke har råd til at købe og derfor er henvist til privat udlejning. Et centralt spørgsmål er således, om det udbud, man ser, rent faktisk modsvarer en reel efterspørgsel, eller om lejerne vælger mikroboligerne, fordi det nu engang er den boligtype, der er tilgængelig i den by, man gerne vil bo (Durrant & Brill, 2022). Nogle undersøgelser viser, at single-beboere ofte ikke ønsker at bo i mikroboliger, med gør det af nød. Eksempelvis mener 10 % af solo-beboere i et finsk studie, at boliger på mindre end 40 m² er utilfredsstillende og et udtryk for nød – og ikke lyst (Pelsmakers et al., 2021). Flere studier nævner også "coffin homes" som et skrækeksempel på boliger, der er alt for små, selv om der ikke er enighed om, om f.eks. 20 m² er en nedre grænse (ditto).

4. Mikroboliger: Tværgående sammenligning og diskussion

I dette kapitel ser vi på tværs af danske tiny houses, mikrolejligheder og co-living mv. og undersøger beboernes oplevelser af at bo småt, herunder deres erfaringer med det, de deler med andre, jf. flere koncepter. Dernæst diskuteres sammenhængen mellem boligkvalitet og størrelse, og afslutningsvis sættes de foreløbige erfaringer med nye mikroboliger i Danmark ind i en diskussion om bæredygtighed og nye bolig- og ejerformer.

Beboernes oplevelser af mikroboliger: pointer på tværs af beboerinterviews

Som det fremgår af de seks beboercases (bilagsrapport) og øvrige interviews med beboere, aktører, driftspersonale mv., er der stor forskel på, hvordan beboere i små boliger opfatter det at bo småt (se bilagsrapport). En væsentlig faktor er, hvilken boligform og -type beboerne kommer fra. Er her tale om en nedskalering af boligen fra en større til en mindre bolig, f.eks. i forbindelse med en skilsmisse, tilflytning til et nyt land eller lyst til at prøve noget nyt, opleves skiftet til miniboligen markant større, end hvis man kommer fra en lignende lille bolig. En anden vigtig faktor er ejerformen. Vi ved fra forskningen, at ejerformen har indflydelse på forventningen til og muligheden for at præge ens egen bolig, herunder hvilke hverdagspraksisser der udvikles i og omkring boligen (bl.a. Kristensen & Andersen, 2009). Skal vi forstå de forskellige målgruppers hverdagsliv i små boliger, er der behov for specifikke studier, som går i dybden med boligkoncepter, ejerformer og målgrupper. Det er derfor kun tentative og overordnede iagttagelser, vi kan præsentere. Det til trods har det vist sig, at der alligevel er generelle erfaringer med den lille bolig, som går igen, hvad enten man bor i et skur på en mark eller i en superoptimeret container i et etagebyggeri i et urbant kvarter.

Hvad betyder det at bo småt?

På tværs af de meget forskellige cases, ejerformer og beboertyper har vi opsamlet tre generelle erfaringer om boliglivet i mikroboligen.

Miniboligen afstedkommer en ny livsstil – adfærd, forbrug og indretning

Der er flere studier, der viser, at nedskalering af boligarealet påvirker forbruget (Mangolf & Zschau, 2019; Alexander & Shearer, 2023 mv.), og at den i sig selv er adfærdsregulerende (Mutter, 2013). Vi har i vores studie interviewet flere beboere i mikrolejligheder, bl.a. et ægtepar, som oprindeligt boede i et hus, inden de flyttede ind i et etværelses studio i Blækhus Valby, som har måttet prioritere i deres møbler, ting og indkøb for at få plads til det hele. Samtidig har den lille bolig bidraget til innovation af hverdagspraksisser. Blandt andet har de lært at bruge deres møbler til flere funktioner, end de konventionelt var tiltænkt.

Vi kommer fra et hus i Indonesien, så vi har virkelig skullet lære at bo småt. Vores forbrug er blevet mindre – f.eks. tøj og køkkenudstyr, fordi der er mindre plads til opbevaring. Vi er også blevet mere fleksible – f.eks. bruger jeg vores seng til at arbejde i. Vi har været nødt til at lære at leve minimalistiske. (Ægtepar, Blækhus Valby)

Også beboere i Container Living i Musicon Roskilde, som er de tiny house-beboere, vi har talt med, oplever, at de relativt få kvadratmeter sætter en begrænsning i forhold til deres forbrug, og at der skal prioriteres.

Lejligheden er meget spændende. Der er kun den plads, vi bruger – der er ikke noget spildplads. Det betyder også, at der er meget mindre vedligeholdelse og rengøring end der, hvor vi kom fra. Vi har skilt os af med mange ting. Vi har kun det, vi har brug for i hverdagen. Det tvinger os til at holde styr på vores ting – vi er blevet gode til at rydde op! Måske er vi også kommet tættere på hinanden. Der er jo kun et opholdsrum, så der er vi. (Singleforælder med teenagebarn, Container Living, Musicon)

Pointen er, at det ikke kun er den materielle kultur, der ændrer sig, men selve boligkulturen, jf. betegnelserne 'compact lifestyle' eller 'compact living', 'small living' (Mutter, 2013; Winther, 2021, Harris et al., 2023). Betegnelserne dækker over to forhold: for det første at her er tale om en særlig livsstil, og for det andet en særlig indretningsstil eller materiel kultur. Som livsstil kan den lille bolig beskrives som komprimering af praksisser og materiel kultur. I den lille bolig bliver hverdagslivets rutiner, sociale aktiviteter og indretning fortættede, og det skaber behov for nye kompetencer og nye måder at indrette sig på (Winther, 2021). Enkelte internationale studier (se Alexander & Shearer, 2023) indikerer, at der ikke nødvendigvis behøver at opstå et højere konfliktniveau, når man bor tættere sammen, f.eks. forældre med børn eller som par eller venner, selv om man ikke på samme måde kan trække sig fra fællesskabet. Det, som den lille bolig gør, er, at den giver anledning til en refigurering af socialiteten, fordi "der er jo kun et opholdsrum, så der er vi", jf. citatet fra Musicon: Man lærer at være sammen på en ny måde, alene fordi man tvinges sammen i det samme rum. For eksempel citerer Alexander og Burton i deres studie om tiny house-boligformen en forælder med tre børn, som fortæller, at "interaktionen i familien ændrer sig, når man flytter fra et stort til et lille hus ... du kan ikke være vred på nogen for evig, hvis du interagerer med dem [i rummet], så det ændrer radikalt måden, hvorpå du relaterer til hinanden" (Harris et al., 2023, s. 197). Det er dog et tema, som i den grad mangler at blive behandlet forskningsmæssigt.

Anderledes ser det ud med viden om den materielle kultur, som oftest undersøges i sammenhæng med livsstilsideologier som *minimalisme*, *simple living* og andre former for anti-konsumideologier. Her er der en del fokus på mikroboligen som en særlig måde at leve bæredygtigt på og/eller mikroboligen som en særlig indretningsstil.

At designe en bolig på et areal, som er mindre end mange soveværelser, viste sig dog ikke at være helt så stor en udfordring. [...] To ting er afgørende: [...] at man minimerer mængden af ting, man ønsker at have i sin bolig, og at man kan bruge de relativt få kvadratmeter som et kreativt benspænd til at udvikle møbler med smarte multifunktioner. (Anders Boisen, s. 54)

I begge tilfælde er det (igen) boligstørrelsen, der gør forskellen: Når man lever på få kvadratmeter, er enhver centimeter vigtig, og der skal træffes valg og ikke mindst fravalg om funktioner og faciliteter. Her er der stor forskel på, om man bygger selv, sådan som det er tilfældet med mange tiny house-beboere, eller om man lejer en midlertidig minibolig. Det er en erfaring, man har gjort sig i Vejle Kommune, hvor de i forbindelse med udviklingen af Ny Rosborg (se casebeskrivelse) gennemførte en brugerundersøgelse, bl.a. for at undersøge, hvordan de planlagte tiny houses skulle opføres. Brugerundersøgelsen betød, at man gik væk fra privat udlejning og samlet salg til en investor, men satte det som et krav, at hver tiny house-beboer selv måtte finde sin egen løsning.

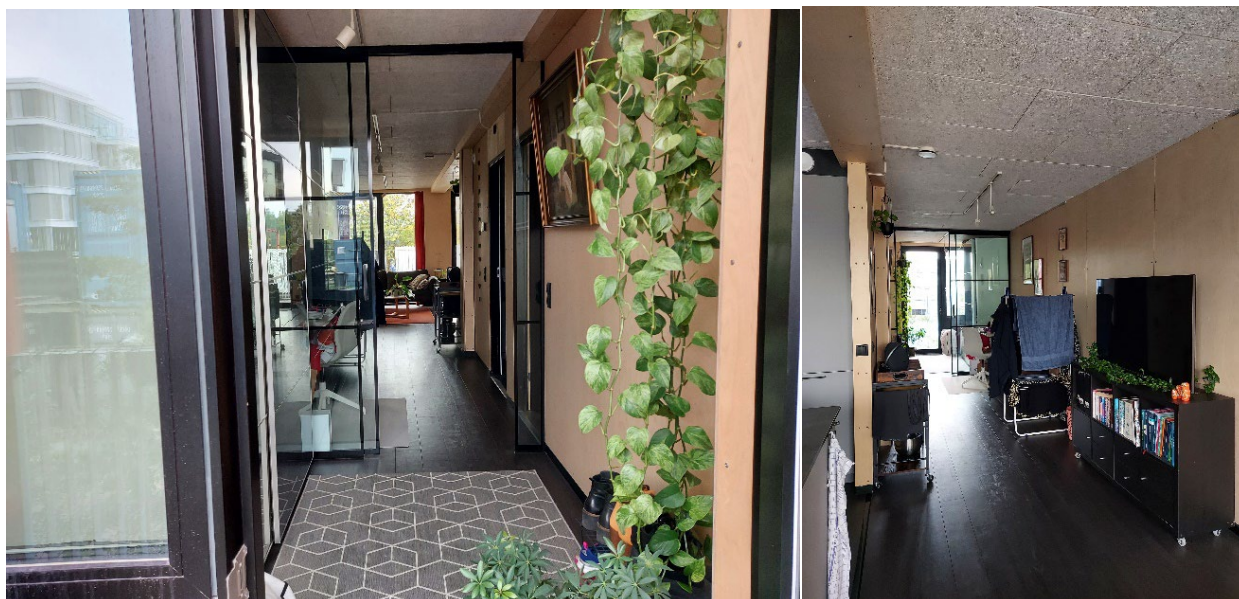
Vores brugerundersøgelser viser, at det er enormt vigtigt for folk at skabe deres egen bolig. Når man skal bo så småt, er det ekstra vigtigt, at man selv kan bestemme, hvordan huset indrettes, og hvad det kan. Det er afgørende, om man skal have plads til sin racercykel, om man er en sofakartoffel, eller om man elsker at lave mad, for man har ikke både plads til en stor flydesofa og et stort køkken. Derfor er det vigtigt, at boligen er indrettet til ens specifikke behov og drømme. (Sabrina Luise Haue, byplanlægger, Vejle Kommune)

Muligheden for personlig prægning anses af forskningen som vigtig for hjemskabelse og er derfor en vigtig boligkvalitet (Deprés, 1991). Muligheden for at præge ens bolig, hvad enten det er arkitektonisk, indretningsmæssigt eller som gør-det-selv, skaber ejerskab og bidrager til en øget tilknytning og vil i de

fleste tilfælde betyde, at beboere materielt forlænger deres identitet i boligen (Mechlenborg, 2016). Da tiny houses er tegnet/bygget/udtænkt og ejet af beboerne, er der ofte også et langt tidsperspektiv involveret, og den påvirker ligeledes tilknytning og det mentale ejerskab (Mallet, 2004). Fordi informanterne i vores studier kommer med forskellige forudsætninger og motiver for at bo småt, er der også stor forskel på, i hvor høj eller hvor lav grad de ser sig selv som en del af den nye boligkultur. Vi oplever i vores interviews et stort behov for viden og inspiration i forhold til indretning af den lille bolig. Særligt hvis boligen ikke giver mulighed for brug af standardløsninger og standardindretning. Det er f.eks. tilfældet i Container Living, Musicon (se casebeskrivelse), hvor containerboligens særlige form og restriktioner omkring bl.a. ophæng, har betydet at udvikler i samarbejde med de første indflyttere udviklede et indretningskatalog med forslag til indretning, multifunktionalitet og designløsninger.³⁸

Det har været givtigt at se, hvordan andre indrettede deres lejlighed. Jeg tænkte egentlig, at det var meget begrænset, hvordan tingene kunne stå, og hvad der kunne lade sig gøre. Men det viser sig, at folk har mange forskellige løsninger. (Singleforælder med to børn, Musicon)

Indretningstip og inspiration er en vigtig del af udbredelsen af den kompakte bolig og viser, at her ikke er tale om en 1:1-gentagelse af tidligere tiders erfaring med små boliger, men om udviklingen af en ny måde at bo småt på, og at man ved at eksperimentere og formidle forslag til indretning og løsninger kan udvikle nye designstandarder for livet i den nye minibolig. Pointen er, at den lille bolig opfattes som begrænsende og som frisættende i ét.



Figur 34. Det kan være svært at indrette en bolig, som er langt under størrelsesstandarden, særligt hvis den også er rektangulær. Her fra en dobbelt containerlejlighed i Musicon, Roskilde, hvor en beboer har indrettet sig med smalle møbler på hjul. Kredit: BUILD, AAU.

Begrænsningen ligger i, at plads bliver en knap ressource, som skal monitoreres, prioriteres og konstant disciplineres, jf. at man skal være "god til at rydde op".

³⁸ Se <https://containerliving.dk/galleri/#cl-interi%C3%B8r>

Der er, som vi ser i citaterne, ikke plads til møbler eller funktioner, som ikke bruges eller ikke værdsættes. Samtidig må der konstant rettes opmærksomhed på ens forbrug, så det ikke overstiger den plads, man har derhjemme (Meisner, 2023). Frisættelsen ligger i, at der er færre ting og rum, der skal vedligeholdelse, og mindre materiel kultur at varetage – og fortabe sig i. Hermed forstået, at den begrænsede plads også medfører en bevidsthed om, hvad man (for)bruger, og hvorfor man (for)bruger, hvordan man er sammen, og det kan være personligt oplysende og tilfredsstillende (Shearer, 2019).

Ser vi på mængden af magasiner, YouTube-kanaler og Insta-profiler, som giver gode råd og vejledning til, hvordan man indretter sin lille bolig smart og lækkert, er det tydeligt, at der ikke blot er et stigende udbud af multifunktionelle produkter og smart opbevaring, men også et stort marked for disse løsninger. For eksempel er der flere YouTube-kanaler, som med titler som *Small-living*, *Tiny Living*, *Multifunctional furniture for your living room* eller *Compact Living: How to design for small interior* understøtter idéen om en livsstil, hvor den lille bolig ikke bare giver mulighed for at leve mere enkelt og minimalistisk, men også mere smart. Heri ligger et paradoks. På den ene side er det kompakte boligliv defineret ved en mere personlig, antikonform indretning, hvor det forudsættes, at man tænker kreativt og er bevidst om sine løsninger, som af samme grund forudsættes at være personlige. På den anden side er markedet godt på vej til allerede at skabe standardløsninger til den lille bolig. For eksempel har IKEA i en årrække haft "Small space living" som et af deres tre vigtigste forretningsområder og har ad åre udviklet flere serier med multifunktionelle møbler og opbevaringsløsninger til den lille bolig.³⁹ Således har (forbrugs)kulturen skabt en ny forbrugskultur med produkter og løsninger, der beskrives som nytænkende, trendsættende og moderne. Som vi har vist, særligt i kapitlet om tiny houses, er det dog ikke alle målgrupper, der ser sig selv som en del af denne livsstil. I praksis er der også langt fra de kulørte magasiner til hverdagslivet i boligen. Men det fortæller noget om den kulturelle kapital og økonomi, der også ligger i tendensen.

Privatlivet er et vigtigt argument for at vælge mikroboligen

En vigtig observation i vores studie af danske mikroboliger er, at privatlivet – og derfor muligheden for at kunne trække sig tilbage til sit eget sted – er et af de gennemgående argumenter for at flytte i en mikrobolig. Det vil sige, at muligheden for at trække sig tilbage til sit eget sted, lukke døren og "være sig selv" er implicit og – i flere tilfælde eksplicit – en grundlæggende kvalitet i mikroboligen, i tiny houses og co-living-bebyggelserne og i de overlappende boligformer, vi har set på. Således er mikroboligen også et bevidst fravalg af den kollektive bolig.

Når vi skelner mellem privatliv som en implicit og eksplicit boligkvalitet, afhænger det af boligformen og målgruppen. Vi har i vores studie af den urbane mikrobolig til unge, det, som internationalt betegnes som "young professionals", set, at de unge, som vælger at bosætte sig i en lille bolig i byen, eksplicit ser det som en mulighed for at få et privatliv. I Blækhuset Valby, hvor der strategisk er arbejdet med fællesrum og funktioner, fortæller flere beboere, at den lille bolig er et bedre alternativ end bofællesskab og deleboliger, som ellers er alternativet, og som i flere tilfælde også ville have været et billigere alternativ. For eksempel fortæller en ung asiatisk kvinde, at hun aktivt ledte efter en privat bolig, da hun blev færdig på sit studie i København og gerne ville opkvalificere sit liv sammen med sit første job. Selv om hun synes, at Blækhus Valby er relativt dyrt, mener hun, det er prisen værd, fordi hun her har sin egen lille lejlighed med bad, toilet og kitchenette. I hendes opgangskreds er Blækhus Valby og beslægtede boligtyper et fravalg af det forpligtende fællesskab og en mulighed for at få sit eget uden private ejerskabsforpligtelser:

Jeg tror, folk vælger at bo i en studio apartment, fordi de ikke vil forstyrres. Du har alt i din lejlighed, og du behøver ikke engagere dig i andre. [...] Du er isoleret fra dine naboer.

³⁹ Se f.eks. her: <https://www.ikea.com/global/en/stories/ideas-inspiration/small-space-living-230526/>

Lejlighederne er også godt isoleret, så man hører dem heller ikke. (Ung kvinde fra udlandet, Blækhushus)

Tilsvarende argument kommer fra en ung mand i 30'erne, som havde boet i bofællesskab et par år, men var blevet træt at dele hverdagsliv med sine roommates og nu efterlyste et sted, hvor han kunne trække sig tilbage:

Jeg boede før på Amager i et bofællesskab, men jeg havde brug for at bo alene, have mit eget. Og så jeg fandt jeg den her lejlighed på Home. (Ung mand, Blækhushus Valby)

Man kan selvfølgelig anlægge det synspunkt, at der også i co-living, bofællesskaber og kollegier generelt er private rum, som er dedikeret til og formelt organiseret omkring muligheden for et privatliv, og at betydningen af private rum i forhold til at deltage i fællesskabet er vigtig (se f.eks. casebeskrivelse af Campus Kollegiet). Men det, vi måske ser her, er betoningen af det formelle, fysiske og mentalt afgrænsede privatliv som forudsætningen for fællesskabet, ikke omvendt. Det er bl.a. en pointe i flere studier af nyere bofællesskaber, også i en dansk sammenhæng (Jensen et al., 2022).

I Blækhushus Valby som i Kaktus Tower, UNITY etc. er bebyggelsernes konceptuelle afsæt i hotellet som boform (se tidligere kapitel) med til at forme forventningen om det private og det fælles på en måde, som også adskiller sig markant fra bofællesskabet og delejligheden. Hvor sidstnævnte repræsenterer en samlet beboelse med private og fællesrum, der allerede er beboet og indlejret i sociale praksisser og forventninger, altså approprieret og personliggjort af beboerne (Morley, 2000), er hotellet som koncept baseret på det modsatte, nemlig forventningen om "non-domesticating" og de-personificeringen af fællesrum (Wagner & Dreissen, 2023, s. 159). Det er ikke "vores" eller "mit", men noget, vi låner, og som vi har adgang til via huslejen, ikke et hjem. Derfor lægges vægt på eksplicite husregler, vedtagne kodeks for brug af faciliteter, larm etc., så man ikke behøver at engagere sig i det uformelle fællesskab for at lære de uskrevne regler, som er betingelsen for at f.eks. et bofællesskab fungerer. Man kan med andre ord argumentere for, at fællesskabet består i at respektere anonymiteten og derved hinandens private rum. Hotelkoncepterne er derfor, trods deres umiddelbart branding af fællesskab, en anden sikring af det private end det, vi ser i delejligheder og bofællesskaber, hvor kulturen er betinget af dem, der bor der.

Umiddelbart synes tiny houses derfor at være den diametrale modsætning til mikrolejligheden. Også i tiny houses er muligheden for tilbagetrækning til det private rum en grundlæggende kvalitet, selv om den på mange måder overskygges af ideologiske mærkesager som gældfrihed og mobilitet og derfor i højere grad er implicit i boligformen: idéen om at have – eje – sit eget lille hus, løsrevet fra andre huse og derved andre menneskers boligliv og hverdagspraksis. Når tiny house-bevægelsen har det lille hus som omdrejningspunkt, er det, fordi idéen om at have sit eget sted og være "herre i eget hus" (Mechlenborg, 2012)⁴⁰ er en implicit kvalitet, der paradoksalt træder tydeligst frem i tiny house-fællesskaberne. Det var en af pointerne fra det besøg hos det ellers meget klassiske kollektiv, som endte med at bestå af individuelle tiny houses – ikke fordi det var intenderet som sådan, men fordi det viste sig at være et naturligt værn mod de konflikter og irritationsmomenter, der normalt opstår, "når man går tæt op og ned ad hinanden" (anonymiseret beboer, se kapitel om tiny houses). Også foreningen bag tiny house-bydelen Grobund

⁴⁰ I det hele taget er sammenfaldet mellem boligen og det private rum en vigtig del af den moderne arkitekturhistorie og tæt forbundet med moderne forestillinger om hygiejne, krop, familieliv og intime relationer (Morley, 2000) og ikke mindst en konsekvens af den fysiske og mentale opdeling mellem det offentlige og det private, arbejde og familieliv, fornuft og følelser (Fishman, 1989; Mechlenborg, 2012).

Brenderup er meget bevidst om, at fællesskabet hviler på idéen om privatliv, her symboliseret ved parcelhuset, og ikke et kollektiv.

Vi taler hele tiden om, at vi jo ikke er et kollektiv. Vi skal ikke alle sammen være veganere eller leve på en bestemt måde. Vi er en grundejerforening – eller måske en andelsforening, hvis vi skal sammenligne: Vi har nogle kollektive forpligtelser, f.eks. skovområder, der skal plejes, et fælleshus, der skal renoveres, og infrastruktur, der skal vedligeholdes. Men hvis nogen gerne vil have høns, så er det altså ikke os alle, der får høns. Vi vil gerne være med til at bestemme, hvor de høns kan være – men det er ikke kollektive høns. Men så kan det jo være, at dem, der har fået høns, gerne vil sælge æggene billigt til os andre. Det er det bedste fra parcelhuskvarteret og det bedste fra kollektivet. (Lotte Holck Hansen, næstformand i bestyrelsen, Grobund Brenderup)

Når det private rum skrumper, bliver det mere sårbart

Når privatlivet fremhæves i vores studie som en væsentlig del af boligkvaliteten ved at bo småt, så fortæller det os to ting: for det første at muligheden for at trække sig tilbage og være sig selv i boligen både er en fysisk manifestation og en hverdagspraksis, forstået således, at den fysiske grænsedragning mellem ude og inde giver mulighed for at definere et mentalt rum, som er privat, samtidig med at boligen afgrænser – og udelukker – alt det, som ikke er privat. For det andet viser det os, at når boligarealet skrumper, så skrumper også det private rum og bliver kompakt. Herved bliver privatlivet både mere sårbart – fordi det potentielt trues af alt det, der presser sig på udefra. Således bliver forhandlinger mellem ude og inde, privatliv og ikke-privatliv, mit og ikke-mit et væsentligt spørgsmål i det kompakte boligliv. To forhold spiller ind: dels omgivelserne, som omkredser boligen, dels defunktioner og faciliteter, som ligger uden for boligen, men som indgår i det daglige boligliv.

For det første erfarer vi, at beboerne i mange tilfælde er ekstra sårbare over for indkigsgener, larm og forstyrrelser fra omgivelser og naboer, da man ikke på samme måde kan gemme sig i sin bolig, ligesom naboer også på samme måde kan opleves som særlig tæt på. Særligt i de urbane mikrolejligheder har vi fået beretninger fra beboere, som er påvirkede af lugt fra naboer. Lydisolering mellem boligerne nævnes også af samme årsag som en eksplicit boligkvalitet, f.eks. i Blækhushuset i Valby, hvor flere uopfordret nævner, at de er glade for, de ikke kan høre deres nabo, og at det var noget, de havde frygtet, da de flyttede ind. Sårbarheden ligger også i indkigsgener, som opleves anderledes invaderende, når man ikke har andre rum end det ene at "gemme" sig i. Her støder mikroboligens arkitektur med store glasfacader og gennemsigtige altandøre ind i privatlivets sårbarhed. Som det lyder fra en beboer med store vinduer og glasdør i Blækhushuset i Valby, som bor i en etværelses bolig:

Gulv til loft-altandør og -vindue giver selvfølgelig masser af lys, men jeg ville hellere have haft mere væg. Man kan kigge lige ind i min lejlighed, og det er svært at have et privatliv. Jeg har forsøgt at afskærme med store planter, men det fungerer ikke rigtigt, synes jeg. (Ung kvinde, Blækhushuset i Valby)

Sårbarheden ligger også i mødet mellem det private rum og fordelingsgangen, når man går ud og ind. Står døren åben, er der direkte kig ind i det private rum. Derfor har det også betydning, hvad det er for et fordelingsrum og fælles gangarealer, man deler med sine naboer.

For tiny house-beboere er sårbarheden den samme, men placeringen er en anden, idet man – i de fleste tilfælde – kan vælge at flytte sit hus til et mere isoleret sted, hvis man gerne vil være i fred. Men generelt betyder praktikken og infrastrukturen – særligt hvis man er off-grid – at beboerne er afhængige af at have et

godt forhold til deres naboer, når de mangler strøm om vinteren, huset skal flyttes, eller hvis de måske endda lejer grunden, de har sat deres hus på. Et australsk studie indikerer, at nabostridigheder er en vigtig årsag til, at tiny house-livsstilen reguleres, særligt for dem, der lever på kanten af lovgivningen (Alexander & Shearer, 2021).

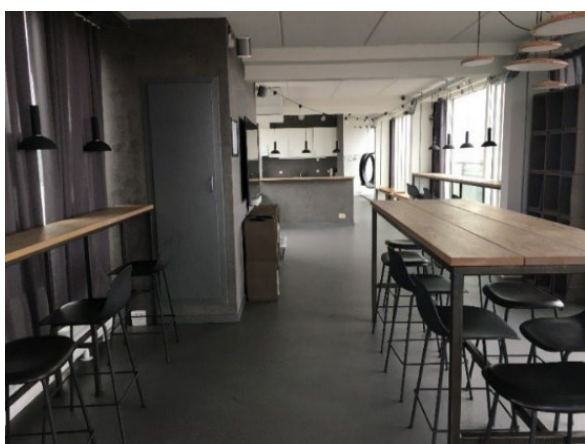
For det andet har de fleste små boliger – både tiny houses og mikrolejligheder – fællesfaciliteter og -funktioner, som benyttes dagligt eller ugentligt, og som ligger uden for selve boligen. For tiny house-beboere gælder det for stort set alle, at de bruger udearealet til daglige gøremål. Måske har de en have, en bålplads eller et brændeskur, som de dagligt benytter eller måske endda deler med deres nabo eller udlejer. Som vi har set det i analysen af danske mikrolejligheder, er det også ofte en del af konceptet, at vaskeri, storkøkken, lounge, postcentral mv. er noget, man deler med sine naboer, og som indgår i lejekontrakten. Disse hverdagsfunktioner er ikke nødvendigvis skabt med henblik på at underbygge fællesskabet, men er en nødvendig foranstaltning, som gør boliglivet muligt.



Figur 35. Ofte har mikrolejlighederne store vinduer og/eller franske altaner på den ene side og anonyme gangarealer på den anden. Glas giver meget dagslys i boligen, men kan også af nogle opleves som en invasion af det private rum. Samtidig kan det være intimiderende at åbne sin dør ud til gangen, så naboer kan kigge ind. Kredit: BUILD, AAU (foto af gang og lejlighed), Blækhush Valby, web u.d. (lejlighedsplan).

Det, vi deler: tre former for defaciliteter

I studier af fællesfunktioner i f.eks. danske kollektiver, bofællesskaber og bebyggelser med brandet fællesskab (Jensen et al., 2022; Mechlenborg & Hauxner, 2021; Mechlenborg, 2022) kan vi se, at der hos



beboerne er forskellige opfattelser af, hvad der genererer fællesskab, og hvad der betragtes som funktioner og faciliteter, som er gode eller nødvendige for boliglivets opretholdelse, f.eks. en fælles vaskemaskine. Der er med andre ord en anden forhandling af faciliteter – og en mere nuancerede forståelse af, hvad og hvordan faciliteter uden for boligen bidrager til boliglivet.

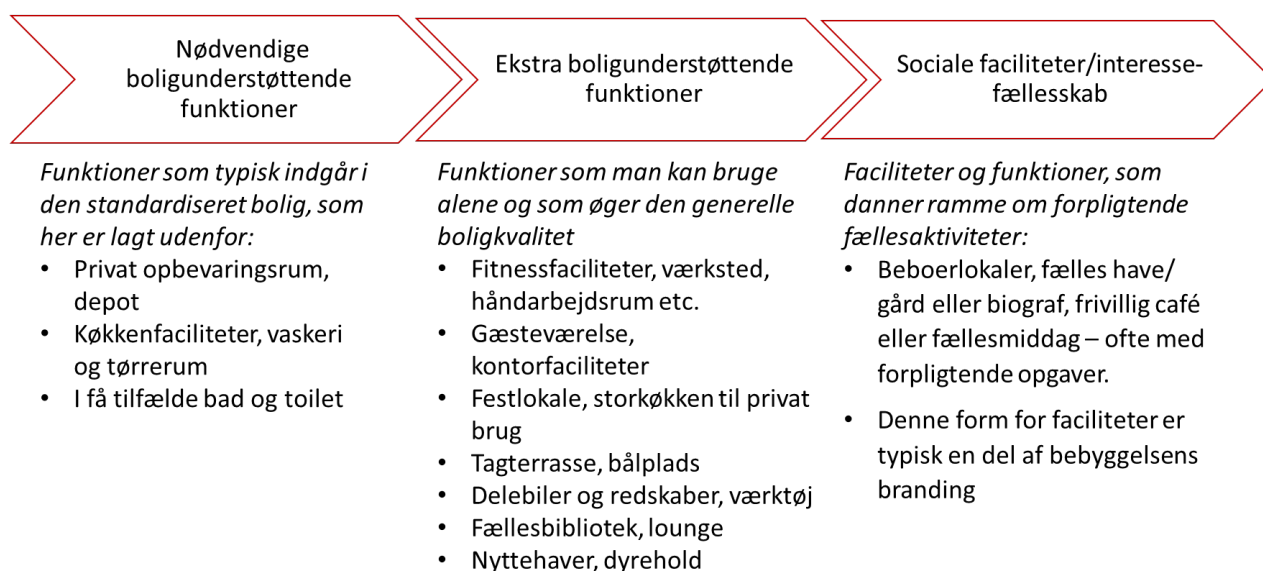
Figur 36. I Blækhush Valby er der bl.a. adgang til et festlokale med storkøkken og ovn. Da der ikke er installeret ovn i de enkelte boliger, er der mange, der alene bruger køkkenet til at varme en ret. Kredit: BUILD, AAU.

Vi præsenterer her tre kategorier af funktioner og faciliteter, som deles mellem små boliger på tværs af de boligkoncepter og konkrete cases, vi har set på. Det er vigtigt at understrege, at kategorierne er teoretiske og i praksis overlappende, og at de opfattes forskelligt afhængigt af målgruppe, boligtype og tidligere boligerfaringer. Ikke desto mindre er påstanden, at de tre kategorier fortæller noget om, hvad det er for hverdagspraksisser og -faciliteter, vi er villige til at dele med andre, og hvad der skal kompenseres for, når boligarealet skrumper.

Nødvendige boligunderstøttende funktioner henviser til funktioner og faciliteter, som efterhånden er blevet en naturlig del af den konventionelle bolig. Det er f.eks. køkken, ekstra opbevaringsplads, evt. haveredskaber, værktøj mv. Det er i mange tilfælde vaskerum med vaskefaciliteter og tørrestativer og måske endda bad og toilet, som her lægges uden for den private bolig og deles med andre.

Ekstra boligunderstøttende funktioner refererer til faciliteter, som kunne ligge i boligen, men som med stor sandsynlighed vil kræve uhørt meget ekstra plads, flere ressourcer eller en særlig viden/kompetence og derfor defineres som supplerende tillæg til den konventionelle bolig. Det kan være fitnessrum, værksted, gæsteværelse, selskabslokale, storkøkken med service og industriel opvaskemaskine, kontorfaciliteter, bibliotek, udekøkken og grillfaciliteter, bålplads, (tag)terrasse og måske endda adgang til delebiler, nyttehave mv.

Sociale faciliteter og aktiviteter omhandler enten forpligtende sociale faciliteter eller interessefællesskaber. Det, der definerer sociale faciliteter og aktiviteter, er, at de er skabt med henblik på at understøtte og udvikle sociale relationer. Det betyder også, at de som udgangspunkt kun fungerer i samarbejde/i samvær med andre, og at de i princippet er løsrevet det enkelte boligliv – og angår målgrupper, der bevidst ønsker at indgå i et fællesskab. For eksempel fællesmiddagen, den frivillige café eller biograf, fælles nyttehave eller dyrehold.



Figur 37. Som i andre studier af fællesfunktioner skelnes ofte mellem funktioner og faciliteter, som man kan bruge alene, og som er nødvendige eller gode for hverdagslivets opretholdelse. Sekundært er det funktioner, som har et socialt sigte og ofte er en del af fællesskabet. Kredit: BUILD, AAU.

Generelt viser vores studie, at det i høj grad er de boligunderstøttende fællesrum og -funktioner, som er vigtige, når boligarealet nedskaleres, og pladsen i boligen skal (om)organiseres. Det vil sige de funktioner,

som typisk også kan placeres inden for boligen og i mange tilfælde allerede er integreret i konventionelle boligformer, bl.a. vaskemaskinen som det mest oplagte eksempel, mens gæsteværelset, udekøkkenet etc. godt kan placeres udenfor, selv om de i nogle boligformer er en del af boligtilbuddet. Det store skel går mellem nødvendige funktioner, som er vigtige for det personlige boligliv, og de supplerende funktioner, som potentielt giver adgang til faciliteter, man ellers aldrig eller meget sjældent ville gøre brug af, men som her bidrager til livskvalitet og nye muligheder. Som det formuleres af Lotte Holck Hansen, foreningen Grobund Brenderup:

I boligen skal minimumbehovene være opfyldt for den enkelte, mens vi lægger de valgfrie faciliteter – arbejdspladser, uderum, fælleskøkken – ind i det fælles. For eksempel kommer vi ikke til alle sammen at have vores egne vaskemaskiner. Dem bruger vi jo kun en gang imellem, så de skal være fælles. Pointen er, at vi ikke alle sammen skal have de samme ting, men vi skal have adgang til dem. På den måde er der jo også nogle, der får adgang til nogle faciliteter, som de ellers ikke ville have adgang til. For eksempel er der én her, som ønsker at bygge en pizzaovn – det gør han, fordi han elsker pizzaer, men så får andre også adgang til pizzaovnen. Det kan også være adgang til en delebil. Eller en ekstra hjemmedag med børnene, fordi andre er hjemme [og kan passe]. Kapaciteten bliver større, ved at man deles. (Lotte Holck Hansen, Grobund Brenderup)

Delekulturen afhænger af boligform, målgruppe og tidligere boligerfaringer

Kravet til, hvad der er i boligen, og hvad der placeres uden for boligen, handler naturligvis også om, hvad det er for et boligkoncept, der er i spil, og om fællesskabet er noget, man aktivt har valgt til, eller om man foretrækker et mere privat boligliv. Fortolkningen af de forskellige defunktioner og faciliteter er desuden betinget af, hvor beboerne kommer fra (om de har nedskaleret eller ej), og hvad de selv betragter som praksisser, der knytter sig til det private rum. For eksempel er der flere (voksne) beboere eller par i Blækhus Valby, som efterlyser muligheden for at kunne lave mad i en ovn i deres egen bolig, som kun har kogeplader. Ofte kommer de fra boliger, hvor den praksis har været en del af livet i boligen.



Figur 38. I Nido Living på Bryggen i København er der mulighed for at købe mad, sidde i loungen eller leje en støvsuger. Nido er et boligkoncept, der ligner et hotel, og på den måde ligger mange af boliglivets funktioner uden for det private rum. Kredit: BUILD, AAU.

Tilsvarende talte vi med beboere i Container Living Musicon, som ønskede, at de havde mulighed for at have deres egen vaskemaskine og tørretumbler derhjemme i stedet for at dele med naboerne, selv om de

også anerkendte, at det ville være spild af plads at have så store maskiner i deres små private boliger, når tøjvask var en opgave, man ikke udførte dagligt, og som kunne planlægges. Modsat har vi talt med beboere, særligt i tiny houses, som deler bad og toilet, og som fortolker hverdagspraksisser mere åbent. I hotelkoncepterne ser vi omvendt, at man betaler sig fra nogle af de obligatoriske hverdagsopgaver, som af nogle betragtes som en del af boliglivet. Her er målgruppen oftest unge eller expats, som ikke på samme måde efterlyser et "hjem", men mere et komfortabelt sted at bo, og derfor gerne vil undgå besværet.

Boligkvalitet, størrelse og indretning

Et væsentligt tema i internationale mikroboligstudier er diskussionen om boligkvalitet. Historisk har der siden 1920-1930'erne været en direkte sammenhæng mellem opfattelse af boligkvalitet og boligstørrelse, selv om normen for den korrekte boligstørrelse har ændret sig flere gange, siden Le Corbusier og co. lancerede boligen for eksistensminimum ved Frankfurter-udstillingen i 1929 (Teige, 2002). Omvendt har man siden 1920'erne betragtet overfyldte, små boliger som ringe og forbundet med sundhedsrisici og fattige levevilkår (Bendsen & Bendtsen, 2021; Lilius et al., 2023). I Danmark indførte man i 2000 muligheden for, at en kommune kan indføre et såkaldt beboermaksimum, så man maksimalt må bo to personer pr. beboelsesrum ved indflytning, hvilket de fleste boligselskaber, andelsforeninger og private udlejningsvirksomheder har taget til sig.⁴¹

"Kvaliteten af en bolig er ikke nødvendigvis relateret til dens størrelse, sådan at en større bolig er lig med en bedre bolig. Men jo større en bolig er, jo flere funktioner og rumlige variationer vil der selvsagt være plads til. Et begrænset areal betyder typisk, at det kræver mere omtanke at planlægge en både interessant og velfungerende bolig, i modsætning til indretningen af en stor bolig, hvor der er god plads til oplevelsesrige rumligheder og ikke mindst pladskrævende funktioner i forbindelse med fx køkken, bryggers, bad og opbevaring."

Bygningsreglementets Vejledning om boligindretning, 2.4: Boligens Størrelse, 2020, 1. udgave.

Samtidig lyder det i bygningsreglementet 2018 § 200, at "En bolig skal ud over et eller flere beboelsesrum have køkken, bade- og wc-rum", ligesom man i en anvisning fra 2020 fastslår, at det kræver mere af en lille bolig i forhold til at være "interessant og velfungerende" sammenlignet med en stor.⁴² Tilsvarende kan det bemærkes, at der aldrig har eksisteret en maksimumstørrelse på den gode bolig.⁴³

Forholdet mellem størrelse, indretning og kvalitet

I Vejledningen for tiny houses i bygningsreglementet er dispensationsreglerne sat ved en maksimumstørrelse på 50 m². Huse større end det er således ikke dækket af vejledningen. Således er der i princippet ikke en nedre grænse for, hvor lille et tiny house må være, så længe kravene er overholdt (hvilket som beskrevet i kapitlet om tiny houses er udfordrende for mange, uden at man mister kvaliteterne ved boligformen). For mikrolejligheder er størrelsen defineret af boligtypen og af de krav, som kommunen stiller. I Københavns Kommune har man f.eks. fastsat grænsen for ungdomsboliger til at være mellem 25 og 50 m² bruttoareal og 13 m² netto i den enkelte bolig, suppleret med attraktive fællesarealer (Københavns

⁴¹ Lejeloven vedr. antal personer pr. rum. Se også <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2010/962#KVII>

⁴² Se link til hele anvisningen her: https://bygningsreglementet.dk/Historisk/BR18_Version8/Tekniske-bestemmelser/09/Vejledninger/Boligindretning?Layout=ShowAll

⁴³ Opgøret med den lille, overfyldte bolig har betydet, at boligkvalitet i en vis udtrækning konceptualiseres som arealforbrug pr. person enten via boligstørrelse eller antal rum i boligen. Underforstået, at boligkvalitet handler om det samlede gulvareal og/eller antallet af værelser i boligen, sådan som det f.eks. er tilfældet med EU's definition af "bedroom standard", hvor en bolig defineres som overfyldt, hvis den ikke råder over et minimum antal værelser for forskellige husstandstyper (Eurostat Glossary, 2014).

Kommune, 2022). Dette er bl.a. baseret på de retningslinjer, der er i Bygningsreglementet for mindste boligstørrelser og arealer til fællesrum i ungdomsboliger.

Størrelse og boligform er naturligvis ikke den eneste dimension af boligkvaliteten. For eksempel har de fleste lande også indført regler om krav om naturligt lys, indeklima, isolering, adgangsforhold mv. Regler og lovgivning, som også gælder små boliger, selv om – som vi har set i de forrige kapitler⁴⁴ – det i visse forhold udfordrer intentionen bag konceptet. Alligevel, eller måske derfor, forbliver diskussionen om kvalitet præsent og kompliceret. Ser vi alene på boligstørrelsen blandt de cases, vi har set på, rejser det spørgsmålet om, hvorvidt der er en nedre grænse for, hvor lille en beboelse kan eller bør være, uden at boligkvaliteten forringes i en sådan grad, at man vil betragte den som for lav. Her spiller de arkitektoniske principper og kompensationsstrategier også ind. Vi har i vores studie set løsninger, hvor forholdet mellem størrelse, indretning og boligkvalitet har været diskuteret, også af udviklerne selv. For eksempel er KABs basisboligkoncept aldrig blevet realiseret som boliger til formålet, bl.a. fordi man var bekymret for boligkvaliteten (se bilagsrapport).⁴⁵



Figur 39. KAB har i Trekroner opført TUNET; 62 basisboliger til studerende, flygtninge og familier inspireret af Vandkunstens Basisboligkoncept og AlmenBolig+. De mindste boliger er mellem 31 og 45 m², de største, til familier, er 85 m². Kredit: KAB.

Undersøgelser af boligkvalitet i mikrolejligheder og co-living-bebyggelser

Der er ikke foretaget landsdækkende undersøgelser af boligkvaliteten i små boliger i Danmark i nyere tid.⁴⁶ Og andre undersøgelser er ofte baseret på specifikke boligtyper, f.eks. ungdomsboliger (SBI for KAB, 2014), eller på kommunale projekter, hvoraf de fleste er til internt brug. For eksempel har Arkitema Architects gennemført en kortlægning af boligkvaliteter og funktionskrav for små lejligheder for Københavns Kommune baseret på type og målgrupper (2018). Vi har til dette studie valgt at fremhæve en større undersøgelse af finske mikroboliger fra 2021, som bygger på international desk research, og som matcher vores studie af mikrolejligheder og co-living-koncepter (Pelsmakers et al., 2021).

⁴⁴ For eksempel giver den nye vejledning til tiny houses mulighed for, at køkken, bade- og wc-funktioner kan placeres i en fællesfunktion uden for boligen (og afhængigt af om kommunen giver lov).

https://bygningsreglementet.dk/Vejledninger/Andre_vejledninger/Vejledning/Vejledning-om-Tiny-Houses?Layout=ShowAll

⁴⁵ Ifølge KAB har anlægsøkonomien været et bånd, dertil kommer, at man har været bekymret for, hvad det var for en boligkvalitet, der fulgte med, særligt i forhold til de to mindre modeller for singler, model 1 og 2 på henholdsvis 20 og 18 m² – til trods for at man i Vandkunsten Arkitekters oplæg havde kompenseret for det lille gulvareal, øget loftshøjde, meget dagslys og løftet sovezone. Koncepterne har dog inspireret til nye mindre boliger i henholdsvis TUNET, Langehøjden i Trekroner, hvor man har bygget til studerende, flygtninge og familier, og en ungdomsbebyggelse på Amagerfælledvej i Ørestad Nord, begge i København. Begge steder har ladet sig inspirere af Basisbolig, model 3, som er den største af de tre modeller, men her med et forøget boligareal på mellem 30 og 45 m². Rolf Andersson, KAB, udtaler: "En af grundene til, at vi ikke er gået videre med Basisboligen, er også, at vi grundlæggende er bekymret for boligkvaliteten i boligerne. Den lille lejlighed til par har været brugt som inspiration i to nye ungdomsboligbebyggelser, men de to andre modeller synes vi er for små."

⁴⁶ Tidligere lå den slags hos Statens Byggeforskningsinstitut, som bl.a. i 1967 offentliggjorde *God Bolig i Etagebebyggelser* med krav og anbefalinger til funktioner, størrelse, dagslys, rumforløb mv.

I Finland er der 447.000 lejligheder uden separat soveværelse med en gennemsnitsstørrelse på 34 m². Det svarer til 15 % af alle lejligheder og skyldes en stor vækst på mellem 40 og 45 % af det samlede boligbyggeri. Dermed er mikrolejligheden den mest dominerende boligtype, der bygges i Finland i dag. Andelen er stor sammenlignet med andre lande, herunder Danmark, hvor der ifølge undersøgelsen blot er 7,5 % urbane mikrolejligheder på under 50 m². De finske tal er også høje i forhold til opgørelser fra Storbritannien, hvor andelen af mikroboliger i nybyggeriet ligger på 9-14 %, selv om det antalsmæssigt er fordoblet mellem 2010 og 2016. I Stockholm i Sverige består 25 % af nybyggeriet af mikroboliger, hvoraf 76 % er på 35 m² eller mindre (Pelsmakers et al., 2021).

Den finske undersøgelse af boligkvalitet er baseret på ni centrale indikatorer (se tabel). De ni indikatorer er identificeret på baggrund af en gennemgang af international litteratur og analyser og tager så vidt muligt højde for både den individuelle oplevelse og brug af lejligheden og for fremtidssikring, f.eks. muligheden for at sammenlægge eller rotation til en anden type lejlighed i bebyggelsen (Pelsmakers et al., 2021). Sammenlignet med den københavnske undersøgelse af små lejligheder i Danmark er der også her fokus på dagslys, lysorientering, boligens dybde/form, mulighed for sammenlægning m.m. som kritiske faktorer for boligkvaliteten.⁴⁷

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Dagslys fra mindst to retninger	Forbindelse (vinduer og døre) til det udendørs, særligt skal køkkenet helst skal monteres nært et vindue	Indgangsparti er med mulighed for opbevaring og velkomst af gæster (overgangsareal)	Diversitet i valgmuligheder af lejligheder	Rum, der tillader socialisering /plads til gæster	Adgang til private uderum (altan eller have)	Egnethed til indretning af standard-møbler mv.	Fleksibilitet i forhold til indretning, dvs. mulighed for ruminddeling og zoner	Fleksibilitet i forhold til at kunne sammenlægge

Figur 40. Tabellen viser de indikatorer, som indgår i et omfattende finsk studie af boligkvaliteter i mikrolejligheder. I undersøgelsen, som kortlægger boligkvaliteten i 65 bebyggelser, er det særligt indikatorer nr. 1, 2 og 9, som er problematiske i de finske mikrolejligheder. Kredit: Pelsmakers et al., 2021, tabel fra BUILD, AAU.

Den finske undersøgelse viser, at det er de færreste mikrolejligheder, der lever op til alle indikatorer på boligkvalitet. Særligt muligheden for at vælge mellem flere typer boliger (indikator 4) var ringe repræsenteret og viser noget om ensartetheden i denne type boligbebyggelser. Derudover var der en del boliger, typisk hvad der defineres som "tunnellignende lange boliger", der kun var ensidigt belyst og ofte kun havde en lukket altan foran det eneste vindue i lejligheden, hvilket blev betragtet som ringe.⁴⁸ En tredje indikator, der var fraværende, var (9) fleksibilitet i forhold til sammenlægninger (Pelsmakers et al., 2021). Samlet set konkluderes det, at finske mikroboliger har et generelt ringe boligdesign både i forhold til boligkvalitet og i et fremtidigt perspektiv, idet boligerne er vanskelige at ændre og tilpasse til nye behov. Man vurderede også, at det vil være vanskeligt at blive ældre og have besøgende, hjemmehjælp m.m. i en finsk mikrobolig. På den baggrund kaldes den finske udvikling på boligmarkedet for "uhensigtsmæssig, meget ubæredygtig og utrolig bekymrende" (Pelsmakers et al., 2021, s. 114). Studiet konkluderer, at hvis

⁴⁷ For eksempel anbefales lys fra attraktive verdenshjørner (syd og vest) for at undgå dårlige lysforhold (svarer til indikator 1). Dog påpeges det, at man i små boliger bør være opmærksom på risiko for overophedning. Er boligformen for smal/dyb, kan det være "ekstra udfordrende at disponere en vellykket lille bolig", jf. indikator 7, hvorfor man anbefaler muligheden for at etablere separate zoner, f.eks. en vinduesniche, da der kan foregå flere aktiviteter i samme rum, ligesom man åbner muligheden for sammenlægninger, selv om det kan være vanskeligt at designe (Arkitema for KK, 2018).

⁴⁸ Ud af de 4.000 boliger, som medvirkede i det finske studie, var der særligt to typer boligdesign, der gik igen: A) tunnel-lignende aflange rum, som udgjorde majoriteten af eksemplerne (79 %), og B) en mere rektangulær grundplan, kendetegnet ved et lille separat rum eller alkove, hvilket giver mulighed for en mere varieret boligudformning i forhold til aktiviteter.

denne udvikling fortsætter, kan de langsigtede fordele af den hidtidige velfærdsbaserede boligpolitik tabes i løbet af kort tid.

Hvis man følger de finske indikatorer, er der mange af de danske urbane mikrolejlighedskoncepter, som vil blive vurderet som mangelfulde. For eksempel er mange organiseret i en aflang lejlighedsplan, som bl.a. er ensidigt belyst med dagslys (1) og ikke tillader køkkener med vinduer (1 og 2). Mulighed for socialisering i boligen (5) er også begrænset på grund af den lille størrelse (selv om der i de fleste danske eksempler er fælles spise- og opholdsområder uden for boligen). Muligheder for, at beboerne kan ændre på ruminddeling eller indretning (8), er også typisk begrænset på grund af det reducerede boligareal i de danske cases, det samme gælder mulighed for sammenlægning (9), som er yderst begrænset og måske kan blive et problem på sigt, hvis der viser sig en faldende efterspørgsel på denne type boliger.

Jeg kan godt lide, at rummet er kvadratisk og ikke rektangulært – det gør det lettere at møblere. Jeg havde ingen møbler, da jeg flyttede ind, og det betød, at jeg kunne købe en almindelig seng, et spisebord, et skrivebord, uden at det skabte problemer. (Ung kvinde fra udlandet, Blækhush, Valby)

Vi er ikke stødt på deciderede evalueringer af boligkvalitet i tiny houses, andet end det forhold, at boligtypen som sådan repræsenterer en bred vifte af typer og dermed materialer, størrelser og beskaffenhed. Som vi har set det i vores danske studie, er spørgsmålet om boligkvalitet også en diskussion af, hvorvidt bygningsreglementet (den nye vejledning) og gængs lovgivning sikrer eller modarbejder intentionen med boligformen. Når vi i det følgende oplister en række forhold, som stiller spørgsmål ved de gængse undersøgelser og holdninger til boligkvalitet, er det for at demonstrere, at boligformen – lejlighed, co-living eller fritstående hus – også spiller en særlig rolle for fortolkningen.

Standardrum versus åben planløsning og multifunktionalitet

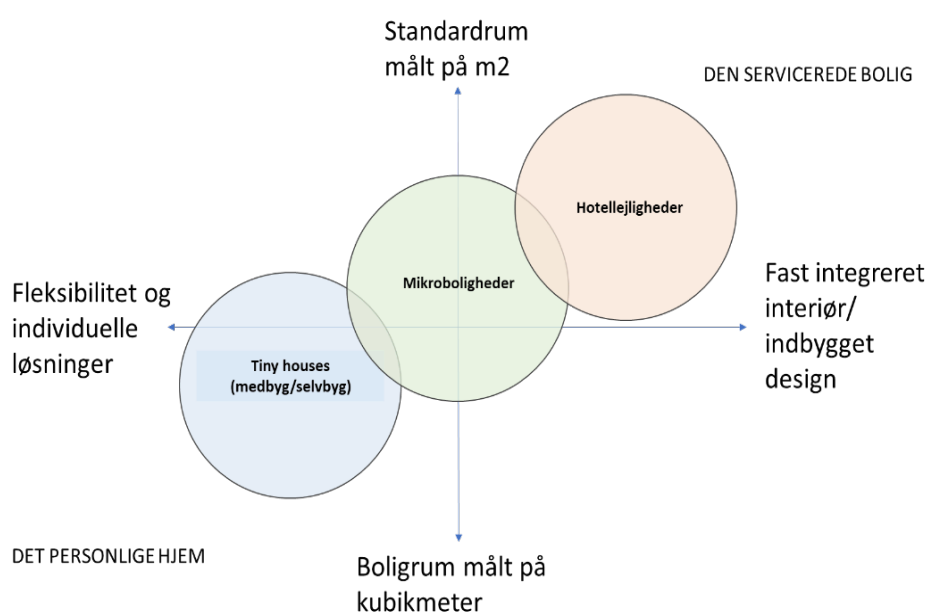
Der er flere indvendige ligheder mellem mikrolejligheder og tiny houses, bl.a. i forhold til begrænsede muligheder for indretning, som kunne gøre det relevant at tale om samme indikatorer fra den finske undersøgelse (Pelsmakers et al., 2021). Der er dog også væsentlige forskelle: Hvor de urbane lejligheder og studios ofte er defineret af standardrum og højde, er der i stort set alle tiny houses – både i udlandet og herhjemme – kompenseret for det minimale gulvareal ved øget loftshøjde, multifunktionalitet og ”beboelse op ad væggene”. De fleste huse kommer med ophængt eller zoneret sovezone, opbevaring i loft og langs vægge og relativt høj fleksibilitet med fold-ud-møbler og indretning, jf. principperne ved den fleksible bolig med den åbne planløsning, som også Arkitema Architects anbefaler i deres kortlægning for Københavns Kommune. Mens de mere standardiserede løsninger giver mulighed for, at man kan erhverve sig møbler, sovefunktioner og opbevaringsløsninger i standardstørrelse, kræver ”tiny house-modellen” ofte mere skræddersyede løsninger og personlig stillingtagen til indretning og udnyttelse af m² – også i højden. Tilsvarende er den fleksible boligindretning blevet kritiseret for at mangle identitet (Hertzberg, 1991), for at være arkitektonisk in-komplet og ufærdig (Forty, 2000): Beboeren skal selv færdiggøre boligen. Det peger på to forskellige former for boligløsninger: standardrummet og den fleksible og multifunktionelle løsning (se bilagsrapport for cases).

Ofte har den fleksible og multifunktionelle boligindretning fungeret som et modsvar til, hvad der er blevet betegnet som ”tight-fit” funktionalisme (Rabenek et al., 1973, s. 698). Det vil sige et opgør med funktionsopdeling af boligen i fastdefinerede rum og zoner, hvor det enkelte rum fastlåses til den funktion, det er programmeret til. Denne tilgang henviser, ifølge nogle studier, til moderne fokusering på ergonomisk kortlægning og interiør til fastdefinerede gøremål (sove, ophold, opbevaring, afslapning) (se f.eks. Schneider

& Till, 2005).⁴⁹ I forlængelse heraf ligger også hotellejlighedens minimale indretning med integreret design og indbyggede møbler, som passer i bebyggelsens brand, og som bygger på idéen om minimalt personligt engagement og maksimal tilgængelighed (se f.eks. beboer case fra UNITY, Aarhus, i bilagsrapporten).

Hotelbolig versus hjem

Vi har i vores studie set, at boligstørrelse, indretning og opfattelse af kvalitet i høj grad handler om konceptet, målgruppen og beliggenheden. På sin vis udgør hotellejligheden den ene yderpol, mens det selvbyggede tiny house repræsenterer den anden yderpol. Selv om begge er kvalificerede bud på en mikrobolig, har de diametralt forskellige funktioner og appellerer til fundamentalt forskellige boligbehov: Den ene er i yderst konsekvens en bomaskine med service og repræsenterer et komfortabelt sted at sove, hvor hensigten er, at her skal man bruge minimalt tid og ressourcer, mens den anden i sin yderste konsekvens har til hensigt at fungere som beboernes sneglehus. En bolig, man opholder sig i, ved og konstant bearbejder, vedligeholder, udbedrer og arbejder med. Fra den internationale forskning ved vi, at selvbyg/medbyg øger individualiseringen af husene og gør dem til et fysisk udtryk af beboernes identitet og hverdagsliv (Anson, 2014). Fra vores og andre studier kan vi se, at det i sig selv opleves som en stor boligkvalitet. Vi har i studiet af tiny houses, også til dette studie, stødt på beboere, der af samme grund sætter spørgsmålstejn ved denne type undersøgelser af boligkvalitet, som de anser som bundet til et boligideal, der ikke svarer overens med idealerne i tiny house-bevægelsen. Modsat ved vi, at der i eksemplerne på de tiny houses, vi har set, er stor forskel på både kvalitet og pris på arkitektur, facader, materialer, farver, former og indretning mv.

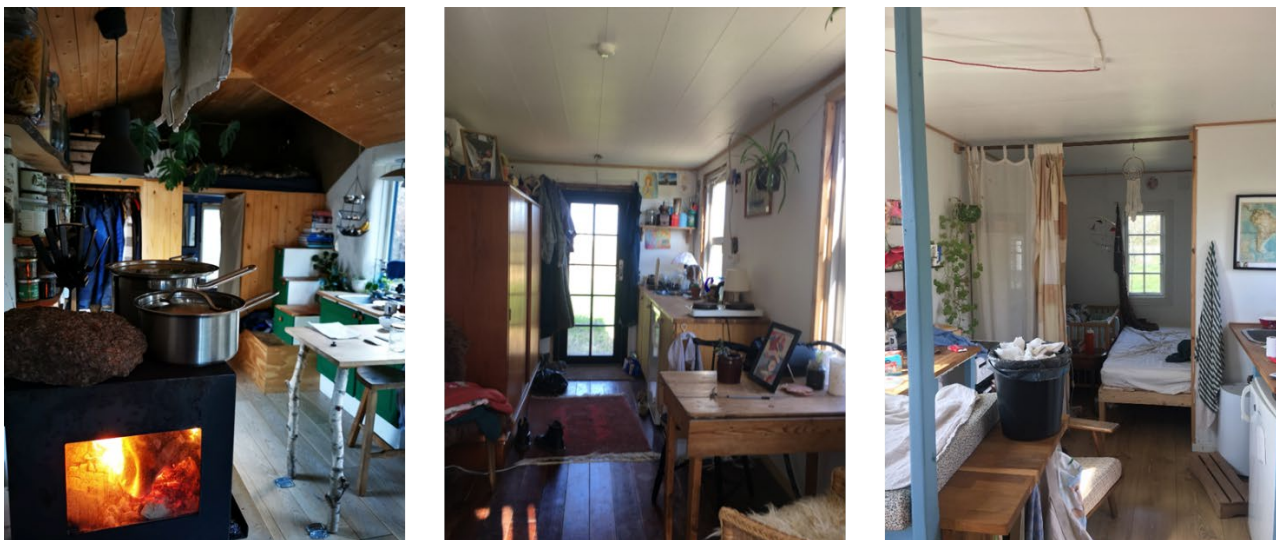


Figur 41. Figur, som viser forholdet mellem rumtype (horisontal) og indretningsprincip (princip). Som det fremgår, kræver den fleksible løsning en høj grad af personligt engagement, dvs. stillingtagen og innovation, men heraf også muligheden for at få et mere personligt hjem, der afspejler ens værdier og livsstil. Over for her er standardrummet med integreret interiør og design, som er lettilgængeligt og komfortabelt, men måske også mere upersonligt – akkurat som et hotel. Kredit: BUILD, AAU.

⁴⁹ For eksempel var det studier af husmørens arbejde i køkkenet, der i 1960'erne fik det klassiske danske køkken til at skrumpes, da Ulla Tafdrup med videnskabelig præcision indrettede køkkenrummet, så det passede effektivt og uden spildbevægelser til funktionen, bl.a. ved at rykke køkkenelementerne tættere sammen, så husmøren slap for unødvendige arbejdsgange (Bendsen et al., 2023). I det hele taget viser boligplaner fra perioden, hvordan arkitekter kortlagde arealbehov i forhold til nøje gennemtænkte funktioner, og således – med afsæt i forestillingen om boligkvalitet og funktion som to sider af samme sag – opsattes der regler for, hvor meget plads der skulle være til f.eks. senge, skabe etc. (Bendsen & Bendsen, 2021).

Dagslys versus indkigsgener og manglende vægplads

Som det fremgår af vores beboerstudie, så er der flere beboere, der oplever at de deres privatliv er skrumpet og derfor mere sårbart. Alene i vores studie er der flere informanter i de små mikroboliger, som er frustrerede over, at store dele af deres vægplads går til vinduer eller altandøre. Ikke kun fordi, de mister vigtig plads til opbevaring, men også fordi, som det fremgik af kapitlet om beboernes oplevelser, at vinduer betyder risiko for indkig, og det er ekstra sårbart i en bolig, hvor det "kan være svært at gemme sig", som en beboer udtrykker det (beboer, anonymiseret, Blækhus Valby).



Figur 42. Tre interiørs. Fra venstre: Peter Cox' tiny house, i midten Biancas ombyggede skur og til højre tiny house til en lille børnefamilie i et kollektiv. Kredit: Peter Cox (venstre), resten BUILD, AAU (anonymiseret grundet GDPR).

Boligens kvalitet versus det uden for boligen

I Arkitema Architects' vurdering af små boliger i Københavns Kommune er – i modsætning til i den finske undersøgelse – defunktioner et vigtigt parameter i vurderingen af boligkvaliteten. Her peger man på, at *Boligkvaliteten består således af boligens egne iboende kvaliteter og af attraktioner i de nære omgivelser, og at det er ... vigtigt, at de små boliger etableres med fælles faciliteter, så beboerne får rig mulighed for fællesskab og sociale aktiviteter* (Københavns Kommune, 2018). De fleste danske mikrolejligheder er en del af et koncept, og netop fællesskab og adgang til defunktioner uden for boligen markedsføres ofte som væsentligt for boligudbuddet – og efterspørgslen (se også casebeskrivelser i bilagsrapport). Alene her kan man diskutere, om den finske undersøgelse er applicerbar og retvisende for den oplevede boligkvalitet, eller om det primært skal ses som en del af grundlaget for en evaluering af boligkvalitet. Man kan derfor med god grund indvende, at netop muligheden for socialisering er noget, som mange mikroboligkoncepter slår sig op på og rent faktisk også tilbyder gennem fælles rum, faciliteter og facilitering – og at muligheden for socialisering faktisk er større i denne type lejligheder end i klassiske boligtyper som lejligheder og enfamiliehuse. I den finske evaluering indgår de fælles rum og faciliteter ikke som en del af boligen, hvilket muligvis afspejler en mere konservativ opfattelse af, hvad en bolig er (kun den private del af boligen). I det perspektiv er de finske indikatorer for boligkvalitet normative i den forstand, at de bekræfter en særlig forestilling om den gode bolig.

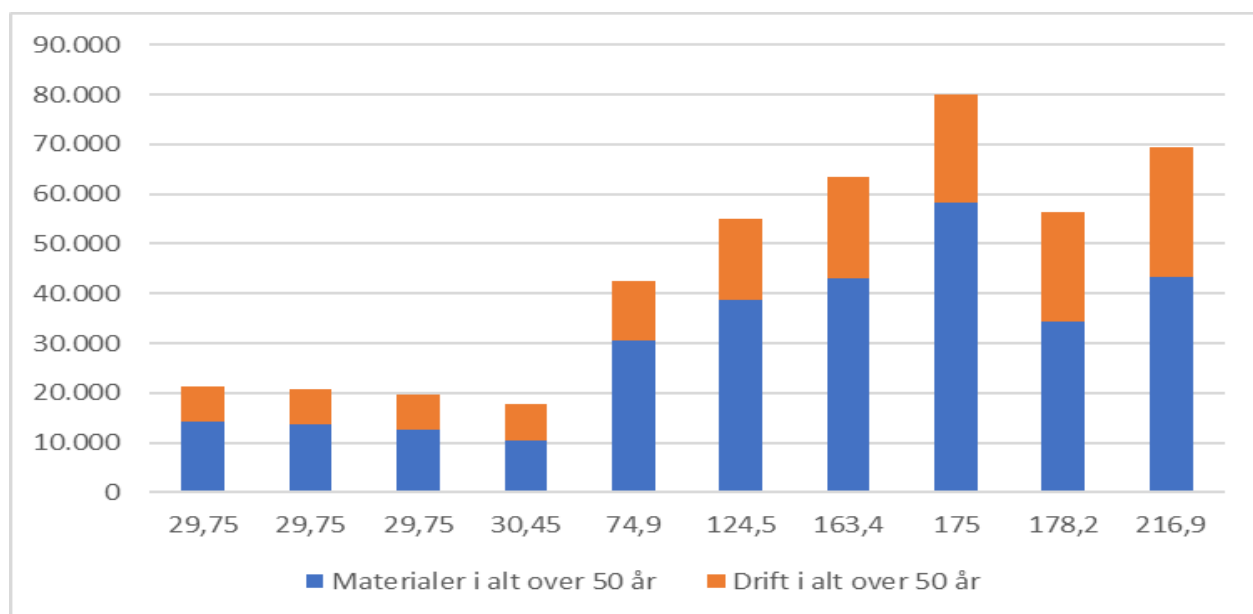
Klima- og miljøberegningen i tiny houses og mikroboliger

Et væsentligt argument for at etablere tiny houses og mikrolejligheder er, at det er en mere bæredygtig boform, da det indebærer et reduceret boligforbrug, sammenlignet med konventionelle boliger. Små

boliger opfattes typisk som mere klimavenlige, mindre energiforbrugende og derved bedre for den bæredygtige dagsorden end mere konventionelle boligformer. Et højt boligforbrug (m² pr. beboer) følges typisk af et højt energiforbrug pr. person, og de senere års stigende boligforbrug i Danmark har medvirket til, at de mange energieffektiviseringer i boligsektoren kun i beskedent omfang har medført samlede reduktioner i husholdningernes energiforbrug pr. person (Gram-Hanssen & Hansen, 2016). Samtidig er der kommet et øget fokus på det energiforbrug, som medgår til fremstilling af byggematerialer samt til opførelse og bortskaffelse af bygningen, hvor boligstørrelsen ligeledes har betydning. Derfor ligger der potentielt en miljømæssig gevinst i at reducere boligforbruget pr. person, herunder at de nye boliger, der opføres, har et mindre boligareal, der tilskynder til et lille materielt hverdagsforbrug i boligen.

Det er dog begrænset, hvad der er gennemført af egentlige analyser af ressourceforbrug og sammenligninger med andre boligformer, selv om behovet af flere påtales som nødvendigt (Shearer & Burton, 2019). Nogle udenlandske studier indikerer, at klimapåvirkningen i mikroboliger generelt ligger lavt. Blandt andet viser et amerikanske studie, at klimapåvirkningen i amerikanske tiny houses kun er omkring halvdelen af den gennemsnitlige amerikaner (Alexander & Shearer, 2023).

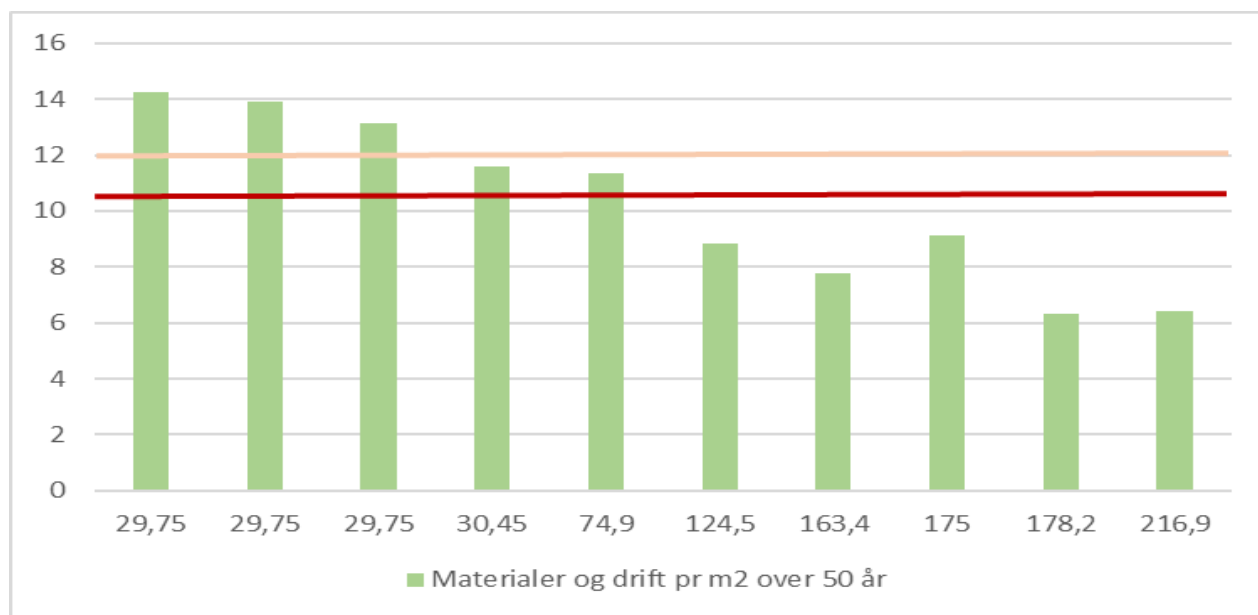
Meget afhænger dog af, hvordan de små boliger bygges. I flere danske tiny house-bebyggelser arbejdes der med forskellige bæredygtige løsninger, hvad angår valg af alternative materialer, herunder genanvendte materialer og fossilfri forsyningsformer. De fleste erfaringer er dog endnu ikke indsamlet, og samtidig er der konstant udvikling på området.



Figur 43. Beregning af samlet antal CO₂-ækvivalenter for byggeri og drift. Kilde: Data fra Hatic og Petersen (2023).

En undersøgelse fra Aarhus Universitet af forskellige størrelser af enfamiliehouses miljøbelastning har bekræftet, at mindre huse (herunder tiny houses) totalt set har en lavere klimapåvirkning end større huse, da de udleder omkring en tredjedel CO₂-ækvivalenter over en 50-årig periode (figur 42). I beregningerne medtages både CO₂-emissioner til byggeri og drift af huset.

Alligevel har de små huse svært ved at leve op til bygningsreglementets krav til klimapåvirkning (udledning af CO₂-ækvivalenter pr. m² over 50 år) på grund af et lille boligareal (se figur 43).⁵⁰ Når klimapåvirkningen udregnes pr. m², viser det sig, at de fire små fritstående huse på omkring 30 m² ligger over den maksimale klimapåvirkning i Bygningsreglementet. Tiny houses "straffes" dermed på grund af det optimerede boligareal, mens større huse omvendt drager fordel af et stort boligareal. Det er en problemstilling, som er påpeget af flere tiny house-byggere og -aktører i feltet, som i stedet foreslår f.eks. et krav pr. bolig, uafhængigt af hvor stort huset er. Nyere forskning viser dog, at effekten af at bygge stort med henblik på begrænset klimapåvirkning (CO₂-ækvivalenter pr. m²) er begrænset, og først gør sig gældende ved meget store bygningsarealer (Tozan et al, 2024).



Figur 44. Klimapåvirkningen (CO₂-ækvivalenter pr. m² i løbet af 50 år) for ti enfamiliehuse af forskellig størrelse (vandret akse). Med orange linje er angivet bygningsreglementets nuværende krav til CO₂-udslip (12 kg CO₂ ækv/m²) med rød linje de kommende krav i bygningsreglementet (10,5 kg CO₂ ækv/m²). Sidstnævnte kommer også til at gælde for bygninger under 1.000 m². Kilde: Data fra Hatic og Petersen (2023). Medianværdien for klimapåvirkning fra konventionelt byggeri er 9 kg CO₂ ækv/m²/år (Tozan et al., 2023).

Undersøgelser på BUILD viser dog, at der kan være store forskelle på, hvor meget CO₂ tiny houses udleder, afhængigt af design, materialevalg m.m. Eksempelvis er klimavirkningen for Bo i Ro udregnet til 8,41 kg CO₂/m²/år, som er noget lavere end for de fire eksempelbyggerier som vist ovenfor (figur 43), som lå på 13-14 kg CO₂/m²/år. I CPH Villages boligbyggeri i Jernbanebyen er man kommet ned på 7,03 kg CO₂/m²/år⁵¹. CPH Village estimerer selv, at deres nye boligafdeling i Nordhavn, Tunnelfabrikken, vil have et aftryk på 4,6 kg CO₂/m²/år, bl.a. som følge af materialeoptimering og brug af solceller. Med fremtidig brug af biogene materialer og solceller forventer man at kunne komme helt ned på 3 kg CO₂/m²/år⁵².

⁵⁰ Funktionsmæssigt er alle huse indrettet med mindst to sovepladser, stue, køkken og badeværelsesfunktioner. I de mindre huse (cases 1-4) er der potentiale for op til fire sovepladser, hvis der indbygges en hems. I alle cases er de primære bygningsdele (ydervægge, skillevægge og tagkonstruktion) udført som lette trækonstruktioner. Yderbeklædningen af tagkonstruktionen varierer mellem tagpap og tagsten, mens facader har enten træbeklædning eller et stenbaseret materiale. Terrændækket er i de mindre cases (1-5) udført som lette konstruktioner og er monteret på stålskruefundamenter. De øvrige cases har "traditionelle" terrændæksopbygninger med beton, trykfast isolering og kapillarbrydende lag samt betonfundamenter med letklinkerblokke som sokler (Hatic & Petersen, 2023).

⁵¹ Internt arbejdsnotat, BUILD, AAU.

⁵² Interview med CEO i CPH Village.

I flere tiny house-bebyggelser er der ligeledes ambitiøse målsætninger om at bygge med naturmaterialer og genbrugsmaterialer, der har en meget lille klimapåvirkning, og at basere driften udelukkende på vedvarende energi, hvilket også vil reducere klimavirkningen fra driften betydeligt. Selv om disse projekter ikke er realiseret endnu, illustrerer de, at der er rige muligheder – selv inden for et tiny house-design – for at optimere konstruktioner og drift for at mindske klimavirkningen. Det gælder også, hvis man f.eks. vælger at indrette tiny houses eller mikrolejligheder i en eksisterende konstruktion, hvor der ifølge figur 42 kan spares omkring to tredjedele af CO₂-emissionerne over en 50-årig periode.



Figur 45. Udregnet klimavirkning (kg CO₂-ækv/år/person) for forskellige typer enfamiliehuse med et tænkt antal beboere (angivet øverst i figuren). Kilde: Baseret på tal fra Hatic og Petersen (2023).

Man kunne også hævde, at det mest rimelige var et mål, der var opgjort pr. person. Hvis man i stedet for vurdering af CO₂-aftryk pr. m² eller pr. bolig anvender CO₂-aftryk pr. beboer, ser billedet anderledes ud. Hvis det antages, man der bor én person i et tiny house på 30 m², vil det samlede CO₂-aftryk ifølge undersøgelsen fra Hatic og Petersen (2023) ligge på niveau med, hvad et typisk konventionelt enfamiliehus med fire beboere bruger pr. person (se figur 39). Hvis man derimod bor to personer i et tiny house på 30 m², ligger man klart under andre typer af enfamiliehuse, medmindre der bor mere end seks personer i disse huse.

Vores registeranalyse viser, at danske boliger under 40 m² i gennemsnit er beboet af 1,27 beboere, så bedømt ud fra disse tal vil der være mange små boliger, hvor beboerne ikke nødvendigvis har et lavere CO₂-aftryk, fordi de lever i en mindre bolig, end store enfamiliehuse med fire beboere eller derover. I praksis er det dog kun 45 % af de danske enfamiliehuse, som er beboet af fire personer eller derover, mens 39 % er beboet af en eller to personer (Statistikbanken, BOL203).

Samlet set ligger den største miljøgevinst ved tiny houses og mikrolejligheder – på nuværende tidspunkt – ikke i den konkrete gevinst ved de enkelte huse, bl.a. fordi omfanget af de små boligtyper er så begrænset, men derimod i deres demonstrations- og udviklingsværdi. Det gælder f.eks. muligheder for, at LCA-vurderinger skal kunne rumme beregning af miljøgevinsten ved at benytte naturmaterialer og genbrugsmaterialer, hvilket ikke er fuldt ud muligt endnu, selv om potentialet – og lysten hos mange ildsjæle – er der. Ved at finde måder at bo småt på, der er acceptable for større dele af befolkningen, og ved at udvikle grønne løsninger, der kan opskaleres til andre boligtyper, kan tiny houses og mikrolejligheder være med til at skubbe boliger og boligpræferencer i en mere bæredygtig retning.

Mulige afledte effekter af en mindre boligstørrelse

Med i vurderingen af klimabelastning i mikroboligen hører dog også viden om, hvilke boligformer tiny houses og mikrolejligheder er et alternativt til. Er de mere eller mindre klimabelastende? For studerende, unge, 'young professionals' er mikrolejligheden måske et alternativ til kollegiet, delelejligheden eller til en lejlighed længere væk fra studiestedet. I det omfang mikrolejligheden ligger tættere på studiestedet og beslaglægger mindre plads (til byggeri, drift og medfører et mindre ressourceforbrugende hverdagsliv), er de første vigtige bæredygtighedsskridt taget. For tiny house-beboere vil det f.eks. afhænge af, om man downsizer fra et parcelhus (eller havde det som alternativ), eller om valget stod mellem et tiny house, et bofællesskab i en landbrugsejendom eller en kolonihave. Flyttekæder er også en del af regnskabet.

Tiny houses og mikrolejligheder imødegår den igangværende tendens til et voksende boligforbrug. Pointen er, at jo større vores bolig er, desto større er sandsynligheden for, at vi øger vores forbrug i boligen via supplerende forbrugsgoder og adfærd: Vi fylder så at sige vores rum ud med nye ting og aktiviteter, som trækker på ressourcerne. Forøgelsen af det gennemsnitlige boligareal har således i sig selv miljømæssige konsekvenser i form af øget materiale- og ressourceforbrug (Gram-Hanssen et al., 2016; Gram-Hanssen, 2022). Rebound-effekten, som det kaldes, beskriver således, hvad der sker med ressourceforbruget, hvis vi også medtager vores adfærd, efter vi f.eks. har isoleret vores huse, får elbesparende teknologi og mere effektive husholdningsmaskiner. Studier fra både ud- og indland viser nemlig, at de tekniske energibesparelser med stor sandsynlighed vil udligne sig over tid, fordi besparelserne også giver os mulighed for at stille nye krav og ønsker til vores hverdagsliv.⁵³

Derfor kan en reduceret boligstørrelse i princippet være en måde at imødegå denne udvikling på og i stedet være et skridt på vejen mod "sufficiency" (brug det nødvendige) og minimalisme (brug minimalt), hvor målsætningen er et maksimum på det samlede forbrug. I litteraturen om mikroboliger er det lille boligforbrug ofte beskrevet som en måde at reducere beboernes materielle forbrug og fremme en livsstil præget af både "sufficiency" og minimalisme. Denne fortolkning bekræftes også i vores interviews, hvor flere informanter giver udtryk for, at de begrænser deres materielle indkøb, og selv dem, der ikke er bevidst om det, har ofte indrettet sig på en måde, hvor man naturligt deles om fællesfunktioner. Det gælder også i hotelkoncepterne, hvor man kan låne eller leje forbrugsgoder som støvsugere, strygejern m.m. Det kan også gælde off-grid-løsninger, man ser i flere tiny houses og de praksisser, som de fører med sig som en konsekvens af en begrænset adgang til ressourcer. I modsætning til en ubegrænset adgang af f.eks. strøm, vand og varme, hvor reduktionen ligger individuelt på den enkelte husholdning i form af adfærdsregulering, udsættes beboere i off-grid-husholdninger for en systemisk begrænsning (Shearer & Burton, 2021)⁵⁴.

Hvis tiny houses og mikrolejligheder medfører en lavere husleje, kan det imidlertid også medføre et øget forbrug på andre områder. Vi ved f.eks. ikke, hvor mange seniorer der sælger parcelhuset og flytter i mikrolejlighed eller tiny house og bruger den frigjorte formue til flyrejser, en lille udenlandsk bolig eller et

⁵³ Selv om dansk energipolitik siden 1990 har fokuseret på, at vi skal effektivisere vores boliger i forhold til energiforbrug, viser studier, at vi i dag bruger præcis den samme energimængde i boligerne, som vi gjorde for 30 år siden (Nielsen, 2023; Energistyrelsen, 2022). Det skyldes, at vores boligforbrug (m² pr. beboer) i samme periode er vokset og derfor har udlignet reduktionen i varmemeforbrug, målt i kWh/m². Så selv om det gennemsnitlige varmemeforbrug i danske boliger de sidste 30 år er reduceret med knap 25 % (2021), er det samlede varmemeforbrug i boligmassen det samme som for 30 år siden. Det gælder også elforbruget, som er steget ca. 30 % siden 1990 til trods for en strategisk effektivisering og forbrugsreducerende innovation. Det er, hvad der inden for samfundsvidenskaben kaldes for "rebound-effekten" (Energistyrelsen, 2016; Gram-Hanssen, 2022); de besparelser, vi opnår gennem f.eks. energieffektivisering, benyttes til andre forbrugsgoder, eksempelvis en større bolig, eller flere elforbrugende apparater i boligen.

⁵⁴ Denne tilgang er bl.a. blevet defineret ud fra begrebet friktion (Tsing, 2015). Friktion betragtes her som en modstand, der både er hæmmende og produktiv. Begrebet friktion indkapsler, hvordan politiske økonomiske processer genererer 'structures of confinement', men undgår deterministiske forestillinger om 'stiafhængighed' (Tsing, 2005).

sommerhus ved kysten. Eller om expat'en beholder sin lejlighed i London, eller den digitale nomade også har et sommerhus. Om en lille bolig medfører en rebound-effekt, afhænger derfor af, om man sparer penge ved boligvalget, og om de evt. frigjorte ressourcer skal bruges til at gå ned i arbejdstid, eller om ønsket er at frigøre økonomi til andre behov og ønsker. For nogle kan en mikrolejlighed eller et tiny house være et alternativ til en større bolig i samme prisklasse, og her vil der være en potentiel effekt. I de tilfælde kan der være en mulighed for, at den "handel", der foretages med mindre privat plads, for nogle beboere reelt medføre et mindre forbrug, både i form af mindre el- og varmekonsum og færre forbrugsgenstande. Men det afhænger således af de mulige alternativer og motivationen for at nedskalere.

Endelig kan der være andre afledte effekter af at etablere flere tiny houses og mikrolejligheder. Eksempelvis kan det medføre ændret transportbehov på grund af en ny boliglokalisering. Et amerikansk studie peger således på, at mange tiny house-beboere ofte har brug for en bil for at kunne komme fra deres afsidesliggende placering ind til indkøb, kulturelle og sociale funktioner, og at de grundet deres økonomi ofte må vælge mindre bæredygtige transportløsninger (Shearer & Burton, 2023). Der kan også være forhold om mikroboligens forventede levetider, som er usikre.

Samlet set er der flere af de afledte effekter ved de små boligtyper, og hvilke alternativer de tilbyder, som er svære at opgøre, og som vil kræve mere omfattende undersøgelser at dokumentere. Uanset dette tilbyder både tiny houses og mikrolejligheder dog muligheder for at afprøve og studere boligtyper, der potentielt set kan reducere CO₂-aftrykket i boligbestanden, hvis det indebærer en opskalering.

Mikroboligkoncepterne kommer med dilemmaer

Vores undersøgelser peger på et grundlæggende paradoks i danske erfaringer med mikroboliger: for det første kan vi ikke til fulde forstå de nye mikroboliger uden at se dem i den konceptuelle kontekst, de er født og markedsført ind i, og som fortæller noget om, hvilke flyttemotiver, værdier, motivationsfaktorer og ideologier de repræsenterer. Boligkoncepterne er på sin vis stærkere end boligformerne og fortæller, at mikroboligtendensen i høj grad er præget af nye fortællinger om det at bo småt, som på væsentlige punkter adskiller sig fra allerede eksisterende små boliger på boligmarkedet i forhold til målgrupper, motivationer og livsstil.

For det andet viser vores studier, at der på trods af de værdibårne koncepters innovation og fortællinger om nye livsstile og boligformer også er fysiske, sociale og kulturelle overlap med tidligere tiders boliger og boligtyper som boligen til den enlige, pensionatet, klubværelset, kollektivhuset, det lille husmandssted, minimalboligen, kollegiet etc. Således er de nye mikroboligtendenser ikke jomfruelige i den forstand, at de også trækker på tidligere tiders erfaringer med indretning, defunktioner og målgrupper til trods for et andet sprog, et andet udtryk og nye brands.

For det tredje er der behov for at se på kravet om social bæredygtighed og det tiltagende fokus på at skaffe betalbare boliger til mindrebemidlede, ikke blot i byerne, men i vækstområder, hvor grundpriser eller den eksisterende boligmasse gør det svært at finde noget at bo i, hvis man kommer med en mindre indtægt. Vi kan dog ikke på baggrund af undersøgelsen entydigt konkludere, at mikroboligen er løsningen på behovet for betalbare boliger, selv om der er flere sammenhænge mellem størrelse og pris. Det skyldes, at valget om at bosætte sig i en lille bolig ofte opvejes eller er afhængigt af beliggenheden og andre forhold, som ikke handler om boligen som sådan. Det er bl.a. også pointen i Winthers afhandling om kompakte byboliger, hvor pointen er, at børnefamilier vælger det store parcelhus i forstaden fra for til gengæld at kunne blive boende i byen (Winther, 2021). Som udgangspunkt kan vi dog konstatere, at tiny houses i høj grad er drevet

af betalbarheden som ideologi (anlægsøkonomi plus lavere leje/priser i landdistrikterne), mens mange mikrolejligheder i de danske byer snarere opnår deres attraktion ved at konkurrere på tilgængeligheden sammenlignet med andre boligformer i byen (privateje, alment eller andel) og/eller ved at kunne tilbyde andre attraktioner og kvaliteter end den konkrete boligstørrelse. Som community manageren i UNITY Tower i Aarhus siger, er *lejlighederne i UNITY er ikke nødvendigvis billige, men man får meget for pengene*. Diskussionen om betalbarhed skal således ses i sammenhæng med, hvad der ellers er alternativet for den enkelte beboer. I alle tilfælde er der dog en vis sammenhæng mellem boligstørrelse og pris, dvs. prisen er (også) betinget af boligstørrelsen – men for at det potentiale kan indfries, er der formentlig behov for erfaringsopsamling og standardisering.

Denne rapport har forsøgt at formidle de mest signifikante karakteristika ved nye mikroboliger, men som nævnt, er der meget mere skjult viden, som ikke har kunnet kortlægges eller valideres, eller som er så spædt i erfaringsmængden, at det ikke giver mening. Som det her afslutningsvis præsenteres, bør vi fremadrettet være bedre til at skelne mellem koncepterne og deres betydning for boligudviklingen i Danmark og så de konkrete, erfarede oplevelser, som er – og vil komme – derude.

Høj kulturel kapital driver tendensen, derfor er der risiko for 'kulturvask'

På den ene side ligger der i nye mikroboligkoncepter og tiny house-livsstilen en forestilling om en livsførelse baseret på enkelthed, få ejendele og derfor stor ressourceminimering. Herved bliver interessen for mikroboligen i en dansk kontekst accentueret af diskurser om anti-konsum, simple living og minimalistisk æstetik. Mainstreamkulturens dyrkelse af en særlig form for arkitektonisk og designorienteret gør det selv-livsstil med smarte fold-ind-fold-ud-løsninger, multifunktionelt design i høj kvalitet og andre fleksible løsninger er også med til at udbrede fænomenet som en livsstil med en særlig høj kulturel kapital. På den anden side viser vores studie – ligesom andre internationale studier – at mikrolejligheder, tiny houses mv. langt fra ser ud, som magasinerne viser dem. I praksis er der stor forskel på boligkvaliteten, der rodes og sløses med indretningen, ligesom det i øvrigt er tilfældet med alle former for boliger.



Figur 46. Tiny house-bevægelsen bygger på idéen om at eje sit eget hus, men være fri til at stille det hvor som helst. Det udfordrer lovgivningen og vores forestilling om ejerformer. Kredit: Peter Cox.

Fortællingerne, den visuelle præsentation og de ofte internationale betegnelser er en vigtig del af den status, mange af koncepterne har fået i den offentlige kultur, og spiller, som vi har set, en aktiv, definerende rolle i markedsføringen af boligudbuddet. Samtidig er branding af de nye boligkoncepter med til at distancere de nuværende boliger fra historiske eller mindre positive konnoterede boligformer. For eksempel bliver mikroboligen ikke "bare" markedsført som en lille bolig, men som en del af et koncept, som brander en samlet oplevelse af boligliv, fællesskab, design og faciliteter, sådan som vi har set med

f.eks. Blækhus, UNITY m.fl. Og co-living er ikke "blot" en ny slags kollektiv bolig eller et bofællesskab, selv om det historisk, sociologisk og organisatorisk trækker på begge boligformer.

Hyper-konceptualiseringen, som foregår på markedsføringsplatforme, via store posters i byens rum og på lækre fotos af designermøbler, smart teknologi, bordtennisborde og fælleskøkkener, er uden tvivl med til at promovere microliving som en urban livsstil. Det samme gælder for tiny houses, som også i Danmark er uadskillelig med Insta-profiler, YouTube-kanaler og livsstilsmagasiner, som hylder den smarte indretning, det autentiske liv på hjul og friheden ved ikke at være bundet af tung boliggæld og mange boligkvadratmeter. Mange af de beboere, vi har talt med i vores studie, er meget bevidste om, at deres boligvalg er et livsstilsvalg og netop ikke kun handler om, at de bor i lille bolig. For eksempel beboeren i UNITY, som udtaler, at huslejen hverken er "for høj eller for lav", indforstået, at den er betalbar, men også på et niveau, som betyder, at her ikke er tale om en boligløsning til lavere indkomstgrupper (se bilagsrapport). Man kan hævde, at mikroboligen, hotellejligheden og i særdeleshed tiny houses i vores kultur er associeret med høj kulturel kapital: De er symboler på en ny, attraktiv livsstil, designmatrix og boligliv. Det betyder også, at micro living fremstår moderne og nyskabende, og derved ligger der også et stort potentiale for udbredelse til andre målgrupper, enten direkte eller indirekte. I den henseende er "hysten" omkring mikroboligen potentielt med til at rykke boligdrømme og boligadfærd og gøre det socialt acceptabelt – ligefremt socialt prestigefyldt – at bo på mindre plads.

Men i værste fald afleder de stærke fortællinger om smart living, bæredygtighed, fællesskab og design mv. også opmærksomheden fra nogle af de mindre positive erfaringer og afledte effekter ved at bo småt. Vores fascination af mikroboligen, tiny houses og co-living, skaber således en risiko for 'culture washing', jf. begrebet "green washing". Forstået således, at branding og ideologi medfører, at vi måske overser, at mikroboligen også kommer med komplicerede spørgsmål til regulering og lovgivning, økonomisk spin og svingende boligkvalitet. Det er bl.a. pointen i dette citat fra et kandidatspeciale, og hvor en mand, som i årevis har boet i sin campingvogn, reflekterer over, hvad den fornyet interesse for alternative små boliger har betydet for ham og hans selvbillede:

Der er mange mennesker, der jo har gjort det her [boet i en lille bolig] i mange år, men det er jo bare ikke mennesker, man har lagt mærke til. Nu er det blevet en lille smule smart. (anonym, citat i Kjeldsen & Jedig, 2022, s. 76)

Mikroboligtendenser udfordrer konventionelle bolig- og ejerformer

En af de tværgående erfaringer fra vores studie er, at nedskalering af boligarealet aldrig er målet i sig selv, men midlet til noget andet. Det kan være privatliv i byen i form af en lille bolig, hvor man kan lukke døren, få plads til børnene, selv om ens husstandsindtægt er faldet, eller det kan være en serviceret bolig, som gør det lettere at få en hverdag til at fungere, hvis man f.eks. kommer fra udlandet. Målet kan også være muligheden for at få adgang til natur eller fællesskab og muligheden for selv at bestemme, hvor meget man arbejder og med hvad etc. Af samme grund kan vi ikke diskutere størrelser og boligkvalitet uden også at forstå formål, behov og ønsker. Samtidig viser de nye koncepter, at den ændrede demografi, nye livsstile og værdisæt også skaber en efterspørgsel, som de mere konventionelle boligformer ikke hidtil har kunnet imødekomme.

Mikrolejligheder og tiny houses er også nye variationer over og nyfortolkninger af konventionelle boligformer og fortæller noget om, at vores boligdrømme er under udvikling. Som det er beskrevet andre steder, er lejeboligen forbundet med frihed og mobilitet, mens ejerboligen er kendetegnet ved muligheden for personlig prægning og rodfæstelse (Kristensen & Andersen, 2009).

I det lys kommer mikrolejlighederne ud af det private lejeboligmarked, men er her kombineret med hotellet som koncept, bl.a. ved at afhjælpe lejernes besvær med nogle af de forpligtelser, der alligevel følger lejeren: depositum på x antal måneder, møblering, vedligeholdelse af lejemålet og almindelig service. I hotelkoncepterne er lejeboligen suppleret med service, komfort og frihed – den gnidningsløse bolig, som er lige så let at flytte ind i, som den er at flytte ud af. Således maksimerer mikrolejlighedskoncepterne kvaliteterne ved lejeboligen – at den er lettilgængelig, ofte ikke kræver ekstra ressourcer, ikke skal vedligeholdes og fremtidssikres, til gengæld er der kun ringe muligheder for personlig prægning, økonomisk gevinst og hjemskabelse (Kristensen & Andersen, 2008). Tiny house-bevægelsen tager afsæt i det private husejerskab, men er optaget af idéen om økonomisk frihed og mobilitet, først og fremmest ved at minimere udgifterne til huskøbet (og derfor boliggylden) og ved at afvise idéen om at eje matriklen, huset står på. Tilsvarende er der for tiny houses tale om en gentænkning af det private husejerskab, hvor man på samme vis knytter sig økonomisk, praktisk og følelsesmæssigt til sin bolig, som man ofte ejer, men uden at man nødvendigvis slår rødder et sted, ejer jorden og lader sit private uderum defineres af matrikelskel. For tiny houses kan man sige, at idealet her er at kombinere lejeformens frihed og mobilitet med ejerformens kvaliteter.⁵⁵ Som det lyder fra Grobund Brenderup, er den grundlæggende idé med deres tiny house-bydel, at den skal kombinere det private boligejerskab med en anden form for mobilitet og derved frihed:

Det handler også om et andet boligejerskab. Jeg kan allerhøjst miste de 130.000 kr., jeg har givet for en jordlod, hvis vi flytter. Den største investering, vi foretager, kommer til at ligge i vores hus. Her er budgettet – hvis vi kører all inclusive med alt, hvad vi ønsker af løsninger og arkitekttegnet hus – på 800.000 kr. Men det kan vi jo tage med os, fordi det er flytbart. Vi er ikke bundet til jorden. (Lotte Holck Hansen, viceformand, bestyrelsen for Grobund Brenderup)

For mikrolejligheden og co-living trækkes der i vid udstrækning på en maksimering af og udbygning af lejeboligens kvaliteter, hvor langt flere funktioner og opgaver flyttes fra beboere til udlejere (f.eks. rengøring, vedligeholdelse, hverdagsfunktioner og socialt værtskab). Samtidig øges fleksibiliteten og tilgængeligheden, så det både er lettere at leje og flytte ind og ud af boligen, uden at man forpligtes til at betale et stort indskud, levere boligen tilbage i samme stand og/eller komme med møbler og inventar.

Vi tænker meget over vores indforståede opfattelse af boligkvalitet. Hvem siger, det er en boligkvalitet, at et barn skal have sit eget værelse – i stedet for at sove med sine forældre eller sine søskende? Eller behøver man et bad hver dag for at føle sig ren, og er det nødvendigt med skyl i toilettet? Vi stiller nogle fundamentale spørgsmål til vores opfattelse af livskvalitet: Jeg har f.eks. ikke været i bad mere end tre gange de sidste tre måneder, og måske er lort heller ikke så farligt, at vi ikke kan leve med et muldtoilet. (Lotte Holck Hansen, viceformand, bestyrelsen for Grobund Brenderup)

Både Tiny houses og hotelkoncepterne gør op med forestillingen om geografisk rodfæstelse, økonomisk bundethed og idéen om det gode liv. Generelt kan vi sige om de nye boligkoncepter, at de er udsprunget af nye demografiske målgrupper, globale strømninger, trusler og muligheder, som de på forskellig vis responderer på.

⁵⁵ Det er også pointen i et speciale fra By, Bolig og Bosætning 2022: Store drømme i små huse (Karoline M. Kjeldsen, Marie W. Jedig). Her argumenteres det, at tiny houses derfor er en boligform, som paradoksalt nok (endnu) ikke eksisterer på det danske marked.

Referencer og liste med interviews

Litteraturliste

- Aalbers, M.B. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41, s. 542-554.
- Alexander, Samuel & Heather Shearer (2023): Tiny Houses and the Economics Sufficiency How 'Shrinking Domesticities' Fit within the Degrowth Paradigm; In Harris et al. (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Anson, April (2014). 'The World is my Backyard': Romanticization, Thoreauvian Rhetoric, and Constructive Confrontation in the Tiny House Movement. I: From Sustainable to Resilient Cities: Global Concerns and Urban Efforts (Research in Urban Sociology, Vol. 14), Emerald Group Publishing Limited, s. 289-313.
- Bech-Danielsen, Claus; Stender, Marie & Mechlenborg, Mette (2018). *Velkommen Hjem. Tendenser i dansk boligarkitektur*. København. Politikens Forlag.
- Bech-Danielsen, Claus; Sollien, Silje Erøy; Holtan, Åste & Nielsen, Søren (2018). *Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed: Inspirationskatalog med 20 boliger fra udlandet og 15 fra Danmark*. København, december 2018. Upubliceret arbejdsnotat.
- Bendsen, Jannie & Bendsen, Dorthe (2021). *Drømmen om et Hus. Statslånhuse 1933-1959*. Strandberg Publishing.
- Bendsen, Jannie, Svava Riesto, Henriette Steiner (2023). *Ufortalte Historier. Om kvinde, køn og arkitektur i Danmark*. Strandberg Publishing
- Bergan, Tegan L.; Gorman-Murray, Andrew & Power, Emma R. (2021). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class, *Social & Cultural Geography*, 22:9, 1204-1222, DOI: 10.1080/14649365.2020.1734230
- Berlingske, 09.05.2022. »Grotesk« ordning for ungdomsboliger fører til huslejer på 10.000 kroner om måneden for 33 kvadratmeter.
- Blunt, Alison & Dowling, Robyn (2022). *Home*. London. Routledge.
- Boeckermann, Lauren M., Andrew T. Kaczynski & Sarah B. King (2019). Dreaming big and living small: examining motivations and satisfaction in tiny house living. *Journal of Housing and the Built Environment* (34), s. 61-71.
- Bridet, Sébastien; Ciaï, Laura & Flurin, Claire (2020). *The co-living market: contexts, expectations and opportunities*. Lokaliseret 16.04.2024 på <https://medium.com/curiosityiskeysfr/the-co-living-market-contexts-expectations-and-opportunities-5486c5b3f7a0>
- Brill, F. & Durrant, D. (2021). The emergence of a build to rent model: The role of narratives and discourses. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(5), 1140-1157.
- Brooks, H. Allen (1984). *Frank Lloyd Wright and the Prairie School*, Braziller in association with the Cooper-Hewitt Museum, New York 1984; ISBN 0-8076-1084-4
- Carris, Meagan (2023): The Tiny Home Lifestyle (THL). A Contemporary Response to the Neoliberalisation of Housing; In Harris et al. (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Colliers (2022). EMEA. European Living Snapshot. April 2022. file:///C:/Users/joy/Downloads/ColliersEMEA_EuropeanLivingSnapshot_April2022_%2020042022_FINAL.pdf
- Colombini, C. (2019). The Rhetorical Resistance of Tiny Homes: Downsizing Neoliberal Capitalism. *Rhetoric Society Quarterly*, 49(5), 1-23.
- Després, Carol (1991). The meaning of home: Literature review and directions for future research and theoretical development. *The Journal of Architectural and Planning Research*, 8, 96-115.
- Casier, Charlotte (2023). The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels. *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2023.2176833
- Christy, Vania & Tan, Teck Hong (2022). Understanding tenants' motivations for co-living arrangements: a case study of Klang Valley, Malaysia. *International journal of housing markets and analysis*, Vol. 15 (5), s. 1225-1241.

- Foged, Mette; Hansen, Nana W. & Nigatu, Natnael S. (2019). *Expats and the firms they work in*. Employment Relations, Research Centre. Department of Sociology, University of Copenhagen. Februar 2019.
- Forty, Adrian (2000). *Words and Buildings: A Vocabulary of Modern Architecture*. USA. Thames & Hudson Inc.
- Fishman, Robert (1989). *Bourgeois Utopias: The Rise And Fall Of Suburbia*. New York. Basic Book Inc. Publisher.
- Gram-Hanssen, K. (2022). *Bæredygtig praksisomstilling*. Hans Reitzels Forlag.
- Gram-Hanssen, Kirsten. & Rhiger Hansen, Anders (2016). *Forskellen mellem målt og beregnet energiforbrug til opvarmning af parcelhuse*. (3. udgave red.). SBI Forlag. SBI 2016:09.
- Gram-Hanssen, Kirsten; Christensen, Toke. H. & Madsen, Line V. (2022). Sufficiency, ethics of care and smart hometechnology. I: *eccee 2022 Summer Study proceedings*. Agents of Change (s. 65-74).
- Hansen, Knud Erik; Højring, Laura Helene & Blach, Vigdis (2014). *Ungdomsboliger i lille størrelse*. SBI 2014:23.
- Harris, Ella & Nowicki, Melanie (2020). 'GET SMALLER'? Emerging geographies of micro-living. *Area* (London 1969). 52 (3), 591-599.
- Harris, Ella, Melanie Nowicki & Tim White (2023): Freedom or Dispossession? Imaginaries of Small, Mobile Living in the Film *Nomadland*; In Harris et al. (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Harris, Ella, Melanie Nowicki & Tim White (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Hatic & Petersen (2023). *Vejen til bæredygtigt byggeri er ikke uden fokus på kvadratmeter. Hvordan stilles mere klima retfærdige krav til nybygninger?* VIA University College.
- Hertzberger, Herman (1991). *Lessons for Students in Architecture*. Rotterdam. Uitgeverij 010 Publishers.
- Hoff, Jens; Gausset, Quintin & Lex, Simon (red.) (2020). *The Role of Non-state Actors in the Green Transition: Building a Sustainable Future*. Milton. Routledge.
- Humaidan, Maj My (2023). *Ærø-manifestet. – Om længslen efter et andet familieliv*. København. Gyldendal.
- Infranca, John (2013). Housing Changing Households: Regulatory Challenges for MicroUnits and Accessory Dwelling Units. *Stanford Law and Policy Review* 53, s. 53-89.
- Jacobson, Clare (2014). *Songpa Micro Housing*. Architectural Record.
- Jensen, Jesper Ole, Stender, Marie & Løjmand, Line S. (2022). *Fællesskabsorienterede boformer: Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere*. København. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 60 s. (BUILD Rapport; Nr. 32, Bind 2022).
- Jensen, Frank (2015, december 14.). Alle skal have råd til at bo i København. Danske Kommuner. <http://www.danskekommuner.dk/Debat/Active/Alle-skal-have-rad-til-at-bo-i-Kobenhavn/>
- Kilman, Charlie (2016). Small House, Big Impact: The Effect of Tiny Houses on Community and Environment. *Undergraduate Journal of Humanistic Studies* 2, s. 1-12.
- Kenna T, Murphy A. (2021). Constructing exclusive student communities: The rise of "superior" student accommodation and new geographies of exclusion. *Geogr J.* 2021; 187, s. 138-154. <https://doi.org/10.1111/geoj.12380>
- Kjeldsen, Karoline Musted & Marie Wulff Jedig (2022). *Store drømme i små huse*. Kandidatspeciale, By- Bolig og Bosætning, vejledning Mette Mechlenborg, Aalborg Universitet, juni 2022.
- Klanten, Robert & Caroline Kurze (red.) (2017). *Small homes, grand living*. Berlin. Gestalten.
- Kristensen, Hans & Hans Skifter Andersen (2009). *Befolkningens boligønsker*. København. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research.
- Lam, Benny (2017, juni 7.). Boxed in: Life inside the 'coffin cubicles' of Hong Kong – in pictures. The Guardian. <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2017/jun/07/boxed-life-insidehong-kong-coffin-cubicles-cage-homes-in-pictures>.

- Leupen, B. (2005). "A New Way of Looking at Flexibility". *Open House International*, Vol. 30 No. 1, s. 55-61.
<https://doi.org/10.1108/OHI-01-2005-B0008>
- Lassen, Peter (2021). "[Klumme: Små lejligheder med store perspektiver — EjendomsWatch](#)". 6.10.2021, EjendomsWatch.
- Lind, Diana (2020). *Brave new home. Our future in smarter, simpler, happier housing*. New York. Bold Type Books.
- Lilius, Johanna (2014). Is There Room for Families in the Inner City? *Life-Stage Blenders Challenging Planning*. *Housing Studies*, 29(6), s. 843-861.
- Lilius, Johanna; Michael Friesenecker & Maximilian Krankl (2023): Political Narratives of Shrinking Domesticities in Helsinki and Vienna; In Harris et al. (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Livingstone, N. & Sanderson, D. (2021). All grown up? Market maturity and investment in London's purpose-built student accommodation sector. *Journal of Property Investment & Finance*, vol. 40 No 6, 2022, s. 571-587.
- Meiner, Miriam (2023): Minimalist Lifestyles Performance, Animism and Desire for Degrowth; In Harris et al. (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Mangold, Severin & Toralf Zschau (2019). In search of the "Good life": The appeal of the tiny house in the USA. *Social sciences* (Basel), 2019, Vol.8 (1), s. 26.
- Mechlenborg, M. (2012). *Rundt om webergrillen: En geokritisk læsning af parcelhusforstaden som stedsfaring i ny dansk kunst og litteratur*. Ph.d.-afhandling. https://www.sdu.dk/-/media/files/forskning/phd/phd_hum/afhandlinger/2012/rundtomwebergrillenmettemechlenborgafhandling2012.pdf
- Mechlenborg, M. (2016). Formgivning af moderne dansk hjemlighed. I: L. Dybdahl (red.), *Dansk Design Nu* (s. 116-125). Strandberg Publishing.
- Mechlenborg, M. & Hauxner, K. (2021). *Boligliv i Højden: Ny viden om boligmiljø og socialt liv i de danske højhuse*. Polyteknisk Boghandel og Forlag. BUILD Rapport Nr. 2021:05. <https://sbi.dk/Pages/Boligliv-i-hoejden.aspx>
- Mechlenborg, M. (2022). High Neighbor! Residents' Social Practices in New Danish High-Rises. *Urban Planning*. [Online] 7 (4), s. 339-351.
- Miessner, Michael (2021). Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation. *European Urban and Regional Studies* 2021, Vol. 28(2), s. 133-154.
- Mortensen, Mette Tapdrup (2015). *Pensionatets kulturhistorie. Fællesskab, flirt og frikadeller*. Aarhus Universitetsforlag.
- Mulhearn, C. & Franco, M. (2018). If you build it will they come? The boom in purpose-built student accommodation in central Liverpool. Destudentification, studentification and the future of the city. *Local Economy*, 33(5), s. 477-495.
<https://doi.org/10.1177/0269094218792740>
- Mutter, Amalie (2013). *Growing Tiny Houses?* Speciale, Lund Universitets Forlag.
- Nielsen, Jørgen Steen (2023). "30 års indsats for at spare på energien i husholdninger har ikke ændret forbruget". *Information*, 4.1.2023.
- Owen, Jennifer (2023): Glamorising the Materiality of Living Small: De-stuffocation, Storage, and Tiny Living Aesthetics; In Harris et al. (eds.) (2023). *The growing trend of living small*. London. Routledge.
- Pelsmakers, S; Saarimaa, S. & Vaattovaara, M. (2021). Avoiding macro mistakes: Analysis og micro-homes in Finland today. *Nordisk Arkitekturforskning*, issue 3, 2021.
- Rabeneck, Andrew; David Sheppard & Peter Town (1973). 'Housing flexibility?' *Architectural Design*, 43, no. 11, 1973.
- Ronald, Richard Pauline Schijf & Kelly Donovan (20. februar 2023). The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. *Housing Studies*. DOI: 10.1080/02673037.2023.2176830
- Shearer, Heather & Paul Burton (2019). Towards a Typology of Tiny Houses. *Housing, Theory and Society* 36:3, s. 298-318.
- Shearer & Paul Burton (2021). Tiny houses: movement or moment? *Housing Studies*. DOI: 10.1080/02673037.2021.1884203

- Slavid, Ruth (2009). *Micro: Very Small architecture*. London. Laurence King Publishing Ltd.
- Schneider, Tatjana & Till Jeremy (2005). *Flexible housing: opportunities and limits*. *Arq.*, 9 (2).
- Taltavull, Paloma (2024). Editorial: Digital nomads and real estate markets. *Journal of European Real Estate Research* Vol. 17 No. 1, 2024, s. 1-3. DOI 10.1108/JERER-05-2024-073
- Teige, Karel (2002). *The minimum Dwelling*. Opr. Nejmesi byt (1932), overs. Eric Dluhosch, MIT UKessays. (November 2018). *Concept of Flexibility in Architecture*. Hentet fra <https://www.ukessays.com/essays/architecture/the-concept-of-flexibility.php?vref=1>
- Tozan, Buket et al (2024) Exploring the relationship of building area and GHGe: a mitigation strategy? *IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci.* 1402 012048 DOI 10.1088/1755-1315/1402/1/012048
- Tsing, Anna Lowenhaupt (2005). *Friction: An Ethnography of Global Connection*. Princeton University Press. JSTOR, <https://doi.org/10.2307/j.ctt7s1xk>. Hentet 18. marts 2024.
- Waite, Richard (2015, 15. januar). Micro-homes: part of the solution or part of the problem? *Architect's Journal*. <https://www.architectsjournal.co.uk/archive/micro-homes-part-of-the-solution-or-part-of-the-problem>.
- Van den Berg, P.; Sanders, J.; Maussen, S. & Kemperman, A. (2021). Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effects on social cohesion, social satisfaction and loneliness. *Housing Studies*. DOI: 10.1080/02673037.2021.1941793
- Von Zumbusch, Jennifer Sin Hung & Lalicic, Lidija (2020). The role of co-living spaces in digital nomads' well-being. *Information Technology & Tourism* (2020) 22, s. 439-453. <https://doi.org/10.1007/s40558-020-00182-2>
- Wekerle, G. & Hall, E. (1972). High rise living: can the same design serve young and old? *Ekistics*, vol. 33, no. 196. Athens Center of Ekistics. Publishing JSTOR.
- Weintraub, Jeff & Kumar, Krishan (red.) (1997). *Public and Private in Thought and Practice: Perspectives on a Grand Dichotomy*. University of Chicago Press.
- White, T. (2023). Beds for rent. *Economy and Society*, 53(1), s. 67-91. <https://doi.org/10.1080/03085147.2023.2245633>
- Whitehead, C.; Scanlon, K.; Voigtländer, M.; Karlsson, J.; Blanck, F. & Rotolo, M. (2023). *Financialization in 13 cities. An international comparative report*. London School of Economics og Boligøkonomisk Videncenter, 2023.
- Williams, Jo. (2005). Designing Neighborhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing, *Journal of Urban Design*. Routledge Taylor, and Francis Group, 10:2, s. 195-227.
- Willoughby, Chelsey; Mangold, Severin & Zschau, Toralf (2020). Small houses, big community: Tiny housers' desire for more cohesive and collaborative communities. *Social Sciences* (Basel), Vol.9 (2), s. 16.
- Withers, Dawn (2014). Looking For a Home: How Micro-Housing Can Help California. *Golden Gate University Environmental Law Journal*, Vol.6(1), s. 125-152.
- Zeiger, Mimi (2016). *Tiny Houses in the City*. New York. Rizzoli International Publications, Inc.
- Zimmermann, Regitze Kjær; Camilla Ernst Andersen, Kai Kanafani & Harpa Birgisdóttir (2020). KLIMAPÅVIRKNING FRA 60 BYGNINGER, *SBI rapport 2020: 4 for Trafik- og Byggestyrelsen*. chrome-extension://efaidnbmninnipocajpcgclclefindmkaj/https://build.dk/Assets/Klimapaavirkning-fra-60-bygninger/SBI-2020-04.pdf
- Medier og websites
- Bolius (2021): Må du parkere en campingvogn i din have? 8. maj 2021, <https://www.bolius.dk/maa-du-parkere-en-campingvogn-i-din-have-23301>
- Bygge.dk: Hvad koster det at bygge et lille hus? U.a. <https://www.bygge.dk/pris/byg-et-lille-hus>
- Børsen, 11.05.2022: Ejendomsudvikler satser massivt på småstorbyboliger.
- Ejendomswatch, 8.9.2022: Erfaren London-investor indleder dansk milliardstrategi med køb af sydhavnsprojekt.
- Ejendomswatch, 26.01.2022: Projektudbyder vil være "de første" med milliarder på mikroboliger.

Estate Medier, april 2023: Kommune vil lokke nye borger med ultrabæredygtige boligformer: [Estate Media – Kommune vil lokke nye borgere med ultrabæredygtige boligformer](#)

Frederikssund Kommune: Stor rift om tiny houses i Vinge (2022): <https://www.frederikssund.dk/service/Nyheder/2022/august/stor-interesse-for-tiny-houses-i-vinge>

Frederikssund Kommune: [Lokalplan 153, Frederikssund, Tiny houseområde: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://bo-i-vinge.dk/wp-content/uploads/sites/43/2023/08/1-Lokalplan-Nr.-153-VEDTAGET-For-boliger-i-Soekvarteret-og-i-Solsikken-i-Vinge.pdf](#)

Vejle Amts Folkeblad: Fortsat overraskende stor interesse for tiny houses (2021): <https://vafo.dk/erhverv/fortsat-overraskende-stor-interesse-for-tiny-houses-i-vejle-80-personer-moedte-op-til-intromoede-hvor-ideer-fik-frit-loeb>

TV 2 Østjylland: Odder-firma holder danmarkspremiere på mobilt hus, omtale, website, 7. april 2017. [Odder-firma holder danmarkspremiere på mobilt hus | TV2 Østjylland \(tv2ostjylland.dk\)](#)

Urbanist Architecture (2023): The rise of co-living in England: Planning permission and design factors. <https://urbanistarchitecture.co.uk/co-living-planning-permission/>

Andet

Australian Tiny House Association (ATHA). (2020). Tiny house definition. Available at <https://australiantinyhouseassociation.org.au/tiny-house-definition> (accessed Nov 2023).

Energistyrelse (2022): *Data, tabeller, statistikker og kort Energistatistik 2021*, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet.

Energistyrelsen (2016): Rebound-effekten for opvarmning af boliger. Hvor stor forskel er der på det faktiske energiforbrug og det teknisk beregnede behov? *Bedre Bolig*. Juni, 2016.

Københavns Kommune (2023): *Boligredøgørelsen 2023*. Københavns Kommune.

Københavns Kommune (2022): *Boligredøgørelsen 2022*. Københavns Kommune.

Københavns Kommune (2021): *Flere billigere boliger i København*. Københavns Kommune. September 2021.

Oxford Research (2020): *The Expat Study 2020. An analysis of living and working in Denmark as an expat*.

Retsinformation (2020): Vejledning om campingreglementet, VEJ nr. 9426 af 02/07/2020, Kirkeministeriet. <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2020/9426>

Aarhus Kommune (2023): *Cases Tiny Aarhus*. PowerPoint-præsentation ved Jacob Bøjen, Aarhus Kommune, 2023.

Aarhus Kommune (2021): *Boligpolitisk redegørelse. Hovedrapport*. Teknik og Miljø, august 2021.

Liste med interviews

Der er i forbindelse med forskningsprojektet *Mikroboliger i Danmark* gennemført en række interviews medaktører i feltet (kommuner, developere, eksperter, arkitekter, kommunale aktører og foreninger) samt private beboere, fordelt på forskellige cases.

Kommuner:

- Vejle Kommune, byplanlægger Mette Holm Pedersen og byplanlægger Sabrina Luise Haue, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Køge Kommune, byggesagsbehandler, Brian Mortensen, Teamleder for byggesager, Jacob Rudolf Klinck, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Aarhus Kommune, projektleder Jakob Bøjen, Arealudvikling, Teknik & Miljø
- Københavns Kommune, chefkonsulent, Team Planlægning, Tue Rex. chefkonsulent, Center for Byudvikling
- Svendborg Kommune, kommunalbestyrelsesmedlem og næstformand, Kultur & Fritidsudvalget for SF, Rasmus Feldingbjerg Drabe.
- Sydjurs Kommune, arkitekt Christine Vistoft Rasmussen, Plan og Udvikling

Udviklere (bygherrer, investorer og administratorer)

- Domea, Carlsberg Bofællesskab for Enlige forældre, udviklingschef Mette Mogensen.
- ZESO Architects (bl.a. Blækhus koncept og flere kompakte familieejligheder i Carlsberg), direktør Kristian Weber Thomsen og arkitekt Ulrik Sludekilde Rasmussen.
- Patrizia Ejendomme, investor Frederik Møllgaard
- Carlsberg Byens salgschef, salgschef Nikolai Jakobsen.
- NREP, Investment manager Mads Fjeldhoff
- CPH Village, Co-CEO Frederik Noltenius Busck
- KAB, projektleder Rolf Andersen (udviklingschef for Basisboligen)
- Container Living, medstifter Brian Gade og marketing og kommunikations manager Nadja Udby
- LIFE X, Head of marketing Sahil Deva, community manager Sascha Ratchinsky
- Home udlejning, KBH, ejendomsmægler Victor Alexander Andkær Christensen

Arkitekter /formgivere

- Tiny House Living, specialkonsulent Michael Nørregaard Henneke.
- Mobilehouse / Kvantum Living, CEO Benny Møller
- småBYG, indehaver og underviser, Jonas Hagen Høj
- Grohuse, arkitekt og indehaver David Westerwik
- Lokal tiny house-bygger/håndværker (anonymiseret)
- Vandkunsten Architects, arkitekt Pernille Schyum Poulsen og arkitekt Jan Schepull

Foreninger

- Tiny Varigheden, Helga König-Jacobsen
- Grobund Ebeltoft, Grobund Forening, stifter Henrik Moeslund.
- Grobund Ebeltoft, Grobundbestyrelsen for Grobund Jord og Grobund fond samt underviser Steen Stender.
- Grobund Brenderup, Lotte Holck Hansen, viceformand i bestyrelsen.

Andet

- Ph.d. fra BUILD, Aalborg Universitet, forsker i compact living Anne Hedegaard Winther

Deltagere på to workshops, januar 2024:

Workshop om tiny houses:

- Vejle Kommune, Sabrina Luise Haue byplanlægger.
- Svendborg Kommune, byrådsmedlem Rasmus Feldingbjerg Drabe, SF
- Tiny Varigheden, Helga König-Jacobsen
- Grobund Ebeltoft, Henrik Moeslund, Steen Stender, David Westerwik
- Tiny House Living, Michael Nørregaard Henneke, specialkonsulent
- Ole Delfs, Grohuse
- Peter Cox, foredragsholder og tiny house-aktivist
- Anders Boisen, forfatter og tiny house-aktivist
- Morten Bækkel Heise, KEA

Workshop om Mikrolejligheder og co-living

- Tue Rex, chefkonsulent, Center for Byudvikling, Københavns Kommune
- Christian Friis Binzer, Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune
- Agnes Amelie Kristina Nilsson, Teknik og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune
- Frederik Møllgaard, ejendomsforvalter, Patrizia
- Carlsberg Byen Nikolai Jakobsen, Salgschef & Ejendomsmægler

- Jakob Stoumann, real estate director at LIFE X
- Kristian Weber Thomsen, CEO / partner, Zeso Architects
- Ulrik Sludekilde Rasmussen, Designchef, Zeso Architects
- Jack Renteria, Head of Living by Alfa

Interviews med beboere (se også bilagsrapport)

Der er talt med en række beboere, hvoraf de fleste er anonymiseret grundet GDPR.

Unity Aarhus:

I Unity er der gennemført tre uformelle interviews.

Blækhus Valby.

Blækhus Valby tre længerevarende interviews som er optaget og tre uformelle interviews.

Musicon Valby:

I Musicon Valby har vi foretaget tre længerevarende interviews og to mindre.

Tiny houses i Danmark

- Peter Cox – Det Lille Potentiale/Tiny House byggeprojekt -se beboercase
- Anders Boisen - Hus på Hjul
- Tiny house – nybygger (anonymiseret)
- Kollektiv med 4-5 tiny houses og et hovedhus (anonymiseret)
- Gårdejer, udlejer (anonymiseret)
- "Bianca" (synonym)
- "Vibeke" (synonym)

BILAG 1. Rådata registeranalyse

For at undersøge, i hvor høj grad omfanget af mikroboliger skyldes nybyggeri, er der set på opførelsesåret for de bygninger, hvor mikroboligerne ligger i. Bestanden er opdelt i tre byggeperioder: til og med 2000, 2001-2010, 2011-2015 og 2016-2021.

For de mindste boliger viser tallene, at der de seneste ti år er blevet opført nogle få boliger, særligt siden 2016, hvor der blev opført omkring 100 boliger på 0-20 m², men siden er tallet kun vokset lidt. Nogle af de opførte boliger er imidlertid også forsvundet igen. Det vides ikke, hvad det skyldes, men der er forskellige muligheder, f.eks. at boligerne opføres midlertidigt, at de efter opførelsen lægges sammen, eller det kan skyldes fejl i registrene. Den største forandring er dog sket i de bestående boliger, hvor der er forsvundet omkring 800 boliger de seneste ti år. Den samlede bestand er svundet med omkring 600 boliger siden 2001, så der er etableret omkring 200 mikroboliger siden 2001.

År	Mikrobolig: 0/20sq.m.			
	Opf.år: 0000/2000	2001/2010	2011/2015	2016/2021
2010	2.902	16		
2011	2.933	17		
2012	2.843	18		
2013	2.684	12	1	
2014	2.722	15	3	
2015	2.677	13	3	
2016	2.550	13	6	
2017	2.445	11	3	94
2018	2.383	9	27	106
2019	2.299	9	27	110
2020	2.211	9	25	131
2021	2.145	9	3	116

For de mellemstore mikroboliger har den samlede bestand været nogenlunde stabil, og primært dækkes over ældre boliger. Der er som for de helt små boliger opført nogle få fra 2001 til 2010, men også forsvundet nogle igen. I perioden 2011-2015 har der været en svag tilvækst (50-100 boliger årligt) frem til 2018, men herefter er der også forsvundet nogle igen. I perioden 2016-2021 er der etableret nogle hundrede boliger årligt, særligt fra 2020 til 2021, hvor der er tilført omkring 500 boliger (enten gennem byggeri, sammenlægning eller opdeling).

År	Mikrobolig: 20/40sq.m.			
	Opf.år: 0000/2000	2001/2010	2011/2015	2016/2021
2010	39.398	1.317		
2011	39.779	1.368		
2012	39.750	1.414	23	
2013	39.407	1.422	168	
2014	39.463	1.867	400	
2015	39.385	1.793	449	
2016	39.466	2.048	485	
2017	39.306	2.060	580	289
2018	39.137	2.082	581	509
2019	39.344	2.074	579	793
2020	38.781	1.997	493	1.907
2021	38.560	1.756	493	2.475

For de største mikroboliger, på 40-60 m², har der som tidligere nævnt været en samlet vækst på omkring 11.000 boliger siden 2010. Bestanden af de ældre mikroboliger har været ret konstant (omkring 162.000 boliger), så tilvæksten skyldes stort set kun nybyggeri. Siden 2000 er bestanden vokset med ca. 16.000 boliger. Nybyggeriet siden 2000 udgør dog kun 9 % af det samlede antal mikroboliger på 40-60 m².

År	Opf.år: 0000/2000	2001/2010	2011/2015	2016/2021	Total
2010	162.952	4.549			167.501
2011	163.171	4.999			168.170
2012	163.271	5.050	296		168.617
2013	163.306	5.077	1.233		169.616
2014	163.528	5.186	2.090		170.804
2015	163.201	5.129	3.338		171.668
2016	163.499	5.118	3.843	149	172.609
2017	163.457	5.135	3.905	733	173.230
2018	163.647	5.155	3.865	2.322	174.989
2019	163.757	5.108	3.864	3.567	176.296
2020	163.060	5.093	3.766	5.354	177.273
2021	162.319	5.112	3.722	6.997	178.150

Mikroboliger i Danmark

Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder, co-living i en aktuel dansk kontekst

Rapporten *Mikroboliger i Danmark (2022-2024)* markerer afslutningen på et forskningsforløb, som har haft til formål at identificere erfaringer med mikroboliger i en nutidig dansk kontekst. Projektet er gennemført af seniorforskerne Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen, BUILD, Aalborg Universitet. Adjunkt Nino Javakishvili-Larsen har hjulpet med registerdataanalyse, ph.d.-stipendiat Buket Tozan har set på klimaberegninger, og forskningsassistent Rikke Borg Sundstrup, BUILD, Aalborg Universitet har bistået med kortlægning mv. Endelig har seniorforsker Jesper Kragh, BUILD, Aalborg Universitet, kvalitetssikret rapportens formidling af bygningsreglementet. Desuden har teamet samarbejdet med Bolius Videncenter om surveys, som centret har fået foretaget.

BUILD

BILAGS

RAPPORT



Eksempler & beboercases:

Mikroboliger i Danmark



Kolofon

TITEL	Bilagsrapport
UNDERTITEL	Eksempler og beboercases: Mikroboliger i Danmark.
SERIETITEL	Build bilag
UDGAVE	1. udgave
UDGIVELSEÅR	2024
FORFATTER	Mette Mechlenborg og Jesper Ole Jensen.
LAYOUT	Lise Jacobsen
FOTO	BUILD med mindre andet er angivet ved de enkelte fotos.

ISBN 978-87-94561-24-2

UDGIVER Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet
A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV
E-post build@build.aau.dk
www.build.dk

Projektet er støttet af Realdania

Indhold

Forord	5
Mikroboligen i et arkitektonisk perspektiv	6
Tre arketyperiske boliger	6
Ti eksemplarer på mikroboliger	10
At Bo i Ro: Tiny Houses til anbragte unge	11
BasisBolig: Arkitektonisk koncept for billige ungdomsboliger fra KAB	14
BLÆKHUS KONCEPT: Mikroboliger til unge, der ønsker at bo i byen	18
Campus Kollegiet: Nytænkning af sammenhængen mellem bolig og fællesskab	21
Frstrup Hus i Carlsberg Byen: Det lille parcelhus i tårnet	24
GROBUND Ebeltoft: Fællesskab, gældfrihed og bæredygtige bolig -og byggeeksperimenter	28
LIFE X: Serviceret co-living målrettet expats i byen	32
Ny Rosborg: Et kommunalt initieret tiny-house område	36
Tiny House Living: Arkitekttegnede og færdige småhuse	39
Tiny Varigheden: Visionen om genbrug, læring og permakultur	42
Beboercases og beboernes oplevelse med AT BO SMÅT	46
BLÆKHUS Valby: Byboliger med privatliv og adgang til fællesfunktioner	47
UNITY TOWER: Vertikal landsby eller hotel?	52
MUSICON Roskilde: Containermoduler til mikroboliger i højden	57
Bianca: En skurvogn midt i det grønne	62
Peter Cox: Det lille hus med det store potentiale	65
Vibekes luksushus med kæmpe have	68
Liste med eksempler	72
Tiny houses	73
Mikrolejligheder	74
Referencer	76

FORORD

Denne bilagsrapport præsenterer mikroboligens arkitektoniske historie, 10 forskellige cases på mikroboliger i Danmark og fem beboercases og en nettoliste med eksempler. Bilagsrapporten står ikke alene, men skal ses i sammenhæng med rapporten *Mikroboliger i Danmark. Erfaringer med tiny houses, mikrolejligheder og co-living* i en aktuel dansk kontekst, som er udgivet som en selvstændig publikation. Hensigten med bilagsrapporten er at vise spændvidden i de danske erfaringer med et særligt fokus på den konkrete bolig, konteksten, målgrupperne og de sociale, kulturelle og arkitektoniske overvejelser.

God fornøjelse!

Mikroboligen i et moderne arkitektonisk perspektiv

I et moderne arkitekturhistorisk perspektiv er boligen for et eksistensminimum, *Die Wohnung für das Existenzminimum*, et samlet koncept for mange af de tanker, der i dag ligger til grund for nye mikroboliger. Boligen til et eksistensminimum bygger på ideen om, at man kan definere en række minimumskrav for den gode bolig, og det var bl.a. temaet for den internationale kongres for moderne arkitektur i Frankfurt i 1929, hvor der blev fremvist mere end 100 forskellige lejlighedsplaner for familieboliger. I 1932 udkommer den tjekkiske tænkere Karel Teiges bog *Minimum Dwelling* (1932, oversat 2002), som samler på skrift, hvad bl.a. hovedarkitekter som Le Corbusier, Ernst May m.fl. tænkte om den lille bolig, og den har inspireret mange arkitekter og formgivere op igennem modernismen.

Behovet for boligen for et eksistensminimum var et resultat af industrialiseringen og tilflytningen til byerne. De nye byboere skulle have adgang til byens muligheder, og samtidig var der et behov for at opdatere datidens boligarkitektur, så den passede til den nye moderne familie, til nye arbejdsformer, sociale fællesskaber og de livsvilkår, som bl.a. moderniteten også havde ført med sig. Dertil kom, at industrialiseringen også i sig selv genererede nye byggeteknikker, viden og materialebrug (Teige, 2002).

Pointen med boligen for et eksistensminimum var en rationel og gennemtænkt udnyttelse af areal, funktion og faciliteter, som i udformning adskilte sig væsentligt fra det traditionelle landsted uden for byen og fra borgerskabets store herskabslejligheder med masser af spildplads og rum, som mestendels stod uudnyttede og var et symbol på en forældet, ikke-modernistisk boligkultur (Benjamin, 1983). Boligen til et eksistensminimum var således ikke kun en løsning på materialeknaphed og boligmangel, men et middel til at sænke boligafgiften, så mindre bemidlede havde mulighed for at bo godt. Minimalboligen skulle understøtte beboernes adgang til det, der lå uden for boligen: byen med dens muligheder og den spirende modernisme. Ambitionen var at gøre boliglivet enkelt, gnidningsfrit og lettilgængeligt – ikke kun for den nye arbejderklasse, men for alle borgere i det moderne samfund. Således ansås minimalboligen som et ideologisk greb, der skulle få de nye moderne borgere til at engagere sig i opbygningen af det moderne, fri samfund (Teige, 2002; Mechlenborg, 2008). Som Teige opsummerer det i indledningen til *Minimum Dwelling*, var behovet for billige, gode og små byboliger "et krigsråb" til datidens arkitekter om at indtræde i kampen for den modernistiske formgivning (Teige, 2002, 1).

Tre arketyperiske boliger

Med tiden udvikledes der mange løsninger på den moderne boligs problem (Danielsen, 2004), og minimalboligen med sine fortolkninger af basale boligbehov blev ikke den eneste løsning på modernitetens behov for bosætning. Også andre mere fleksible boligløsninger voksede frem. Groft forsimplet kan man sige, at der i dag er tre principper for boligoptimering: nedskalering via fokus på de mest basale boligbehov, nedskalering via fleksibilitet og nedskalering ved at flytte funktioner uden for boligen.

Minimalboligen – boligen med de mest basale funktioner. Det er i høj grad Le Corbusier, der i eftertiden har lagt navn til minimalboligen. For Le Corbusiers forslag til minimalboligen var ifølge ham selv en samlet løsning på to af samtidens store samfundsproblemer: boligens

arrangement og indretning og boligens konstruktion, dvs. byggeteknik, materialevalg og arkitektur. Ifølge Le Corbusier omhandler boligens arrangement "et organiseringsystem af cirkulation", som det gjaldt om at effektivisere og rationalisere, mens konstruktion skal ansues som "et struktursystem", dvs. som den beholder, boligens "arrangement" skal fungere i (Le Corbusier, 1929). Le Corbusier sætter her ord på boligens hverdagsrutiner og arbejdsopgaver, altså "drift", som ifølge hans tænkning skulle effektiviseres via minimalboligen:

*Driften af et hjem består af præcise funktioner i en regelmæssig rækkefølge.
Den regelmæssige rækkefølge af disse funktioner udgør et cirkulationsfænomen.
En nøjagtig, økonomisk hurtig cirkulation er nøglen til moderne arkitektur.
Boliglivets præcise funktioner kræver forskellige områder, hvis minimumsindhold kan bestemmes ret præcist. For hver funktion skal der være en minimums "beholder";
en standard, nødvendig og tilstrækkelig (den menneskelige skala).*

(Le Corbusier, 1929 (overs))

Principperne i minimalboligen var, at rum, funktion og interiør var nøje sammentænkt, således at der ikke var overflødig spildplads eller uhensigtsmæssig indretning eller faciliteter, som kunne sænke udførelses hastigheden. Af samme grund foreslog Le Corbusier, at mange møbler og boligfunktioner blev fikseret eller indbygget i boligdesignet, f.eks. indbyggede skabe, reoler, senge osv., hvilket ville sikre den mest optimale cirkulation i boligen. Samtidig var det hensigten at effektivisere byggeriet og gøre det langt mere funktionelt. På den måde forestillede Le Corbusier sig, at boligens arrangement, ligesom konstruktion, kunne effektiviseres til sin yderlighed og således give det moderne menneske frihed til at bruge tid og ressourcer på mere væsentlige forhold i tilværelsen.

Kender man Le Corbusiers tanker om boligen som en maskine, er der ganske rigtigt ligheder med minimalboligen, som på mange måder også er en rationel og effektiv organisering af hverdagslivets intime behov. Såvel bomaskinen som minimalboligen bygger på forestillingen om boligen som et sted, som nok er nødvendig for hverdagslivets organisering, men som ikke tillægges mere værdi end det rent praktiske (Teige, 1982). Her er ikke brug for unødvendige objekter, sentimental indretning eller "hyggelig" stemning.

Den fleksible bolig – multifunktioner og stor fleksibilitet. Den fleksible bolig er et andet modernistisk ideal for den moderne minibolig. Den fleksible bolig gør op med ideen om faste strukturer og derved faste funktioner og faciliteter (Schneider & Till, 2005). Den bygger på idealet om boligen som en dynamisk størrelse, der konstant ændrer form og funktion alt efter behov. Rum kan være multifunktionelle, f.eks. kan soveværelset transformeres om til spise- og opholdsstue, når natten er ovre, og familien har brug for at kunne være sammen. Flexibiliteten kan også indbefatte rumopdeling med skillevægge og døre, der er mobile. Det gør det muligt at ændre boligens indretning i forhold til forskellige sociale forhold, f.eks. behovet for at være sammen versus behovet for at kunne trække sig og være privat. Endelig er der eksempler på fleksibilitet i forhold til eksterne rum, som kan inddrages eller lukkes af, når livsfaserne ændrer sig. Pointen er, at fleksibilitet tager højde for behov over tid, der kan være personlige (familiens rytme), praktiske (f.eks. nye funktioner i hverdagen) eller demografiske (når nye beboere flytter ind med nye ønsker og behov). Et tidligt eksempel på en fleksibel bolig, som af eftertiden ofte nævnes som en arketype, er den hollandske arkitekt Gerrit Rietvelds Schroeder Haus i Utrecht (1924). Et hus i De Stijl-arkitektur uden statisk rumopdeling, så familien – fru Schrøder og hendes tre børn – havde mulighed for at ændre funktion og inddeling af rum, afhængigt af om de ønskede privatliv eller socialt samvær (Overly et al., 1988; Bech-Danielsen et al., 2018). På samme måde har også Frank Lloyd Wright arbejdet med "open plan design", hvor boligen indrettes med kun et minimum af vægge for

at øge multifunktionaliteten. Lloyd var inspireret af tidlig japansk boligkultur med mobile skillevægge og fleksibelt interiør og ideen om boligen som en tidlig organisering af rutiner fremfor en rumlig, sådan som minimalboligen siger (Brooks, 1984). Selv om den fleksible bolig ikke eksplicit indbefatter en arealoptimering, er den i praksis tænkt som sådan, idet fleksibiliteten gør rummene multifunktionelle, hvilket minimerer arealbehovet. Særligt den japanske (urbane) boligkultur fremhæves for sin arealoptimerede og fleksible indretningstradition (Leupen, 2005).

Kollektivboligen. Kollektivboligen henviser til bebyggelser, som på forskellig vis kombinerer mindre boligenheder med fællesfunktioner. Internationalt fremhæves Mark Twain Village i Chicago i USA, som var en af de første moderne bebyggelser, der blev opført med en række fællesfaciliteter, f.eks. udendørs swimmingpool, tennisbane, supermarked, små butikker i stueetagen, en bar og et fællesrum til beboerne samt vaskefaciliteter, indendørs garage og en velkomstlobby (se bl.a. Wekerle & Hall, 1972). Hensigten med Mark Twain Village var, at beboerne havde funktioner lige uden for deres hoveddør og derfor ikke behøvede at bevæge sig uden for bebyggelsen for at handle, få sociale og kulturelle input. I Danmark kender vi konceptet fra de kollektive huse som blev bygget umiddelbart efter 2. verdenskrig, og som på mange måder har været forlæg for flere almene bebyggelser siden da. For eksempel Høje Søborg, som i dag er et ikon over danske eksperimenter med delefunktioner. Huset består af 133 relativt små lejligheder, som serviceres af en række fællesfaciliteter som kiosk, værksteder, motionslokale, gæsteværelser, selskabslokale, vaskerum og fælles tagterrasse. Som noget særligt var der i Høje Søborg også en bemandet reception og en restaurant, som kompenserede for de mange lejligheder, som ikke havde et egentligt køkken. Som en del af lejekontrakten var man som beboer forpligtet til at købe et vist antal måltider i restauranten (Dansk Bygningsarv, 2015). Kollektivhusene byggede således på ideen om, at man kunne indskrænke boligarealet og boligens funktioner, hvis de i stedet blev lagt i fællesarealer og derved også indgik i den kollektive drift.

Hvad kan vi lære af fortidens boligkoncepter?

Når vi nævner disse idealtyper for mikroboliger, er begrundelsen todelt: For det første er det vigtigt at forstå, at interessen for mikroboliger ikke er ny, men en del af den modernistiske tænkning og formgivning (Danielsen, 2004). Det betyder også, at nyere koncepter for mikroboliger på forskellige vis trækker på minimalboligen, den fleksible bolig og kollektivboligen som arkitektonisk grundprincip, selv om de nye koncepter er opdateret til nye kontekster, målgrupper, boligbehov og livsstil. For det andet er det for at understrege, at mikroboliger som koncept aldrig alene handler om boligstørrelse, men om, hvordan boligens funktioner er organiseret, og ikke mindst, hvilke funktioner der er tale om.

De tre arkitektoniske idealtyper udgør en vigtig historisk ramme for aktuelle mikroboligkoncepter og viser, hvordan vores tilgange til boligen altid har omhandlet forhandlinger med størrelse og privatliv. For eksempel har man i Bygningsreglementet i Danmark i 2020 inkluderet en anvisning om boligens fleksibilitet, som med afsæt i tidligere arkitektoniske boligkoncepter skelner mellem Den Generelle Bolig, Den Fleksible Bolig og Den Elastiske Bolig (2020). Mens de to første kan ses som en direkte forlængelse af Le Corbusiers minimalbolig og den fleksible bolig, som bl.a. Frank Lloyd Wright har videreudviklet, er den elastiske bolig et forsøg på at definere de boligtyper, der ligesom kollektivboligen forhandler med funktioner og faciliteter, der kan bruges i boligen eller udlejes til andre.

Vejledning om boligindretning:

”Den generelle bolig: Her handler det om at dimensionere boligens rum, så de kan skabe rammerne for de mange forskellige funktioner. Boligens vægge er statiske, men der er indbygget en generel anvendelighed i de enkelte rum, så forandringen kan opstå ved en simpel ommøblering af rummene.

Den fleksible bolig: Her opnås foranderligheden ved at udvikle løsninger, der gør det muligt at ændre boligens indretning og indre organisering. Det kan fx ske ved at lave møbler og andet inventar, der kan skydes til side og gemmes væk. Eller det kan ske ved at gøre brug af dobbeltdøre, udvikle vægssystemer eller rummoduler, der kan åbnes, forskydes eller flyttes.

Den elastiske bolig: Her kan boligen ændre størrelse efter behov. Det kan ske ved, at arealet af de enkelte boliger i en bebyggelse udvides eller reduceres afhængigt af modsvarende ændringer i de tilgrænsende boliger. Det kan også ske ved, at et boligområde rummer lokaler (arbejdsrum, gæsteværelser, teenagerum e.l.), der kan lejes midlertidigt.”

Citeret fra Bygningsreglementets Vejledning om boligindretning, 1.3, 2020, 1. udgave.

Ti eksempler på mikroboliger

Hensigten med de 10 eksempler på mikroboliger er at give et indblik i variationen af typer af små boliger i en dansk kontekst og således præsentere forskellige ejerformer, målgrupper og de arkitektoniske greb, der ligger bag. I valget af de 10 er der lagt væk på, at de på forskellig vis bruger eller er inspireret af minimalboligen, den fleksible bolig og kollektivboligen. Vi har således haft et stærkt fokus på den rumlige organisering. Således er der i denne samling cases særligt fokus på, hvordan de enkelte boliger er udtænkt og formet, og hvordan de forskellige cases arbejder med arkitektoniske greb, rumorganisering og eventuelle defunktioner i forhold til forskellige målgrupper. Alle cases er faktatjekket hos developer/ejer.

Casene præsenteres i alfabetisk orden:

- At Bo i Ro: Tiny houses til anbragte unge
- BasisBolig: Arkitektonisk koncept for billige ungdomsboliger fra KAB
- BLÆKHUS KONCEPT: Mikroboliger til unge, der ønsker at bo i byen
- Campus Kollegiet: Nytænkning af sammenhængen mellem bolig og fællesskab
- Fristrup Hus i Carlsberg Byen: Det lille parcelhus i tårnet
- GROBUND Ebeltoft: Fællesskab, gældfrihed og bæredygtige bolig- og byggeeksperimenter
- LIFE X: Serviceret co-living målrettet expats i byen
- Ny Rosborg: Et kommunalt initieret tiny-house område
- Tiny House Living: Arkitekttegnede og færdige småhuse
- Tiny Varigheden: Visionen om genbrug, læring og permakultur

At Bo i Ro: Tiny houses til anbragte unge

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Tiny houses med delefunktioner
Adresse	Odsherred Kommune
Udvikler	Behandlingsstedet Egedal støttet af Den A.P. Møllerske Støttefond og Realdania
Arkitekt	Tegnestuen Stedse
Antal m ² pr. bolig	37,4 m ²
Ejerform	Fonden Egedal ejer bygningerne
Boligtyper og antal boliger	3 små fritstående boliger til unge i behandling
Prisniveau for beboer	Uoplyst
Status for projektet	Færdigmeldt i dec. 2023
Private udearealer	Overdækkede veranda
Fællesarealer og -faciliteter for beboerne	Fælleshus og gårdsplads samt adgang til natur
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	Del af Egedal behandlingstilbud

Koncept: Små tryghedsskabende hjem til anbragte unge

At Bo i Ro er et pilotprojekt finansieret af Den A.P. Møllerske Støttefond og den Filantropiske Forening Realdania, hvor tre tiny house-inspirerede boliger skal danne rolige og trygge rammer for anbragte unge med alvorlige psykiske udfordringer under deres behandlingsforløb ved Behandlingsstedet Egedal i Odsherred. Pilothusene er opført som trækonstruktion under "Den Frivillige Bæredygtighedsklasse", og der har været fokus på sundt indeklima og multifunktionalitet. Unge og ansatte har været involveret i designprocessen, som blev varetaget af Tegnestuen Stedse.

Arkitektonisk idé

Hensigten med At Bo i Ro har været at udforme gode og tryghedsskabende boliger, der kan sikre optimale forhold i behandlingen af unge med psykiske lidelser. Byggematerialer og overflader er udvalgt med henblik på materialernes CO₂-aftryk og deres egenskaber i forhold til at virke afstressende og bidrage til et godt indeklima.

Boligprogram

De tre tiny house-inspirerede boliger i projektet er indrettet med henblik på at understøtte de mest basale behov hos den unge, og der er fokuseret på de primære boligfunktioner i et afstressende og sundt indeklima. I projektet er boligerne indrettet med minikøkken, bad/toilet og integreret sovealkove og vindue med siddeplads samt en multifunktionel, integreret daybed, som kan bruges som sofa/siddemøbel, samtidig med at det skaber mulighed for, at en behandler kan overnatte i boligen, når den unge i perioder har brug for dette. Gardiner og udvendige skodder giver den unge mulighed for at tilpasse boligen efter behovet for afskærmning eller åbning til det sociale liv på den fælles gårdsplads og fælleshuset. Den bærende konstruktion i massivt træ er blotlagt ud fra ideen om, at det er med til at skabe et behageligt indeklima, både akustisk og termisk, i den lille bolig. Derudover har ansatte og potentielle beboere peget på træ som et behageligt materiale. Der er desuden anlagt sedumtag.



Figur 01. De tre fritstående tiny house-inspirerede boliger til anbragte unge (kilde: illustrationer: <https://skandivisual.com/> ; <https://stedse.dk/2023/01/06/at-bo-i-ro-2/>)

Fællesfaciliteter

Til de tre boliger er et fælleshus og en fælles gårdsplads, som danner afsæt for det psykologisk-pædagogiske arbejde med og fællesskabet blandt de unge beboere. Derudover er der udsigt og adgang til uforstyrret natur fra boligerne.

Målgruppe

Målgruppen for boligerne er de samme som til Behandlingsstedet Egedal: unge med alvorlige psykiske udfordringer i aldersgruppen 15 til 25 år, som er anvist af kommunen til et botilbud. Behandlingsstedet Egedal vil i samarbejde med et forskerteam undersøge og evaluere oplevelsen og effekten af byggeriet på baggrund af interview med både beboere og behandlere med henblik på at vurdere, om konceptet kan og skal skaleres. Der er endnu ingen resultater af arbejdet.



Figur 02. Den tiny house-inspirerede bolig med alkove og udkig til den delte gårdsplads (kilde: illustrationer: <https://skandivisual.com/>; <https://skandivisual.com/>; <https://stedse.dk/2023/01/06/at-bo-i-ro-2/>)

BasisBolig: Arkitektonisk koncept for billige ungdomsboliger fra KAB

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Mikrolejligheder med fællesfunktioner- 3 modeller
Adresse	Ikke realiseret som samlet koncept
Udvikler	KAB i samarbejde med Københavns Kommune og daværende Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2015).
Arkitekt	Vandkunsten
Antal m ² pr. bolig	18, 20 og 26
Ejerform	Alment
Boligtyper og antal boliger	3 modeller: single-, par- og delebolig
Prisniveau for beboer	Fra 3200 kr.
Status for projektet	Konceptet (model 3 for par) har inspireret til etableringen af mindre ungdomslejligheder 2 steder i København
Private udearealer	-
Fællesarealer og -faciliteter	Der er tiltænkt fællesrum
Services	Der er tiltænkt forskellige former for service samt driftsopgaver hos beboerne
Fælles aktiviteter	Ikke formelt

Koncept: Et boligkoncept med lav husleje og høj boligkvalitet

BasisBoligen var et forsøgsprojekt, som boligselskabet KAB udførte sammen med Københavns Kommune i 2015 med støtte fra det daværende Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Baggrunden for BasisBoligen var et forsøg på at sikre gode, billige boliger i hovedstaden til – ideelt – maks. 3.200 kr. i husleje målrettet den laveste indkomstgruppe blandt unge. Tegnestuen Vandkunsten udformede tre boligmodeller, som tilsammen udgør konceptet,



Figur 03. BasisBoligen er tiltænkt udsatte unge på lav indkomst med integrerede funktioner og høj bokvalitet. Billedkredit: Vandkunsten/KAB

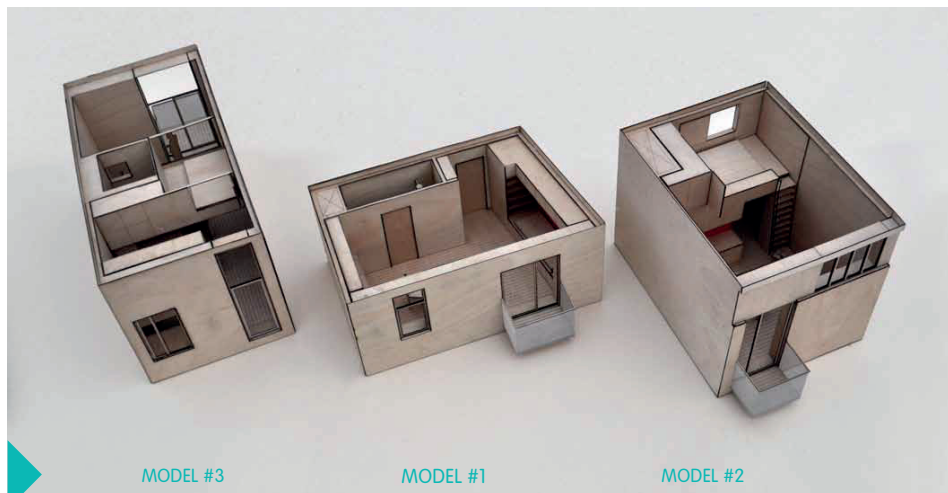
37

og som består af en single-, par- og delejlighed, som kan kombineres i en bebyggelse med fællesfunktioner. Konceptet er ikke realiseret, men model 3 har inspireret til etableringen af mindre parboliger to steder i København, dog uden tiltænkte fællesfunktioner.

Boligprogram

BasisBoligerne er tiltænkt som bæredygtige boliger i gode materialer og med en høj arkitektonisk kvalitet inspireret af "small living"-principper, som skal kompensere for det formindskede boligideal. For at holde anlægsøkonomien nede er konceptet tiltænkt som modulbyggeri.

Indretningsmæssigt er BasisBoligen udformet med prædisponeret indretning og opbevaring. Det vil sige, at der i vid udstrækning er indtænkt integreret soveplads, opbevaring og arbejdsflader, som gør det nemt at flytte ind uden at skulle erhverve sig møbler. Boligen er inddelt i zoner, så man f.eks. ikke sover, hvor man spiser, og så den unge intuitivt kan etablere en hverdagspraksis. Alle boliger har naturligt dagslys fra vinduer og altaner, og der er i model 2 og 3 arbejdet med øget loftshøjde for at udnytte pladsen til hems og opbevaring og derved en fornemmelse af rumlighed. Skæve vinker og kvalitetsmateriale har til hensigt at give indtryk af en gennemtænkt og anderledes bolig.



Figur 04. Tre forskellige modeller af BasisBoligen udviklet af Vandkunsten Arkitekter. @ basisboligen_rapport, KAB 2015.

BasisBoligen er udviklet i tre modeller:

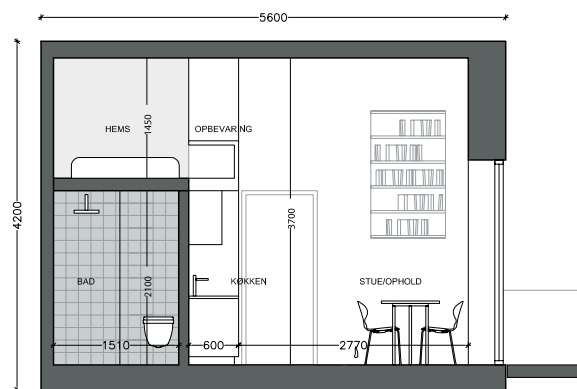
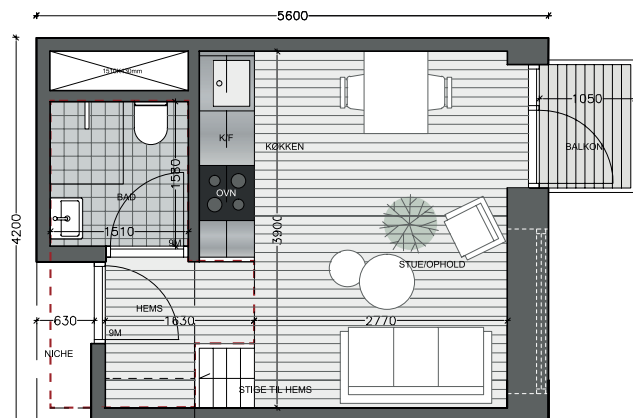
Model 1: 20 m² (netto). En etværelses bolig bestående af en lille entré med garderober, et badeværelse på 2,2 m² og et opholdsrum med udgang til egen altan. Opholdsrummet rummer i den ene ende køkken og integreret spiseplads med klap op-bord og i den anden ende en opholds- og sovezone med integreret sengemøbel, der kan benyttes som sofa og foldes ud til en seng for to personer. I sengemøblet er også integreret opbevaringsmuligheder både som reol- og skabsplads.

Model 2: 18 m² (netto). En etværelses bolig med højt til loftet bestående af en lille entré med garderober, et badeværelse på 2,3 m² og et opholdsrum med udgang til egen altan. Over toilet-kernen er der placeret en hems. Opholdsrummet rummer et køkken og integreret spiseplads med klap op-bord. På hemsen er indrettet en sovezone med plads til to personer. På hemsen er også integreret opbevaringsmuligheder.

Model 3: 26 m² (netto). En etværelses bolig med højt til loftet bestående af et lille ankomstområde med garderober, et badeværelse på 2,5 m², et køkken med spiseplads og et separat opholdsrum med udgang til egen altan og over toilet-kernen adgang til en hems med sengepladser. Køkkenet rummer en integreret spiseplads med et multifunktionelt sidde-møbel og integreret opbevaring både nær gulvet og i højden. Opholdsrummet tilgås gennem en gang, hvorfra der også er adgang til badeværelset.

Fællesfaciliteter

BasisBoligen er som boligkoncept tænkt som en del af en større ungdomsboligbebyggelse, som består af forskellige fællesarealer og udearealer, der skal kompensere for de små boliger, men også give udsatte unge adgang til nabo- og fællesskab i hverdagen. Samtidig lægger konceptet op til, at de unge i fællesskab skal påtage sig lette driftsopgaver – f.eks. rengøring, oprydning mv. Hensigten er her at holde huslejeniveauet nede og samtidig give unge opgaver, de kan tage del i.



36

Figur 05. Illustrationen her viser model 2, hvor den øgede loftshøjde giver mulighed for at etablere en hems over toiletteren og samtidig øge fornemmelsen af rumlighed til trods for det lille boligareal. @ basisboligen_rapport, KAB 2015.

Målgruppe

Målgruppen for BasisBoliger er primært unge udsatte under 30 år med lav indkomst svarende til kontanthjælp. BasisBoligerne skal give de unge adgang til byen og derved til uddannelsesnære boliger med adgang til socialt liv og fællesskab og derved afhjælpe hjemløshed og yderligere social deroute. Sekundært skal BasisBoligerne afhjælpe behovet for at øge antallet af billige boliger til unge generelt – og særligt i de større byer.

BLÆKHUS KONCEPT: Mikroboliger til unge, der ønsker at bo i byen

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Studio apartments/mikrolejligheder med fællesfunktioner
Adresse	Valby, Vanløse, Valby M, Århus og Frederiksberg
Udvikler	Udviklet af ejendomsinvestor Deutsche Finance International og SF Management, senere opkøbt af den tyskejede kapitalforvalter Patrizia (2022)
Arkitekt	ZESO Architects (2018)
Antal m ² pr. bolig	Mellem 25-40 brutto (1- og 1,5- værelses boliger)
Ejerform	Privat udlejning
Boligtyper og antal boliger	I alt 871 boliger, fordelt på Valby (228), Vanløse (136), Valby M (125), Århus (319) og Frederiksberg (188)
Prisniveau for beboer	Mellem 6000 og 8500 kr./mdr. ekskl. forbrug pr. lejlighed afhængigt af beliggenhed, størrelse og etage
Status for projektet	Realiseret som nybyggeri, på nær Blækhus Frederiksberg, der er opført i en eksisterende bygning
Private udearealer	Ingen/franske altaner
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	Alle Blækhuse har fællesrum i stueniveau og på topetagen, inkl. adgang til tagterrasse. F.eks. vaskerum, lounges, pakkefordeling, festlokale og opholdsrum. BLÆKHUS Vanløse, Århus og Frederiksberg har desuden fælleskøkken på hver etage.
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	Service af fælleslokaler er inkluderet i huslejen. Festlokalerne kan bookes gratis. En app – Blækhus-appen – leverer informationer om lokalebooking, aktiviteter mv.

Koncept: Urbane boliger til unge, der vil have privatliv og adgang til fællesskab

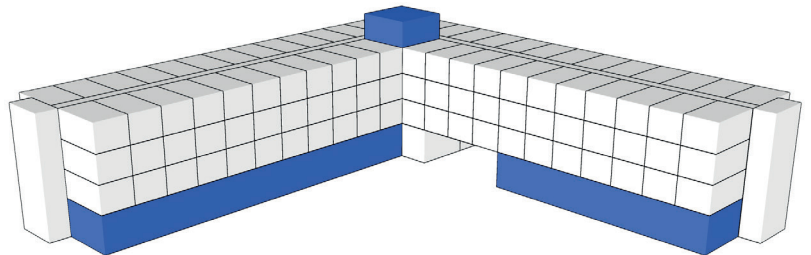
Blækhus er et koncept for studie- og mikrolejligheder for unge studerende og "urban professionals" med afdelinger i København (Valby, Frederiksberg og Vanløse) og Århus. Hver bebyggelse består af en række små, boligoptimerede lejligheder med fællesfaciliteter. På deres website er konceptet beskrevet som fuldt servicerede lejligheder med eget bad og køkken. Konceptet beskrives således: Blækhus er et serviceorienteret boligbrand, der udlejer moderne lejligheder på de bedste lokationer i Danmark. Det første Blækhus slog dørene op i Valby i sommeren 2018, og flere fællesskaber er på vej i København og i landets øvrige storbyer. Blækhus bestræber sig på at tilbyde fysiske rammer, der skaber forbindelse mellem lejere i Blækhus og giver anledning til uforglemmelige oplevelser.

Arkitektonisk program

hus-bebyggelser er programmeret efter samme arkitektoniske koncept udviklet af ZESO Architect for SF Management/Deutsche Finance International i 2018. Konceptet indeholder desuden en visuel identitet, farve- og materialevalg og grafik. Konceptet er bygget op over et til to sammenhængende boligblokke bestående af boligoptimerede lejligheder med adgang til fællesarealer. Efter Patrizias overtagelse af Blækhus arbejdes der med tre bundlinjer, og der er kommet fokus på CO²-regnskab (se også særskilt).

Common areas on ground and top floor

Cluster common areas on ground floor for maximum exposure to street and access for students daily lives.



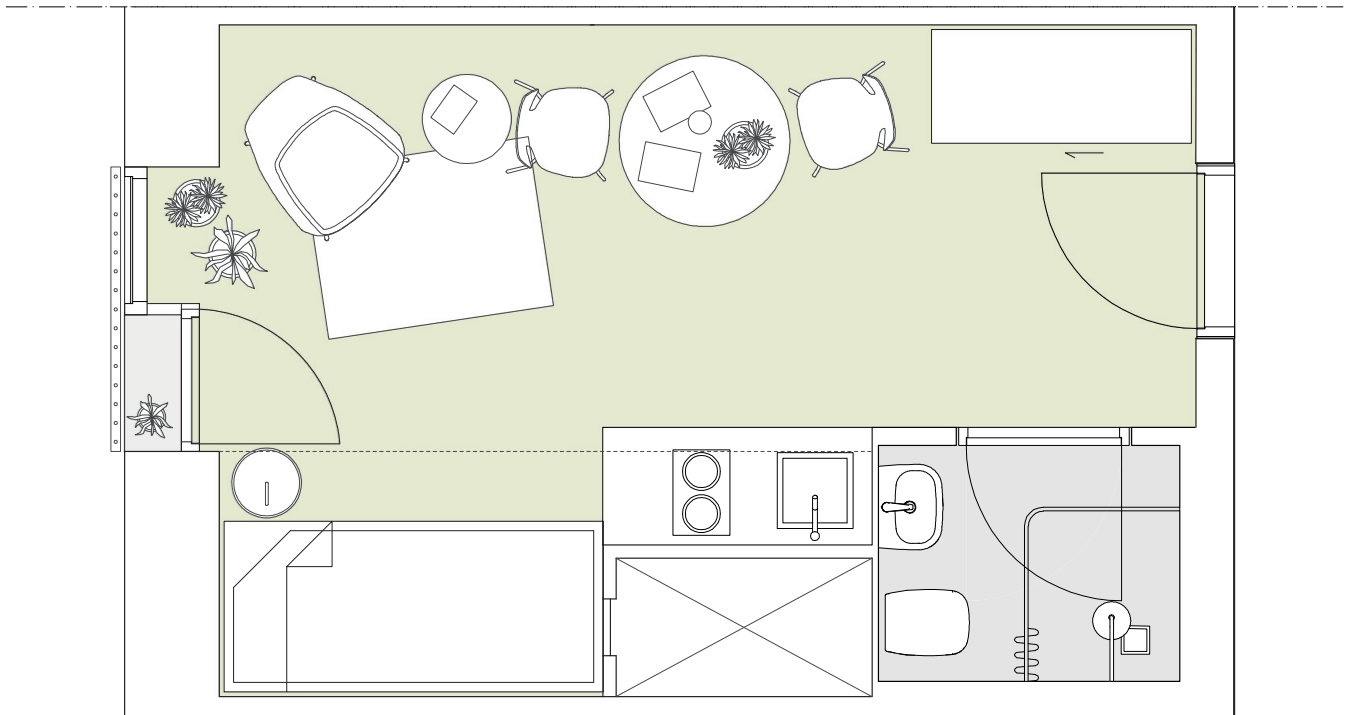
Figur 06. Blækhus er et koncept baseret på komprimerede studieejligheder med adgang til fællesarealer i bunden og toppen af bygningen. Kredit: Studio Apartment, koncept 18 (ZESO Architects I Student Housing Report, 2018).

Boligprogram

Boligerne er primært etværelses studios, sekundært halvanden værelses enheder bestående af opholds-/spisestue med bad/toilet og tekøkken – og for de større enheder separat soveværelse, fordelt over op til seks etager. Det lille tekøkken, som er realiseret i alle boliger, består af et lille køleskab og to kogeplader. Boligerne er tænkt således, at det er muligt at opretholde et hverdagsliv inden for boligens rammer uden at være afhængig af funktioner under for boligen – dog på nær vaskefaciliteter, som deles med resten af huset. I det oprindelige koncept var studieboligerne tænkt med alkove og mobile og integrerede opbevarings-elementer med mulighed for selv at indrette sig i funktionszoner (spise- og arbejdszoner). I de realiserede boliger er opbevaringsmøblerne droppet af driftshensyn og slitage, og beboerne skal selv indrette med egne møbler.

Fællesfaciliteter/byggeprogram

Alle Blækhus-bebyggelser har fælles funktioner som en del af konceptet om adgang til fællesskab og ekstra funktioner. Der er i de fleste bebyggelser tagterrasse, fælleskøkken, lounge- og arbejdsområder, vaskeri, fælleslokaler, pakkeudleveringssystem og smart teknologi (overvågning, adgang m.m.). De største og mest udadvendte funktioner er placeret i stu-



Figur 07. I principskitserne for studielejlighederne er der indtænkt integreret opbevaring over køkkenet og alkove, mens et mobilt garderobereskab kan placeres, hvor beboeren ønsker det. Ventilationssystem og infrastruktur er placeret sammen med køkkenet og bad for at optimere anlægsøkonomi og boligareal. Kredit: Studio Apartment, koncept 18 (ZESO Architects | Student Housing Report, 2018).

etagen og fungerer via glaspartier ud til byrummenes som en overgang mellem ude og inde, samtidig med at de skaber visuelt indkig. Derudover har alle bebyggelser tagterrasser, ofte i forskellige planer og med opholdsmulighed, evt. i tilknytning til indendørs fælles festlokale, som kan lejes. Undtagen i Valby, hvor man har høstet de første erfaringer med fællesfaciliteter, har de resterende bebyggelser mindre fællesrum – primært køkkener (Frederiksberg og Vanløse) på de enkelte etager, eller fællesrum forbeholdt et mindre antal boligenheder (Århus). Fællesfunktionerne har til hensigt at skabe et "inkluderende studentermiljø baseret på funktionelle og inviterende fællesarealer" (2918, 29).

Målgruppe: studerende og unge professionelle singler

Konceptet er bygget op omkring studerende, studenterbehov og studentermiljø, men retter sig mod unge singler, som ønsker at bo i byen. Den udvidede målgruppe er også i høj grad en konsekvens af huslejeniveauet, som trods variation mellem lokationer generelt overstiger et SU-budget. Det fremgår også af websitet, som henvender sig unge, der lige er flyttet hjemmefra, og som søger adgang til byen (placering, tryghed og mobilitet), til udenlandske studerende og "young professionals" (bl.a. fordi store dele af sitet er på engelsk) og til andre, som ønsker en serviceret tilværelse uden at skulle bruge så mange ressourcer på vedligeholdelse og hjemskabelse. Det fremgår i høj grad under punktet "Mød dine naboer" på websitet, hvor man kan finde portrætter og citater fra beboere om fællesskabet, byen og privatlivet i Blækhushuset. Der er generelt høj flyttemobilitet i Blækhushuset: I Valby og Vanløse er flyttefrekvensen ca. 12 måneder, hvilket svarer til lignende kollegie- og studiebebyggelser.

Campus Kollegiet: Nytænkning af sammen- hængen mellem bolig og fællesskab

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Mikrobolig – kollegie med fællesfunktioner
Adresse	Campusvej 1, Odense M, 5230 v. Syddansk Universitet
Udvikler/ejer	Ejet og bygget af Fonden Campus Kollegiet med finansiering fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal
Arkitekt	C.F. Møller
Antal m ² pr. bolig	1-værelses boliger på 20 m ² (180), 2-værelses boliger på 33 m ² (35), tilgængelighedsboliger på 22 m ² (35)
Ejerform	Privat leje
Boligtyper og antal boliger	250 studieboliger samt enkelte forskerboliger på henholdsvis 82 og 91 m ² og en pedelbolig
Prisniveau for beboer	Fra 3.200 kr. for enkeltværelser og op til 5.200 kr. for 2-værelses boligerne
Status for projektet	Etableret i 2015
Private udearealer	-
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	Der er tiltænkt fællesrum både på de enkelte etager samt i stueetagen
Services	Der er forskellige former for service samt driftsopgaver hos beboerne
Organisering af fællesaktiviteter	Ikke formelt

Koncept: Boliger yderst, fællesskab inderst

Campus Kollegiet er en 14 etager høj bebyggelse fordelt på tre tårne. Tårnene er forbundet via en fælles indre kerne, som rummer kollegiets fællesfunktioner og opdeler de 250 studieboliger i mindre, overskuelige fysiske og sociale enheder. Campus Kollegiet er tegnet af C.F. Møller, og her er arbejdet med en graduering af fællesrum, så der er mest ro omkring de private boliger, samtidig med at køkken og stue er placeret i området ved elevatoren, så alle skal igennem fællesrummet til og fra deres bolig.



Figur 08. Fællesskabet er bygget op, så man først træder ind i et mindre gangfællesskab, før man entrerer køkken og fællesrummet midt på etagen. © Torben Eskerod, C.F. Møller.



Figur 09. Campus Kollegiet i Odense består af 250 boliger, primært på 20 m². Hver bolig indgår i et mindre fællesskab med fem enheder, som igen er koblet på et større fællesskab. © C. F. Møller af Torben Eskerod



Figur 10. Situationsplan 6. Etage med de tre tårne, hvori der er placeret syv boligenheder, som deler gangplads, og som skal igennem fælleskøkken og -opholdsstue i miden, hvor elevatoren også er placeret © C.F. Møller Architects



Figur 11. Alle boligerne – her en bolig på 22 m² – er indrettet med integreret design – soveplads og opbevaring – som skal sikre et højt funktionsniveau. © Torben Eskerod, C.F. Møller.

Boligprogram

Bolighederne i Campus Kollegiet består af forholdsvis små studieboliger og er placeret yderst i de tre tårne, så alle beboere har adgang til privat altan. Hver tårnetage indeholder syv boliger, som hænger sammen via et mindre fælles gangareal, der fungerer som det nære naborum. Fra tårnområdet går man ind i bygningens kerne og etagens fællesrum for de i alt 21 boligheder. Rummet fungerer i den henseende som et torv med sofazone, køkken og siddepladser med tv, wi-fi og elevator. På baggrund af input fra studerende under projekteringen valgte man, at etagerne kun kan tilgås med elektronisk nøgle – man kan altså kun stå af på den etage, man bor på, hvilket afgrænser fællesskabet til beboerne på etagen. Boligprogrammet er således tænkt tæt sammen med boligunderstøttende funktioner – køkken, opbevaring og stue – som samtidig giver adgang til fællesskabet.

Fællesfaciliteter

I stueetagen er en café, som bruges af både beboere og campus-studerende, en lounge, som er åben for alle, vaskeri og SDU Boligkontor, som servicerer hele campus, samt elevator og postrum. Det er også her, man finder vicevært og dennes bolig med have. Konference- og gruppe lokalerne i toppen benyttes af SDU som undervisnings- og repræsentationslokaler, men er ledige for de studerende andre tidspunkter af døgnet. Det samme gælder tagterrasserne.

Målgruppe

For at få en bolig i Campus Kollegiet skal man bl.a. være studieaktiv, have min. to semestre tilbage, og derudover ser boligkontoret på fordeling af køn og uddannelse. Som et særligt kriterie for Campus Kollegiet skal de studerende skrive en motiveret ansøgning om, hvorfor de ønsker at bo på kollegiet, og hvordan de vil bidrage til fællesskabet. Cirka halvdelen af de studerende er udenlandske.

Fristrup Hus i Carlsberg Byen: Det lille parcelhus i tårnet

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Kompakte familieboliger
Adresse	Fristrup Hus, Constantin Hansens Gade 21, 1799 Kbh. V
Udvikler	Carlsberg Byen
Arkitekt	C.F. Møller
Antal m ² pr. bolig	Fra 39 til 150 netto
Ejerform	Privat ejer
Boligtyper og antal boliger	I alt 136 antal pladsoptimerede lejligheder
Prisniveau for beboer	Priser fra 2,6 mio. Alle boliger er solgt
Status for projektet	Opført 2021
Private udearealer	Nogle boliger har privat altan eller terrasse, 16 penthouses har tagterrasse
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	Fælles udeområder med grøn beplantning samt adgang til fælleshus
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	-

Koncept: Komprimerede parcelhuse

Fristrup Hus er et eksempel på et efterspørgselsdrevet boligkoncept bestående af kompakte familieejligheder, som Carlsberg Byen har lanceret. Konceptet er målrettet børnefamilier med en eller to forældre samt par, der ønsker flere værelser og derfor er villige til at gå på kompromis med rummernes størrelse. Som program er den kompakte familiebolig et opgør med den klassiske herskabslejlighed med få rum og store værelser. Ifølge salgsmaterialet er denne typer boliger baseret på en optimering af grundplanen, så de mere passive kvadratmeter er skåret væk, og der er opsat flere vægge med mulighed for privatliv til flere personer. Det giver flere rum i mindre boliger og således flere rum for færre penge, lyder argumentet. I salgsmaterialet hedder det: "Vi har optimeret boligerne i Fristrup Hus, så der er skabt flere aktive kvadratmeter end i traditionelt byggeri. De kommende beboere får flere værelser og rigtig meget bolig for pengene." Også andre bebyggelser i Carlsberg Byen er programmeret med kompakte flerrumsboliger, bl.a. Caroline Hus. I Administrationsbygningen har man desuden udbudt flere studioejligheder ned til 26 m² netto, og har i den forbindelse arbejdet med indretning og fleksibelt design for at inspirere potentielle købere.

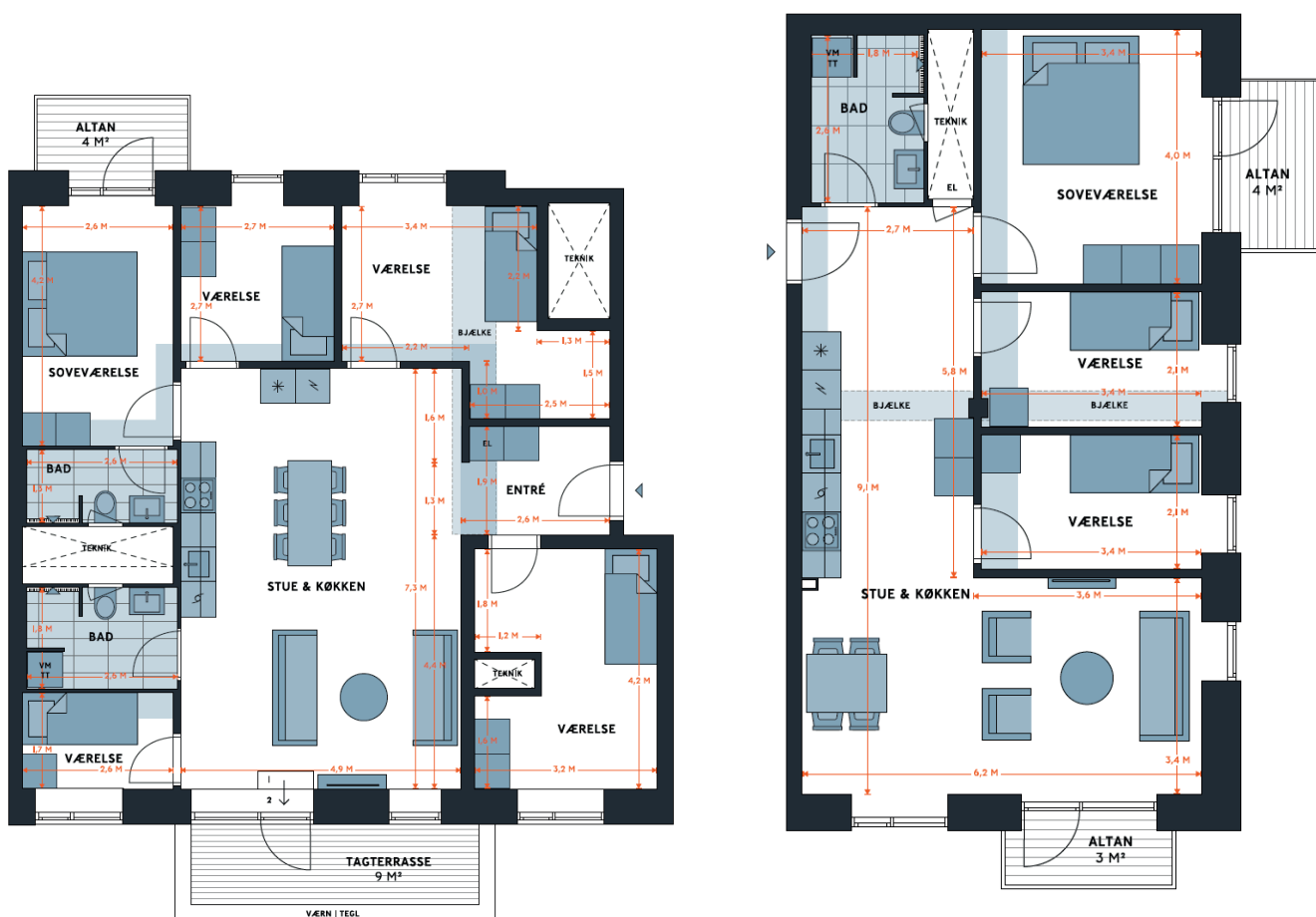
Arkitektonisk program

Fristrup Hus består af tre boligblokke på op til fem etager, som ligger i forlængelse af Tuxens Tårn i Carlsberg Byen. De 136 boliger i Fristrup Hus er på fire-syv værelser fra 87 op til 150 m² netto. Derudover rummer bebyggelsen mindre boliger på ned til 39 m² samt 15 penthouselejligheder med egen tagterrasse. I stueetagen er der tilknyttet en mindre privat terrasse. Den boligoptimerede lejlighed findes dog også i andre bebyggelser og kommer i mange variationer og størrelser.



Figur 12. Boligblokkene Fristrup Hus, som ligger i forlængelse af Tuxens Tårn i Carlsberg Byen i København, og som huser kompakte familieejligheder ned til 37 m². Kredit: Cadwalk/Carlsberg Byen.

¹Citat, Jens Nyhus, adm. direktør, ceo, Carlsberg Byen p/s, s. 5.

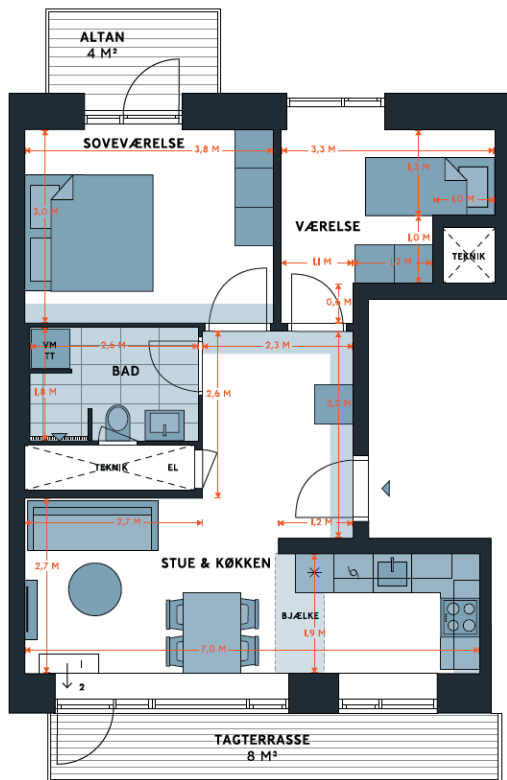


Figur 13. Fra venstre, øverst. Til den lille familie, ejd. nr 44 på 63 m² netto med tre værelser. Højre, lejlighed til familien med to børn, nr. 19, 87 m² netto med fire værelser. Kredit: Cadwalk/Carlsberg Byen

Boligprogram

Hovedparten af lejligheder i Frstrup Hus har en indretning, som er velegnet til alle former for børnefamilier. Planløsningerne i alle lejligheder er udviklet med fokus på at få den mest optimale rumfordeling og på at udnytte alle kvadratmeter bedst muligt. Alle boliger centrerer sig om et køkken-almrum og stue i ét med plads til sociale aktiviteter for familien og for gæster, mens værelserne – hvoraf der er min. et og op til seks – er nedskaleret med fokus på det mest nødvendige.

For eksempel er der lejligheden på 63 m² netto med to værelser, badeværelse og stue i køkkenen i ét beregnet til par med et barn, dvs. tre personer (figur 2, venstre øverst). Eller den fireværelses lejlighed på 87 m² netto med et master-bedroom på knap 14 m² og to kamre på hver knap 7 m² netto (figur 3, højre). Til den store sammenbragte familie eller den børnerige kernefamilie er der f.eks. lejligheden på 119 m² med fem kamre fra 4,5 til 13 m² netto (figur 4, nederst).



Figur 14. Ejd. nr. 28, 119 m² med seks værelser. Kompakte familieejligheder til den børnerige familieværelser inkl. stue og køkken i ét, to badeværelser samt fem mindre soveværelser. Kredit: Cadwalk/ Carlsberg Byen



Figur 15. Carlsberg Byen har indgået et samarbejde med AY Studio, en indretningsarkitekt, som kan hjælpe de nye boligere med at indrette deres optimerede boliger, så de får mest ud af de kvadratmeter, der er til rådighed. Her en slå ud-seng speciallavet til en bolig i Administrationsbygningen. Kredit: Carlsberg Byen

kunne kun finde pdf med tekst og credits

Fællesfaciliteter

Det er først og fremmest byen med den urbanitet, kulturtilbud og mangfoldighed, der er den fælles platform for fællesskabet i Carlsberg Byen. Derudover ligger Fristrup Hus ud til Kammas Have, en historiske have med stiforløb, træer, buske og græsarealer, som ifølge salgsmaterialet er defineret som "et af bykvarterets største grønne åndehuller." Derudover lægges der vægt på bykvarterets legepladser.

Målgruppe

Målgruppen for boligerne er familier i alle former: fra den store sammenbragte familie med mange børn til den enlige forælder med ét eller to børn og det unge par. De helt små boliger på 39 m² kan bebos af en single eller et par. Målgruppen er eksplicit benævnt i salgsmaterialet. Også i plantegningerne er det vist, hvordan dobbeltsenge, enkeltsenge og opbevaring kan placeres i de små kamre, så børnefamilierne kan inspireres til indretning og se sig selv i boligerne. Derudover oplyser Carlsberg Byens salgsschef, at de kompakte familieejligheder også sælges til seniorer, som har solgt deres villa, og som ønsker at flytte ind til byen, men uden at gå på kompromis med antallet af værelser, de er vant til fra deres tidligere hjem. Her bruges de mange værelser til hjemmekontor, systue eller gæsteværelser.

GROBUND Ebeltoft: Fællesskab, gældfrihed og bæredygtige bolig - og byggeeksperimenter

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Tiny houses/småboliger/kollektiv samt arbejdsfællesskab og kursuscenter
Adresse	Grobund Ebeltoft, Kaarsbergsvej 2, 8400 Ebeltoft
Udvikler	Foreningen Grobund, Foreningen Grobund Fabrik og Foreningen Gældfri. Det er Grobund Jord, der varetager udvidelsen af området
Arkitekt	Kollektiv og individuelt selvbyg/udbygning af eksisterende arbejds- og bofællesskab
Antal m ² pr. bolig	Afhænger af selvbyggerens ønske, men visionen er nedskalering af boligarealet og fleksible boliger/moduler, som kan genbruges
Ejerform	Ejeboliger på kollektivt ejet jord (Grobund Jord). Ønsket er at udvide
Boligtyper og antal boliger	Der skal bygges uden unødvendige m ² . Antallet er uvist, men ideen er op til 12 boligklynger, maks. 150 boliger, med Grobund Fabrikken som centralt omdrejningspunkt
Prisniveau for beboer	Ideen er, at man for 100.000 kr. bliver en del af Grobund Jord og får brugsret til at stille et hus
Status for projektet	Grobund Fabrik blev etableret i 2018, og året efter blev et tilstødende areal opkøbt. P.t. arbejdes der på en udvidelse i området finansieret via samejeforeningen Grobund Jord
Private udearealer	-
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	P.t. er Grobund Fabrik hjertet i fællesskabet. Her er arbejdsplads, kontorer, spisehus og erhverv
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	Alle aktiviteter og udviklingsplaner er organiseret via Foreningen Grobund, Foreningen Grobund Fabrik, Foreningen Grobund Jord og Foreningen Gældfri



Det næste skridt bliver at købe det stykke land, som ligger mellem Fabrikken og Færggården - den matrikel er essentiel for realiseringen af landsbyen og vores kommende lokalplan.

Deler du drømmen om at bo og leve på en anden måde?
 Ville du ønske, at du kunne arbejde mindre og have mere tid i livet?
 Drømmer du om at bygge og bo anderledes - f.eks. tiny house, i ler og halm eller måske verdens sejeste Earthship?
 Savner du følelsen af fællesskab?
 Drømmer du om gældfrihed?
 Drømmer du om at være selvforsynende i f.eks. strøm og vand?
 Er du træt af at svømme i plastik og vil du i virkeligheden helst spise hjemmedyrkede gulerødder?

Så er der godt nyt - vi har brug for flere drømmere.

Figur 16. Grobund Ebeltoft efterlyser ildsjæle og "drømmere", som har lyst til at være med til at realisere Grobund Ebeltofts vision om en ny, bæredygtig landsby. Kredit: grobund.dk

Koncept: Et bæredygtigt arbejds- og levestælle

Grobund Ebeltoft beskriver sig selv som et arbejds-, kultur- og levestælle. Målet er at få etableret en landsby med plads til op til 500 beboere fordelt på 150 boliger og derved udvide de eksisterende initiativer i området.

Foreningen Grobund blev etableret i 2015. I 2018 overtog foreningen Grobund Fabrik en nedlagt stålpladefabrik på en naturskøn grund uden for Ebeltoft, som i dag danner rammen om mere end 40 virksomheder og iværksættere. Visionen med Grobund har fra begyndelsen været at skabe et fællesskab med boliger, erhverv og funktioner, som drager omsorg for beboere, brugere og for naturen og dens ressourcer, bl.a. ved at bo småt, bygge bæredygtigt og arbejde tæt ved boligen og i fællesskab med andre, jf. Grobund Fabrik. P.t. forhandler Grobund Ebeltoft med Syddjurs Kommune om ejerforhold, matrikler og dispensation fra infrastrukturkravet om tilslutning til bl.a. vand, el osv.

Grobund i Ebeltoft har inspireret til andre øko- og boligfællesskaber i Danmark, bl.a. Grobund Brenderup ved Middelfart og Levestælle Lindemosehuse ved Arden, Mariagerfjord. En rundvisning kan bookes på grobund.dk, eller man møder op til den gratis rundvisning hver søndag.

Arkitektonisk idé

Den nye Grobund-landsby skal bygges på et område i forlængelse af fabrikken. Her skal være plads til flere klynger af huse med selvstændig boligkultur og interessefællesskab og med Grobund Fabrik som omdrejningspunkt for fællesskabet, arbejdslivet og de større sociale funktioner. Grobund Fabrik har været i produktion siden 2019 og består af erhverv, fællesrum og kurser, bl.a. i bæredygtige og off-grid-småhuse, og senest har man etableret en højskole - Grobund Højskole. I dag har 160 mennesker investeret i et medlemskab af Grobund Fabrik, hvilket giver dem brugsret til stedet.

Landsbyen Grobund Ebeltoft planlægges uden tilslutning til ekstern forsyning af elektricitet, varme, gas og vand, ligesom det er ideen at være off-grid på afledning af spildevand. Der skal desuden indføres løsninger og praksisser, der arbejder hen imod affaldsfrihed. Gældsfriheden er et princip for byggeriet og skal sikre, at der frigøres tid, ressourcer og engagement til arbejdsfællesskabet og/eller nye arbejdsformer eller blot til at sidde og kigge ud i naturen. Der skal i høj grad være plads til privatliv og individuelle behov i Grobund-landsbyen. Undervejs er visionen for landsbyen blevet skærpet og defineres nu under de tre kerneværdier:



Figur 17. Grobund i Ebeltoft er den første af sin slags og har planer om at udvide med boligområder med plads til 500 nye beboere, som alle skal bo off-grid og være en del af leve- og arbejdsfællesskabet. Kredit: Grobund.dk

Gældfrihed, Affaldsfrihed og Off-grid. Som det hedder på deres website: "Det er vores vision at bygge et rummeligt og åbent produktions-, leve- og kulturfællesskab, der drager omsorg for Jorden, for menneskene, og som arbejder for en ligelig global fordeling af klodens begrænsede ressourcer."

Boligprogram

Oplægget er, at det p.t. koster 100.000 kr. at blive beboer i landsbyen, og for de penge får du brugsret til et stykke jord, du kan bygge på. De planlagte boliger skal designes i overvejende naturmaterialer, der ikke belaster klima, natur og miljø, men samtidig lægges vægt på mangfoldighed og personligt udtryk. Der er som sådan ikke en maksimumstørrelse for husene, men Grobund Ebeltoft lægger vægt på, at man skal bygge og bo, så man belaster klimaet mindst muligt – enten ved at bo minimalt, fleksibelt og/eller deles om fællesfunktioner såsom badefaciliteter, køkken osv. Der er også tanker om at eksperimentere med modulsystemer, fælles klimaskærm og andre former for multifunktionelle løsninger.

Fællesfaciliteter/byggeprogram

En del af konceptet med indskuddet er, at man som beboer bliver medejer af Grobund Fabrik og Grobund Jord. Således forventes det, at man sammen med sine nære naboer i boligklyngen tager medansvar for etablering af fællesarealer og -funktioner som f.eks. køkken- og skovhaver, fælleshuse, vandafløb eller noget helt andet. Det nære fællesskab defineres



Figur 18. Fra åbningen af Grobund Fabrik i 2019. Kredit: grobund.dk

således af de beboere, der indgår i det. Igennem Grobund Fabrik får man adgang til og ansvar for de større praktiske og sociale fællesskaber omkring de enkelte boligklynger. Der er allerede nu mulighed for fællesmiddage og forskellige valgfrie aktiviteter på fabrikken, som man kan deltage i. Derudover får man adgang til et billigt kontor eller værksted og de faciliteter, fabrikken byder på.

Fællesskabet har dog også en forpligtende formidlingsmæssig side. Visionen er, at Grobund skal udvikle sig til et "bæredygtigt kraftcenter, hvor vi i praksis finder løsninger til opfyldelse af FN's 17 Verdensmål og Parisaftalen", bl.a. ved at formidle "erfaringer og indgå i samarbejder, projekter og initiativer, som kan inspirere det omgivende samfund" (se grobund.dk).

Målgruppe: Klimaaktivister, kollektivister og selvbyggere

Der er som sådan ingen restriktioner for, hvem der kan være med i Grobund. Men der appelleres til, at man er "modig" og har lyst til at kaste sig ud i det "ubekendte" (website u.d.). I visionsbeskrivelsen er der desuden lagt vægt på bæredygtighed, gældfrihed og fællesskab, hvorfor det må formodes, at man her møder "gode mennesker [...], som deler mange af de samme livsperspektiver".

Først og fremmest bliver man i Grobund Ebeltoft en del af et kollektivt byggefællesskab, hvor eksperimenter med byggeteknik, materialer og off-grid-løsninger er i fokus. Det samme er bæredygtige hverdagspraksisser og ressourcebevidsthed, og derved bidrager man til formidlingen af bæredygtig levevis og boligkultur. P.t. har 110 mennesker investeret i Grobund Jord.

LIFE X:

Serviceret co-living målrettet expats i byen

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Co-living
Adresse	Flere steder i København og Århus samt i Berlin, London, München, Paris og Oslo
Udvikler	LifeX/Founders, Cherry Ventures osv.
Arkitekt	Eksisterende boligmasse (ældre herskabslejligheder)
Antal m ² pr. bolig	Fra 8 pr. værelse ("studio")
Ejerform	Privatudlejning for private og virksomheder
Boligtyper og antal boliger	Over 650 boligenheder i drift i 7 europæiske storbyer fordelt på 3 boligtyper: studios, private lejligheder og værelse i delebolig – sidstnævnte udgør størstedelen, særligt i Danmark
Prisniveau for beboer	Fra ca. 9.000 til ca. 13.000 kr. i København. Fra ca. 6.000 til 11.000 kr. i Århus
Status for projektet	Opført
Private udearealer	-
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	Boligen – værelset – er en del af en større herskabslejlighed med stue, køkken samt toilet og bad, som man deler med typisk 3-5 roommates
Services	Der eksisterer to modeller for LIFEX: regulær service: fuldt møbleret, vedligeholdelse og rengøring af fællesarealerne, wi-fi, Netflix og Disney+ Service Plus: fuld møblering, rengøring af fællesarealer og værelse, skift og service af sengetøj, håndklæder samt husholdningsartikler (toiletpapir, vasketøj, vaskemiddel, madlavningsolie m.m.). Derudover wi-fi og streamingservice
Organisering af fællesaktiviteter	Velkomstmiddag og events faciliteret af LIFEX



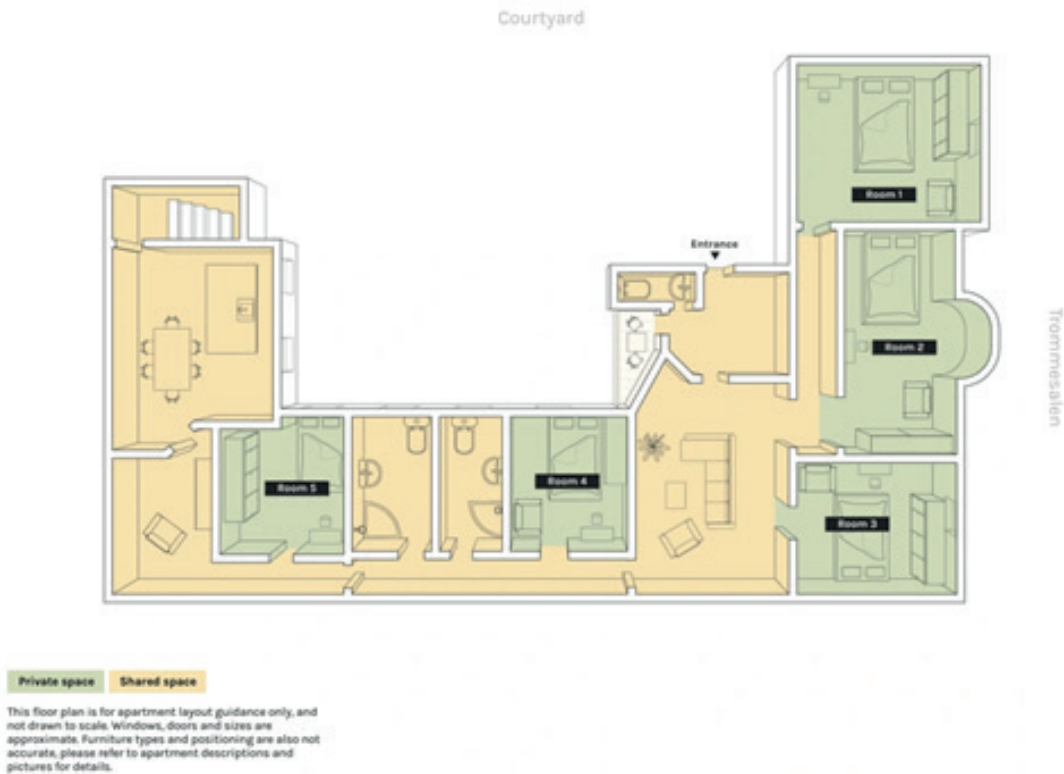
Figur 19. Fællesstue og værelse i delejligheden Drumhall i København. (Kilde: <https://www.joinlifex.com/copenhagen/homes/drumhall>)

Koncept: "Føl dig hjemme alle steder i verden!"

LifeX er et internationalt serviceret deleboligkoncept. Konceptet er, at "young professionals" skal kunne føle sig hjemme, selv om de kun leder efter en midlertidig bolig og måske kun kommer med en enkelt kuffert. LifeX tilbyder lejemål til individer og til virksomheder flere steder i Europa (København og Århus, Berlin, London, Halle, München, Paris og Oslo) og har i alt 800 boligenheder i drift, og – ifølge deres website – der er op til 3000 flere boliger under planlægning. Nøglebegreberne er komfort, tilgængelighed og service, som det lyder: *Millennials have very different spending habits compared to the previous generations. It's not about owning a car or a house anymore. It's about having an immediate, convenient access to whatever you need when you need it for as long as you need it.* LifeX oplyser, at deres lejere i gennemsnit bor 12 måneder i deres bolig.

Boligprogram

LifeX tilbyder en hotellignende ordning, som prioriterer fælles faciliteter og sociale rum med det formål at understøtte fællesskab på tværs af de enkelte boligenheder. Hver boligenhed,



Figur 20. Drumhall er en af Lixe X mellemstore delefællesskaber med fem rum, to badeværelser samt stue, køkken som deles. Life X sørger for administration, service og ekstra ydelser kan tilkøbes. (Kilde: <https://www.joinlifex.com/copenhagen/homes/drumhall/>)

som udlejes under LifeX, består af et privat møbleret værelse (helt ned til 8 m²) i en lejlighed, stue, køkken/køkken-alrum, toilet og bad, som deles med de andre beboere. Lejlighederne i Danmark er, ifølge sitet, indrettet i moderne nordisk "human-centered" stil og bærer navne som "Ingrid", "Sif", "Troels" (Århus), "Ør", "Classens", "Rolf" (København). LifeX tilbyder desuden flere services, herunder rengøring af værelse og fællesarealer, sengelinned, håndklæder samt husholdningsartikler (f.eks. toiletpapir, vasketøj, vaskemiddel og madlavningsolie).

LifeX udbyder lejligheder og lejemål i varierende størrelse i tre forskellige grupperinger: fuldt møblerede og servicerede *studios* på mellem 30 og 90 m² til en eller to lejere. Fuldt møblerede og servicerede *bofællesskaber* på mellem 90 og 150 m² til tre til fem lejere og fuldt møblerede og servicerede store *bofællesskaber* på over 150 m² til seks til ti lejere. Et eksempel på konceptet er lejligheden Drumhall på Vesterbro. Lejligheden er på 308 m² og består af fem værelser, to fællesstuer, køkken-alrum, to kombinerede toiletter og bad og et gæstetoilet. De private værelser varierer mellem 14 m² og 28 m², 28 m² og 22 m². Værelseslejen i Drumhall starter ved 12.365 kr.

Fællesfaciliteter

Hver boligenhed (ud over enkelte etværelses boliger i Århus) er indrettet, så fællesfunktioner deles med de andre beboere – kaldet "housemates" – i en lejlighed. I de større delejligheder er der ofte to toiletter og badeværelser, og alle har stue og køkken. Alle fællesarealer og værelser er møblerede og med fuldt udstyr (f.eks. køkkenredskaber), så man kan flytte ind uden at skulle investere i møblement, service mv.

Derudover differentieres der mellem to grader af service i de forskellige lejemål (i Århus kun regulær service): regulær service, der indebærer fuld møblering, vedligeholdelse og rengøring af fællesarealerne, wi-fi, Netflix og Disney+, og Service Plus, der ud over regulær service indebærer sengetøj, håndklæder samt husholdningsartikler (toiletpapir, vasketøj, vaskemiddel, madlavningsolie m.m.) samt wi-fi og streamingkanaler. Aftalen om services indgås i en særskilt kontakt, og er således en selvstændig aftale udover bofællesskabskontakten.



Figur 21. Køkken og opholdsrum. Eksempel på fællesfaciliteter i fællesskabet Drumhall i København. (Kilde: <https://www.joinlifex.com/copenhagen/homes/drumhall>)

Målgruppe

LifeX definerer selv målgruppen til at være "young professionals", også kaldet "milleni-ums", eller virksomheder, som lever af at flytte arbejdskraft rundt i verden, og som gerne vil servicere bolig og ophold. Hos LifeX lyder beskrivelsen: *At LifeX, we welcome young professionals from all industries, backgrounds, and nationalities. We believe the key "ingredient" for a successful coliving home is when everyone is respectful, conscientious, and interested in living with others! We seek to facilitate diverse and open communities where everyone feels welcome, and at home.*

Ny Rosborg: Et kommunalt initieret tiny-house område

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Tiny houses
Adresse	Vejledalen, Ny Rosborg
Udvikler	Vejle Kommune til borgere, der ønsker at bo småt og tæt på natur og fællesskab
Arkitekt	Private arkitekter, selvbyg eller lign.
Antal m ² pr. bolig	Maks. 50 + 20 sekundær bebyggelse
Ejerform	Ejer
Boligtyper og antal boliger	Der udstykket 28 grunde mellem 300 og 400 m ²
Prisniveau for beboer	Afventer
Status for projektet	Byggemodning planlægges og forventes færdigt efterår 2024. Afventer udbudsform
Private udearealer	Havelod
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	Der indgår et stykke fællesgrund i ejerkøbet samt fælles parkering og regnvandsopsamling
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	Ejerforening



Figur 22. Illustration af Ny Rosborgs område med grunde udstykkede til tiny houses med diger mellem matriklerne og regnvandsopsamling. Mod nord (venstre) det fælles område, mod syd (højre) parkeringsplads. Billedkredit: Vejle Kommune

Koncept: Tiny Rosborg

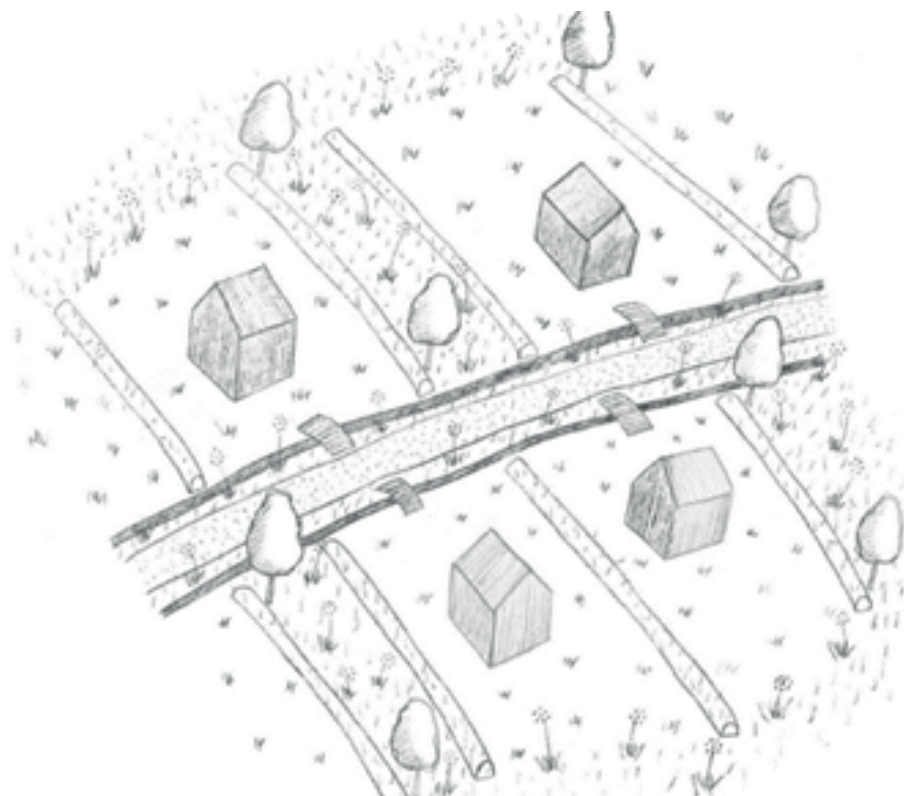
Ny Rosborg er et udviklingsområde i Vejle, som bl.a. består et område til små huse under parolen "Ny Rosborg – rum til nærvær, plads til livet". Med Ny Rosborg er Vejle Kommune en af de første – og få – kommuner i Danmark, der har valgt at satse på udstykning af tiny houses som led i kommunens politik for bæredygtig planlægning og nybyggeri. Projektet blev vedtaget af Vejle byråd i budgetforliget for 2021-24. Der er efterfølgende gennemført en brugerundersøgelse, og potentielle købere har kunnet skrive sig på en interesseliste, men der afventes afklaring om udbudsform.

Arkitektonisk idé

Arealet etableres med 28 grunde på en størrelse af ca. 300 op til 400 m². Grundstørrelsen er, ifølge kommunen, fastsat ud fra et ønske om byggegrunde specifikt til meget små fritliggende boliger. Husene må opføres efter krav om størrelse, og grundene bliver byggemodnet med vand, el og kloak, men med mulighed for delvis off grid-systemer, hvis man ønsker det. Samtidig opfordres husejerne til at bruge bæredygtige materialer og livsstil. For at sikre engagementet må der kun sælges en grund pr. person, ligesom der er tilbagekøbsklausul på to år, hvis grunden ikke bebygges.

Boligprogram

Hensigten med udstykningen er ifølge kommunens vision at tilbyde alternative, bæredygtige boligtyper tæt på byen og i naturen. Potentielle husejere tilskyndes at bygge bæredygtigt og at eksperimentere med off grid-løsninger og alternative materialer, ligesom projektet appellerer til en livsstil med formindsket forbrug af bl.a. "tøj, elektronik, legetøj og andre



Figur 23. Der må maks. bygges 50 m² hus på grunden, og ejerne tilskyndes til at anvende bæredygtige byggematerialer og benytte off grid-løsninger som bl.a. solceller og vandopsamling. Billedkredit: Vejle Kommune

varige forbrugsgoder – simpelthen fordi der ikke er plads til at opbevare overflødige ting” i den lille bolig. Kommunen har i deres inspirationsmateriale, og på baggrund af en brugerundersøgelse, beskrevet tiny houses som byggerier opført ”i træ og andre byggematerialer med et lavt CO₂-aftryk, som ikke er så almindelige i dag. Det kan være isolering af papiruld, halm eller fåreuld, genbrugstegl, ubrændt ler, diverse restprodukter fra industrien m.m.”. Hver grund må bebygges med én bolig på maks. 50 m². Dertil kommer 20 m² sekundær bebyggelse som hønehus, væksthuse, legehuse, skur og overdækkede arealer. Restriktionerne er indført for, ifølge kommunens materiale, at undgå fortætning og sikre, at der er luft og natur mellem husene.

Fællesfaciliteter

Boligrundene skal placeres i par omkring en hovedsti, der mod nord afsluttes af et fælles område, mod syd af en fælles parkeringsplads, dertil kommer diger mellem matrikler og et regnvandsprojekt. På det fælles område kan ejerforeningen vælge at opføre et fælleshus eller lignende, f.eks. forsyningsanlæg, hvis det er noget, der ønskes. Der er desuden, ud over fælles parkering, planlagt regnvandsopsamling, diger og krav om biodiversitet.

Målgruppe

Vejle Kommune har oprettet en mailingliste til interesserede i tiny house-projektet. Via konceptbeskrivelser, inspiration og en brugerundersøgelse defineres målgruppen som folk, der ønsker en alternativ, bæredygtig og mere fri livsstil: ”Tiny house-livsstilen handler for mange også om et generelt fokus på et mindre materialistisk liv. Det er godt for privatøkonomien og for miljøet. Med mere tid på hånden er der også mere tid til andre glæder i livet.” Der er (vinter 2023/24) i alt 185 personer opskrevet på ventelisten, inkl. personer, der er interesserede, fordi de selv arbejder med lignende projekter i andre kommuner.

Tiny House Living: Arkitekttegnede og færdige småhuse

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Tiny houses
Adresse	Bl.a. udstillingshus i Vinge ellers privatkøb
Udvikler	Tiny House Living A/S
Arkitekt	Tiny House Living
Antal m ² pr. bolig	44,6 brutto
Ejerform	Ejer
Boligtyper og antal boliger	Pilothuset Model Freja44 er i salg og produktion
Prisniveau for beboer	Komplet hus leveret ved brofast adresse: 2.250.000 kr. inkl. moms
Status for projektet	Til salg, der er pt. solgt cirka 10 huse
Private udearealer	-
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	-
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	-



Figur 24. Tiny House Living har udviklet dette modelhus på 44m² med alle de goder, der knytter sig til et moderne liv, men her pladsoptimeret. Kredit Tiny House Living A/S

Koncept: komfortable minihuse, der kan flyttes

Tiny House Living udbyder færdigbyggede, flytbare tiny houses til helårsbeboelse efter bygningsreglementet. Hensigten er at møde efterspørgslen på små fritstående huse ved at bidrage med en komplet standardløsning, der lever op til alle byggetekniske krav, samtidig med at de besidder det klassiske parcelhus' kvalitet og komfort. Købere kan ligeledes tilkøbe rådgivning i forhold til grundkøb, byggemodning, byggetilladelse, transport, montering, tilslutning osv. Derudover tilbydes tilkøb til standardmodellen på 44 m² såsom orangeri og terrasse.

Arkitektonisk program

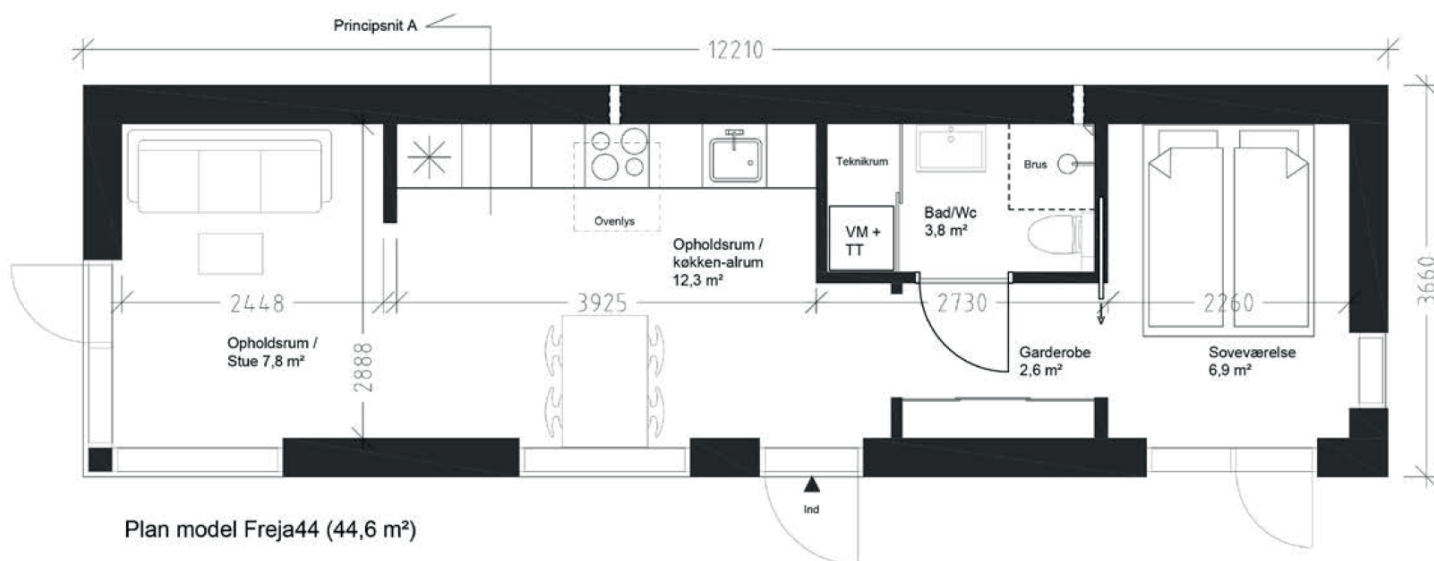
Den arkitekttegnede FREJA44-model kommer med facade i sortmalet træ, alu-zinkinddækninger og galvaniserede ståltagreder. Ovenlysvindue, store vinduespartier og udgang fra både soveværelse og stue skaber forbindelse mellem ude og inde.

Boligprogram

Standardmodellen er indrettet i en åben planløsning med køkken-alrum, badeværelse, soveværelse og fordelingsgang med opbevaring. Køkkenet kommer med fuldt monterede hvidevarer, herunder køl/frys, ovn, kogeplade og opvaskemaskine. Modellen er ikke justerbar i forhold til indretning ved fremstilling, og ændringer i forhold køkkenlåger, hvidevarer, vægplacering m.m. skal laves efterfølgende.

Målgruppe

Målgruppen for projektet er par, singler og familie, der ønsker mobile helårsboliger, men som ikke har viden om bygningsreglement, byggeprocesser eller lyst til besværet med gør det selv-projekter. Målgruppen forventes ligeledes at efterstræbe en bæredygtig livsstil uden villighed til at gå på kompromis med komfort og kvalitet. Prisniveauet forudsætter desuden en vis økonomi.



Figur 25. PLANTEGNING. (Kilde: <https://tinyhouseliving.dk/udstillingshus/>) Kredit: Tiny House Living A/S



Figur 26. Køkken-alrum og bad i FREJA44-model (KILDE: <https://tinyhouseliving.dk/galleri/>) Kredit: Tiny House Living A/S

Tiny Varigheden: Visionen om genbrug, læring og permakultur

FAKTA OM PROJEKTET	
Type af mikrobolig	Tiny houses
Adresse	Egøjevej 114 C, 4600 Køge
Udvikler	Tiny Varigheden (andelsforening)
Arkitekt	Vandkunsten tegner området og to eksempelhuse og giver sparring til de andre. Ellers individuelt selvbyg og kollektiv
Antal m ² pr. bolig	Afhænger af selvbyg, men maks. 50 pr. hus
Ejerform	Ejeboliger på lejet jord (som kommunen ejer)
Boligtyper og antal boliger	16 tiny houses i bæredygtige og genbrugsmaterialer, heraf 3 off grid (vand, varme, el, spildevand)
Prisniveau for beboer	Anslået 100.000-300.000 kr. pr. hus plus bidrag til andelsforeningen
Status for projektet	Lokalplanen er godkendt, og byggeriet starter i foråret 2024
Private udearealer	-
Fællesarealer og - faciliteter for beboerne	Klimahus med fællesspisning, nyttehaver, fælles vaskemaskiner, kummefrysere, værksted med værktøj. Fælles debiler og cykelparkering
Services	-
Organisering af fællesaktiviteter	Tiny Varigheden står for at drive fællesfunktionerne i området. Samtidig bliver man en del af et boligeksperimentarium, hvor det forventes, at man bidrager til formidling, bl.a. kurser om tiny houses, genbrugsmaterialer, permakultur mv.



Figur 27. Tiny Varigheden skal i gang med at opføre et hus i biogene materiale og med multifunktioner. Tegnet af Vandkunsten. Billedkredit: Vandkunsten.

Koncept: boligeksperimenter med afsæt i natur og genbrug

Tiny Varigheden er et ideologisk bolig- og bæredygtighedsprojekt, som ønsker at vise nye veje til, hvordan vi kan leve i pagt med naturen uden at slide på de planetære ressourcer. Visionen er baseret på de permakulturelle principper, og der er fokus på selvforsyning, biodiversitet og kulstoflagrende løsninger i 16 småhuse samt et fælles klimahus. Ideen er opstået efter års forsøgsarbejde på stedet (kaldet Køge Fælles Jord), hvor LAND Center, en gruppe af ildsjæle og frivillige, i samarbejde med bl.a. forskere og med støtte fra Køge Kommune og interesseorganisationer har arbejdet med permakulturprojekter, nyttehaver, terapihaver og jordgenopbygning. Projektet har i 2023 modtaget udviklingsstøtte fra 4:1 Planet til at opføre prøvehuse i biogene og genbrugsmaterialer og med fleksible funktioner, og i november 2023 blev lokalplanen for alle 16 huse vedtaget i byrådet. P.t. er foreningen i færd med at opføre de første syv prøvehuse, som alle er forskellige.

Arkitektonisk idé

Alle bygninger i Tiny Varigheden opføres som selvbyg og af natur- og genbrugsmaterialer, i forskellige materialer, med varierende isoleringsløsninger og klimaskærme, og således fungerer de enkelte huse som et eksperimentarium for nye, mere bæredygtige boligformer.



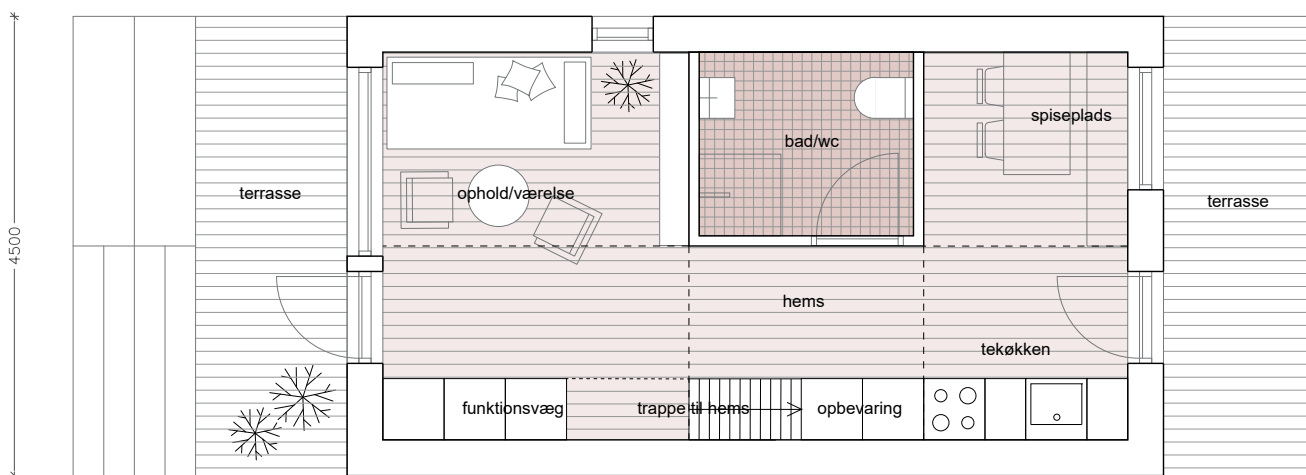
Figur 28. På en mark uden for Køge er andelsforeningen Tiny Varigheden ved at udvikle 16 små selvbyggerhuse af natur- og genbrugsmaterialer, som skal vise nye veje til et bæredygtigt boligliv og ressourceforbrug i pagt med naturen. Kredit: Vandkunsten for Tiny Varigheden.

Boligprogram

De konkrete tiny houses bygges af den enkelte familie og varierer i form, men ud fra samme krav til bæredygtighed. Alle huse skal opføres i natur- og genbrugsmaterialer, som allerede er kravdefinerede, og beboerne skal selv finansiere opførelse og en del af fællesinstallationerne på pladsen. Blandt andet er der krav om muldtoilet, vand- og strømbesparende funktioner, ligesom der er udvalgt forskellige materialer. Husene må maks. være 50 m², både for at holde ressourceforbruget på et minimum og samtidig gøre fællesskabet til en nødvendighed. Man ejer selv sit hus og skal desuden betale leje af grund samt andel af fællesfunktioner og fællesudgifter. Fællesfaciliteter/byggeprogram

En del af konceptet med de små huse er, at flere faciliteter lægges i fællesfunktioner: Der vil blive etableret fælles vaskemaskiner, kuffefrysere, spildevandsanlæg, nyttehaver og genbrugsordninger, som man er forpligtet til at være en del af. Dertil kommer fællesspisning i klimahuset tre-fem gange om ugen.

I 2021 har Tiny Varigheden opført et udstillingshus, og p.t. er foreningen ved at færdiggøre



Figur 29. I principskitserne for de små huse i Tiny Varigheden er der arbejdet med funktions- og arealoptimering. Det diskuteres, om man yderligere kan optimere ved at kombinere bad- og køkkeninfrastruktur. Her et eksempelhus på 40,5 m². Billedkredi: Vandkunsten for Tiny Varigheden (4:1 Planet).

Klimahuset, som skal danne afsæt for workshops og kurser i naturmaterialer som bl.a. halm, hempcrete og ler. Det forventes, at man deltager aktivt i promoveringen af Tiny Varighedens tanker i form af omvisninger, kurser og workshops for eksterne.

Målgruppe: klimaidealister og selvbyggere

Rekruttering af beboere til Tiny Varigheden sker via ansøgningsrunder til foreningen. P.t. består beboergruppen af 25 voksne og to børn i alderen 30-70 år, fordelt på 15 husstande. Foreningen oplyser selv, at de fleste medlemmer kommer med erfaring og kompetencer inden for bæredygtig permakultur, biobaserede byggematerialer, selvforsyning, naturterapi eller socialt arbejde. Dertil oplyses det, at alle har det tilfælles, at de ønsker "at leve og bo mere bæredygtigt", og at de ønsker at "demonstrere, at man kan bo sundt, godt og flot, selv om man bor småt og fører en kulstoflagrende livsstil". Foreningen er nu fuldtallig og har endda flere på venteliste.

Beboercases og beboernes erfaringer med at bo småt

Dette kapitel er dedikeret til beboernes erfaring med at bo småt. I alt præsenteres seks cases, hvor vi har spurgt beboerne om deres oplevelse af de pågældende koncepter. De tre første cases eksemplificerer mikrolejligheder og co-living, de sidste tre er interviews med tiny house-ejere. Sidste del af kapitlet omhandler tværgående erfaringer om hvad det gør ved ens boligliv, når boligen skrumper, hvad der betragtes som de væsentlige karakteristika og kendetegn, og hvordan og hvad med har lyst til at dele med ens naboer.

Casene er:

- BLÆKHUS Valby: Byboliger med privatliv og adgang til fællesfunktioner
- UNITY, Århus: vertikal landsby eller hotel?
- MUSICON Roskilde: Containerlejligheder i højden
- Tiny house: Biancas skurvogn midt i det grønne
- Peter Cox: Det lille hus med det store potentiale
- Vibekes luksushus med kæmpe have

BLÆKHUS Valby: Byboliger med privatliv og adgang til fællesfunktioner



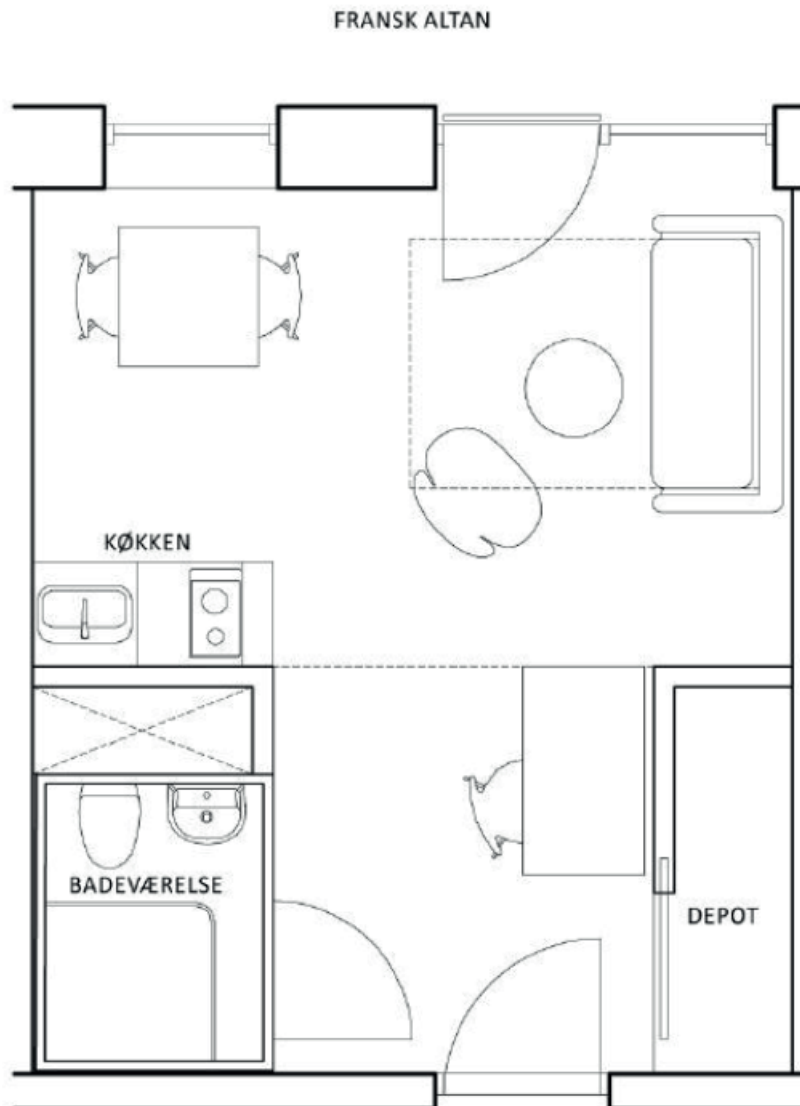
Figur 30. Blækhus Valby set fra hjørnet af Gammel Køge Landevej og Ib Schønbergs Allé i København (venstre) og fra tagterrassen (højre). Kredit: BUILD; AAU

Blækhus Valby

Bebyggelsen i Valby i København fra 2018 er det førsteopførte Blækhus-koncept (se tidligere). I alt 228 boligenheder er fordelt på en trelænget blokbebyggelse i fem etager med fællesfunktioner og cykelparkering i den indre gård. I stueetagen er der vaskerifaciliteter og to opholdsrum med bl.a. loungemøbler, bordtennis og studiepladser, mens der på toppen er festlokale med fælleskøkken, som kan lejes til privat brug, samt tagterrasse. Alle funktioner er placeret i midterblokken ud mod Gammel Køge Landevej.

Boligerne i Blækhus Valby divergerer i grundplan, men er alle mellem 27 og 36 m² brutto med et brugbart gulvareal på minimum 17 m², og der er fransk altan. Prisen afhænger af, hvilken etage boligen ligger på, og om der er direkte udgang til tagterrassen på 5. sal. Prisen svinger p.t. fra 6.200 til 6.900 kr. plus forbrug. Boligerne udlejes umøbleret.

Blækhus Valby rekrutterer lejere via deres website, hvor fotos, videoer, beboerprofiler og beskrivelser af service, fællesrum og funktioner er formidlet på både dansk og engelsk. Rekrutteringen foregår via Home. Flere beboere fortæller, at det digitale materiale gør det let, også hvis man bor i udlandet, under boligjagten at få en fornemmelse af stedet og af ens



Figur 31. Boligplan, 31 m² inkl. fransk altan, pris: 7200 kr./mdr. Kredit: Blækhushus, web

muligheder for boligtyper. For eksempel fortæller et udenlandsk par, at de accepterede et lejemål efter at have fået fremsendt en videorundvisning af boligen. Ifølge viceværten er den gennemsnitlige flyttefrekvens i bebyggelsen omkring 12 måneder. Fra beboerne hører vi, at lejekontrakten som udgangspunkt er med ni måneders binding (Facebook-gruppen).

Beboerne om beboerne:

I Blækhushus Valby er beboerne 20-35 år, og stort set alle opholder sig midlertidigt i København. Størstedelen er unge danske statsborgere under uddannelse, eller som er i færd med at etablere sig på arbejdsmarkedet. Derudover er der en større gruppe beboere, som kommer fra udlandet, og som opholder sig i København pga. studie, et konkret job, eller som er i byen, fordi de ønsker at leve i et andet land, inden de etablerer sig.

Hvorfor Blækhushus Valby?

Beboerne, vi talte med, er generelt tilfredse med at bo i Blækhushus Valby og fremhæver beliggenheden med tog- og busforbindelse, nærheden til centrum og uddannelsesinstitutioner som væsentlige argumenter. Enkelte nævner desuden Valby Parkens grønne områder som en del af kvaliteten ved at bo i Blækhushus Valby.

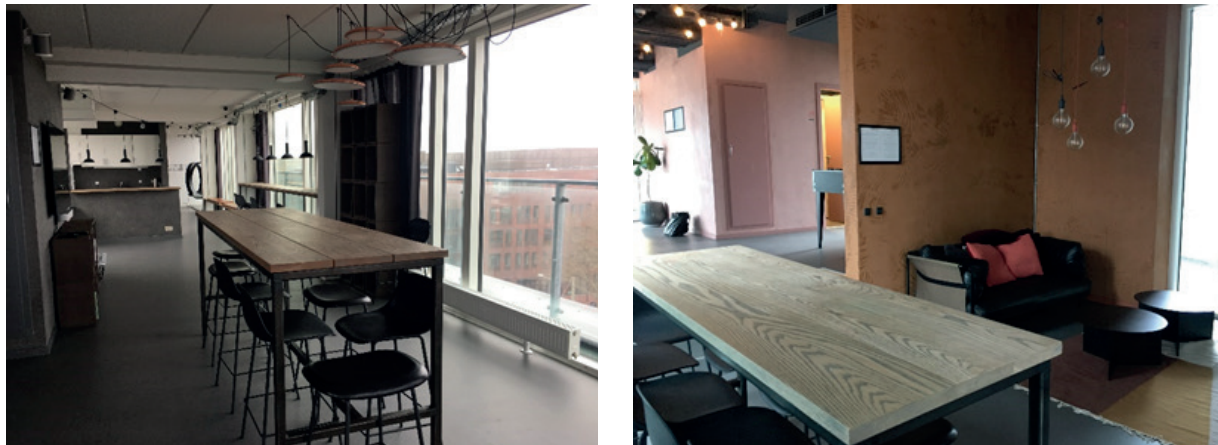
Det er meget småt, ja, men det er privat. Jeg ser egentlig min bolig lidt som et værelse – et rum. Et stort hotelværelse. Også fordi jeg skal igennem bygningen med elevator, lounge osv. Men det er OK for mig. Jeg elsker mit privatliv her.

De fleste bor i Blækhushuset, fordi det er let at få sin egen bolig her. Der er stort set ingen venteliste, og særligt for udenlandske studerende og arbejdende fremhæves Blækhushuset for det digitaliserede engelsksprogede præsentationsmateriale og videoer af boligerne. Det betyder, de fra deres hjemland har kunnet se og vælge mellem forskellige boliger på Blækhushuset's website. De fleste beboere, vi talte med, siger uopfordret, at huslejen er høj, og at den stiger og falder, så det er svært at lægge et fast budget. Men samtidig er det vanskeligt at finde alternative boligtilbud i byen, enten pga. manglende netværk eller budget. Enkelte har også fravalgt deleboliger og bofællesskaber til fordel for den private bolig i Blækhushuset.

Beboerne om boligen:

Der er en del unge beboere, for hvem Blækhushuset er deres første selvstændige bolig efter barndomshjemmet, hvilket ifølge viceværtten kan ses i tilstedeværelsen af forældre under fremvisninger og flyttedage. Andre, typisk udenlandske studerende eller unge professionelle, kommer fra ophold i andre lejeboliger og deleboliger eller direkte fra udlandet. Alle beboere fremhæver trygheden ved at have sit eget rum som væsentlig. Derudover fremhæves pakkeordning samt adgang til gode store vaskemaskiner og fællesarealer. Særligt viceværtten, som på flere hverdage er til stede i bebyggelsen, gør, at man let kan få hjælp til tekniske udfordringer i boligerne, opleves som en væsentlig boligkvalitet. Særligt udenlandske beboere og unge, der netop er flyttet hjemmefra, og som ikke har netværk, kompetencer eller indsigt i boligtekniske forhold, er glade for servicen.

Det er primært de ældre beboere (slut-20'erne og frem), som kommer med mange møbler og andre forventninger til boliglivet, der finder boligen lille. De fleste synes, boligen er let at indrette grundet dens rektangulære form og det faktum, at der kan placeres seng, bord og opbevaring flere steder. Det giver valgmuligheder. I Facebook-gruppen fremgår det, at der er mange møbler, der skifter ejere hver måned, når der er flyttedag. Køb og salg er primært det, der dominerer kommunikationen på mediet. Enkelte synes, at de store vinduespartier tager



Figur 32. Fest- og fælleslokale med køkken på topetagen er det mest brugte, bl.a. pga. ovnen, som ikke er installeret i boligerne. I stuen er der to fælleslokaler, som primært bruges af "de unge", som flere informanter forklarede det. Kredit: BUILD/AAU

en del af opbevaringsmulighederne. Dog er den franske altan god, særligt når man laver mad, så man kan lufte ud.

Beboerne om de ekstra funktioner og fællesskab

Beboere fortæller, de havde en forventning/frygt om, at der i bebyggelsen ville være en del larm og fest, pga. målgruppen og fællesfunktioner og den måde, stedet blev beskrevet i fremvisningsmaterialet. Men der er generelt roligt. Ofte er det kun – ifølge beboerne – en mindre gruppe unge, som bruger fælleslokalerne til sociale aktiviteter om aftenen, fortrinsvis i weekender. Fordi der er mange beboere i bebyggelsen, er der ingen, der kan sige, om det er naboer, der mødes, eller beboere, der tager deres gæster med. Som det fremgår af beskrivelsen på Blækhushus' website, er fællesfunktionerne et mødested for både "naboer og venner".

Særligt fest- og fælleslokalet på 6. etage er populært, fordi det har køkkenfunktioner inkl. en ovn og et større spisebord – ovn er ikke fast inventar i boligerne, og som viceværten noterer, er det næsten dagligt, at den er i brug. Flere efterlyser af samme grund fælleskøkken på etagerne, så der er et supplement tæt på til det meget lille tekøkken i boligerne. Viceværten erfarer, at der stort set hver dag er nogen, der har brugt fællesfunktionerne til sociale aktiviteter, og fest- og fælleskøkkenet er også ofte udlejet. Også på Facebook-siderne er noter om manglende oprydning ofte et tema. Lige så vigtigt for fællesskabet og opfattelsen af delefunktioner er servicering i form af vicevært, som kommer og tjekker dagligt, og som man kan skrive til, hvis der er problemer eller spørgsmål. Det giver beboerne en tryghed og gør, siger beboerne, at fællesrummene generelt holdes pæne.

Facebook-gruppen er privatinitieret, og det er ikke alle beboere, der er tilmeldt eller orienteret om, at den eksisterer, og det er ikke en officiel kanal til kommunikation. Facebook-gruppen giver, for de brugere, der er tilmeldt, en adgang til viden og praktiske informationer og

Jeg tror, folk vælger at bo her, fordi de ikke vil forstyrres. Du har alt i din lejlighed, og du behøver ikke engagere dig i andre. Man hilser heller ikke på hinanden. Jeg tror, det er, fordi alle ønsker at være private.

Her er meget stille. Det var jeg lidt bekymret for til at starte med – fordi der bor mange unge, og jeg tænkte, at de festede og spillede høj musik. Men her er generelt stille.

tilbud. Her sælges eller gives møbler og inventar væk, og her spørges til problemer med vaskemaskine, appen og fællesfunktioner. Indimellem er der også opslag om sociale arrangementer i bebyggelsen, f.eks. fællesmiddage. Det hører dog til sjældenhederne.

Generelt hilser man ikke på hinanden i gangene, i vaskerummet, indgangen eller i elevator/trappeopgang. Det er kun, hvis man opholder sig i et af fælleslokalerne i stuen eller på tagterrassen, at man hilser og eventuelt taler sammen. Det betyder ikke, at beboerne ikke er glade for Blækhus eller de fællesfunktioner, der er tilgængelige. Snarere er fællesrummene et socialt potentiale, man kan vælge til eller fra efter behov. Ellers respekterer man hinandens privatliv. Lidt ligesom på et hotel.



Figur 33. På 5. sal er der adgang til fælles tagterrasse og til fest- og fællesrum med køkkenfaciliteter. Kredit: BUILD/AAU

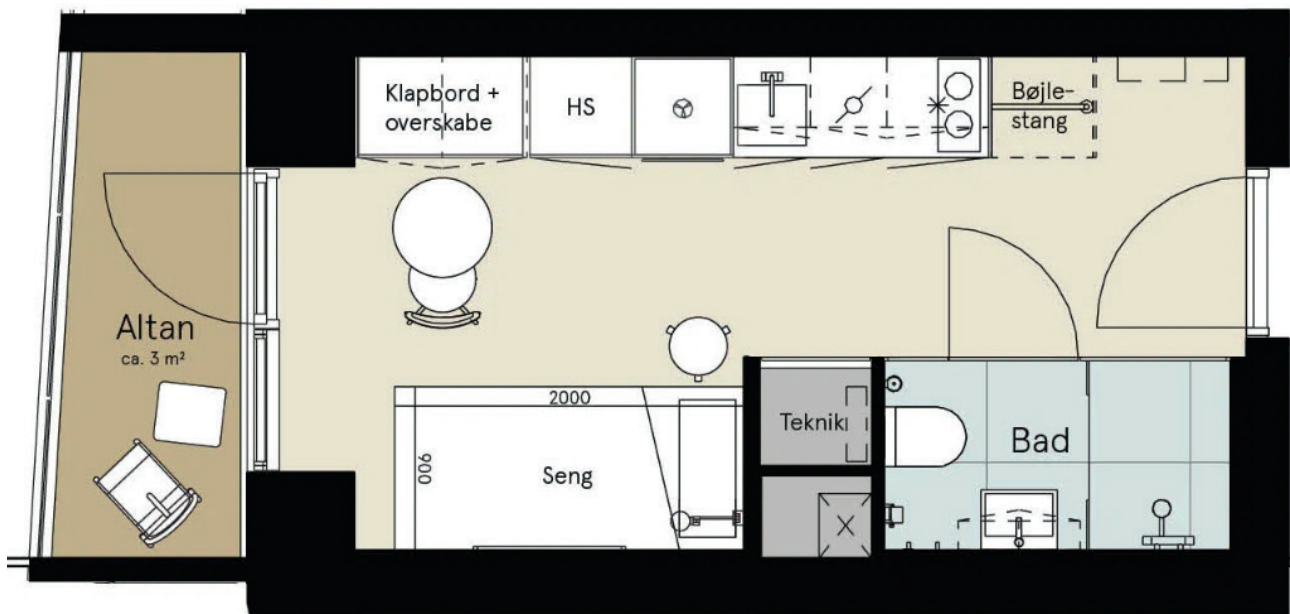
UNITY TOWER: Vertikal landsby eller hotel?




Figur 34. UNITY Aarhus er et cirkelformet bolighøjhus på 28 etager med 625 møblerede boligenheder og fællesfunktioner. Kredit: BUILD (foto, venstre), UNITY website (højre) ([\)](https://estatetool.findapartmentaarhus.unity-living.com/da/list u.d.)

UNITY Aarhus

UNITY Aarhus ligger et par kilometer fra Århus centrum. Bygningen er tegnet af Arkitema Architects og ingeniør Brix & Kamp for Aberdeen Standard Investment og formet som en halvcirkel med et terrasserende fald fra et 28 etager højt tårn i den ene side ned til syv etager i den anden. Boligtårnet rummer 652 møblerede lejligheder, heraf 572 små etværelses boliger (fordelt på "studios" på 29-36 m² og "1-bed apartments" på 42-65 m²) samt 70 lidt større to-værelses og 10 treværelses boliger. Huslejen ligger fra 5.300 til 5.700 kr. for de mindre boliger op til 12.500 kr. for de største. Lejeperioden er mindst tre måneder (med en måneds opsigelse). I efteråret 2023 husede UNITY Aarhus cirka 450 beboere.



Figur 35. Plantegning af boligtype A, bolig på 29-33 m² (Kilde: <https://estatetool.findapartentaarhus.unity-living.com/da/list> u.d.)




1-værelses
29 – 34 m² fra 5.300 DKK

- Fuldt møbleret i samarbejde med det britiske design studio, Tom Dixon med omtanke for multifunktionalitet og bæredygtighed.
- Egen altan eller terrasse
- Inkl. adgang til fitness og udendørs træningsarealer.
- Gratis Wifi de første 6 måneder fra lejeperiodens start (herefter kun 100 kr. /mdr.)
- Badeværelse med gulvvarme, bruseniche og indbygget skabsplads
- Køkken med opvaskemaskine, køleskab med frostboks, kogeplader, ovn og ovn.

Læs mere

Se ledige boliger




2-værelses
42 – 65 m² fra 9.100 DKK

- Fuldt møbleret i samarbejde med det britiske design studio, Tom Dixon med omtanke for multifunktionalitet og bæredygtighed.
- Egen udgang til 2-3 private altaner
- Separat soveværelse med 160x200 cm. Dobbelt seng med indbygget opbevaring, arbejdsstation og skabe.
- Køleskab med frostboks, keramiske kogeplader, ovn, udtræksenhætte og opvaskemaskine
- Badeværelse med gulvvarme, bruseniche og indbygget skabsplads

Læs mere

Se ledige boliger



3-værelses
60 – 93 m² fra 10.500 DKK

- Fuldt møbleret i samarbejde med det britiske design studio, Tom Dixon med omtanke for multifunktionalitet og bæredygtighed.
- Egen udgang til 2-5 private altaner med soltmer på forskellige tider af dagen
- Soveværelse med 140-160x200 cm. dobbelt seng, skabe og arbejdsstation
- Ekstra værelse med 90x200 cm. m køjeseng, skabe og arbejdsstation.

Læs mere

Se ledige boliger

Figur 36. UNITY præsenterer deres boliger på dansk og engelsk. Her er lagt vægt på komfortabelt privatliv, egen altan/terrasse, indretningsdesign af Tom Dixon og adgang til fællesfunktioner, bl.a. biograf, fitness, storkøkken, sauna og sociale aktiviteter. Kredit: Screenshot fra unityaarhus.dk (u.d.).

Det er som et hotel! Det er let at få et værelse – og det er hverken for dyrt – men heller ikke for billigt. Og så kan man tilkøbe forskellige services.

(Ung studerende)

Mit nytårsforsæt er, at jeg skal netværke lidt mere. Jeg har derfor opholdt mig meget i fællesområderne, og jeg må sige, jeg er positivt overrasket. Nu har jeg også valgt at gå sammen med to andre om at stå for en stor fællesmiddag.

(Expatriat, mand)

Om beboerne:

Beboersammensætningen i UNITY Aarhus er ifølge Nybolig, som administrerer udlejningen, cirka 40 % studerende, 40 % "young professionals" fra forskellige virksomheder som Mærsk og Vestas og 20 % blandede målgrupper, f.eks. nogle, der bruger UNITY som pendlerlejlighed, pensionister, der gerne vil have en ferielejlighed i byen, m.fl. Ifølge UNITY's community manager er der p.t. omkring 30 forskellige nationaliteter i bebyggelsen.

Hvorfor UNITY Aarhus?

Beboerne vælger UNITY Aarhus, fordi det her er let at få en god bolig af en vis kvalitet – både hvad angår design, fællesfaciliteter og beliggenhed – som hverken er for dyr eller "for billig", som en beboer siger med henvisning til, at UNITY ikke tiltrækker folk, som kun vælger den for prisen. Flere beboere bor i UNITY, fordi det er uforpligtende og komfortabelt. Mange har en (midlertidig) arbejdskontrakt eller er startet på et studieforløb, og således er der i UNITY mange studerende, lægestuderende på turnus, expats og "young professionals", som prøver livet af i Århus. Også det faktum, at boligerne allerede er møbleret, anses som en kvalitet – så skal man ikke investere i sin indretning, og der er mulighed for tilkøb af service, uden at man er forpligtet. Enkelte bruger UNITY Aarhus som pendlerbolig eller feriebolig, f.eks. pensionister, som gerne vil have adgang til byen, men ikke ønsker at flytte til den permanent.

Beboerne om boligerne

Siden åbningen i august 2023 har der været stor efterspørgsel på toværelses lejligheder til deling, hvor man har sit eget værelse og så deler bad og toilet med sin roommate – det gør huslejen relativt billig, hvilket er særlig attraktivt for studerende og udenlandske tilrejsende, som kun er i landet i en kort periode. Der er også relativt stor efterspørgsel på de lidt større lejligheder for "young professionals" og expats, som kan betale lidt mere. Der er generelt størst udskiftning i de helt små lejligheder, som af flere bruges som et springbræt til at flytte til en større etværelses in-house, som der er venteliste til. Generelt betyder diversiteten i boligerne, at man eventuelt kan flytte internt, hvis man ikke er tilfreds med den bolig, man har, eller hvis man ikke bryder sig om de naboer, der bruger fællesrummene tæt på boligen.



Figur 37. I UNITY er der flere terrasser, som man kan benytte. En af dem har desuden en sauna. Kredit: BUILD

Beboerne sætter pris på det integrerede design og interiør i boligerne, og flere fremhæver uopfordret, at indretningen er designet af den berømte designer Tom Dixon, hvilket understøtter branding af bebyggelsen, som fremhæver det. Dog er det ikke alle, der finder møblerne i boligerne komfortable. Der er også flere, der har svært ved at forstå, hvorfor boligerne kommer uden køkkenudstyr – når nu resten allerede er en del af huslejen.

Beboerne om defunktioner og fællesskab

Som beboer i UNITY er der adgang til tagterrasser, loungeområder, sauna, multibane og fitnessrum inde og ude samt café, flere storkøkkener og parkeringsanlæg. Hvis man ønsker det, kan man også melde sig til fællesmiddag, eller man kan leje en cykel og køre ind til Århus.

Fællesskabet fylder meget i UNITY, og der er generelt mange, der hænger ud i køkkenerne og loungeområderne, ligesom fitnessfaciliteterne også bruges flittigt. UNITY's community manager har derfor en dobbeltrolle og skal både sørge for, at der er god stemning, igangsætte sociale aktiviteter og events og håndtere, at der ikke opstår grupperinger, som dominerer fællesrummene og ekskluderer de andre beboere. Ofte kommer der 20-25 til fællesmiddage.

Pga. de mange forskellige nationaliteter, aldersgrupper og livssituationer er det en opgave blot at hjælpe med at håndtere almindelige regler for brug af de sociale rum. For at sociale sammenkomster ikke forvandles til fester, lukkes alle de sociale funktioner – ud over bordtennisrummet, som ligger isoleret – kl. 22. Særligt rengøring og orden på fællesområderne er konstant et tema, der skaber konflikt mellem beboerne, fortæller beboerne og community manageren. Men de mange aktiviteter og fællesrum skaber også en kultur, hvor alle som udgangspunkt er en del af fællesskabet, og det er noget, især tilflyttere til Århus sætter pris på, og for flere bliver det et argument for at blive boende i UNITY.



Figur 38. Der er flere fællesrum fordelt i bebyggelsen, som benyttes af grupper og enkelte beboere. En community manager hjælper med at skabe kontakt og god stemning, og beboerne kan desuden være med til at arrangere fællesmiddage. Kredit BUILD.

MUSICON Roskilde: Containerlejligheder i højden



Figur 39. Container living i Musicon i Roskilde består af 30 lejligheder fordelt i tre punkthuse på henholdsvis 30 og 60 m² svarende til et eller to containermoduler. Fotokredit: BUILD.

Musicon Roskilde

Container Living opfører og udlejer mikroboliger af containermoduler og med service inkluderet. Konceptet er videreudviklet fra tidligere erfaringer med midlertidige studiebyer, og containermodulerne er konstrueret, så de kan kombineres på forskellige måder i den konkrete kontekst og demonteres og flyttes til et nyt sted. I Musicon-bydelen i Roskilde har Container Living opført 30 mikrolejligheder i tre punkthuse, hvoraf to er i fire etager og et er på tre etager. Bebyggelsen, som er tegnet af Arkitema Architects, indeholder to boligtyper: en større lejlighedstype af to containere på 60 m² og en mindre lejlighedstype på 30 m². Alle er indrettet med bad, køkken, gulvvarme og ventilation. Flere boliger har egen altan, og alle har store vinduespartier fra gulv til loft. Beboerne rekrutteres via bl.a. Container Livings website, som beskriver boligerne som "urbane" og placeret i hjertet af "de rå og industrielle rammer" i Roskildes nye kreative bydel, Musicon. Huslejen er – eferår 2023 – 6.996-10.495 kr. ekskl. forbrug.

Beboerne om beboerne:

Beboerne, vi talte med i vores interviews, havde forskellige aldre, køn og baggrunde, og der var både unge, par og børnefamilier med små og større børn iblandt. Det svarer godt til



Figur 40. Plantegning af bolig på 60 m², som der er flest af i bebyggelsen. Kredit: (<https://containerliving.dk/lejer-roskilde-musicon/>)



Figur 41. Plantegning af to boliger på 30 m², som mest bebos af studerende. Kredit: (<https://containerliving.dk/lejer-roskilde-musicon/>)

beboernes egne opfattelser af, hvem der bor i containerbyen, dog med en overvægt af unge singler eller par, som bor i de mindre boliger på 30 m², hvilket samtidig er den målgruppe, der er størst udskiftning hos, lyder det.

Hvorfor MUSICON?

Beboerne vælger Container Living Musicon af flere grunde, hvoraf disse er gennemgående: Enten har beboerne stået i en mere eller mindre akut boligmangel, f.eks. i forbindelse med skilsmisse eller uddannelsesstart, eller de har fundet boligformen med containere interessant at afprøve. Uanset om boligvalget er taget med henblik på et kortere midlertidigt ophold eller med hensigten om at bo der i længere tid, har en væsentlig motivation ligeledes været den fælles tagterrace med udsigt over Musicon og nærheden til byfunktioner og natur.

Beboerne om boligen:

Beboerne fortæller samstemmende, at boligernes særlige rektangulære form med vindue i bunden og stramme retningslinjer for ophæng på væg og loft både er en inspiration og en udfordring. En beboer fortæller, at det har tvunget hende til at tænke anderledes end de kon-

Det var beliggenheden, der gjorde udslaget om at bo her – midt i Musicon og tæt på by og station. Og så var det en ny og anderledes måde at bo på.

Boligerne er 5 x 12 m, og det er jo på en måde småt. Der er i hvert fald mange begrænsninger, når man skal indrette sig, også fordi det er en container, og der er mange ting, man ikke må.

(kvinde)

ventionelle løsninger på møblement og indretning, hun ellers kendte til. Blandt andet har hun nedskaleret borde, sofaer og lænestole, så de passer til rummet. Hun har også investeret i flere møblement på hjul, bl.a. en reol med tv og et lille bord, hvor hun har mikrobølgeovn, elkedel og andre køkkenting. Ligeså betyder det begrænsede gulvareal, at man har minimeret sine ting, og at man bruger mere tid på at rydde op og sætte ting på plads, fordi der hurtigt opstår kaos.

De fælles vaskemaskiner i stueetagen er genstand for divergerende erfaringer, men fælles er dog, at en privat vaskesøjle i boligen ville have optaget uforholdsmæssigt meget plads, taget i betragtning, hvor få timer på en uge man faktisk vasker.

Som inspiration til nye beboere har Container Living eksempler på, hvordan boligerne indrettes af beboere, og hvordan man på relativt få kvadratmeter kan organisere sig i funktionszoner, skabe opbevaringsløsninger, stemningsfuldt lys, vægophæng mv. Flere beboere fortæller, at der også er flere dialoger på bebyggelsens kommunikationsapp, der omhandler indretning, og hvor der spørges til råd og løsninger på specifikke problemstillinger. Således udvikler beboerne kollektivt en indretningsstil, der passer til boligernes særlige arkitektur.

Beboerne om defunktioner og fællesskab

Stålkonstruktioner omkring containerne sikrer adgang til lejemålene til beboelse gennem trappe- og svalegange, og man deles om en fælles gård. Herfra er der adgang til en tagterrasse på toppen af det treetagers punkthus. I stueetagen er der et fælles vaskehus og flere erhvervslejemål. Servicekonceptet hos Musicon består af tæt dialog med beboerne via en fælles kommunikationsapp, som også formidler information om drift, arrangementer mv. I Musicon agerer en af beboerne desuden "velkomstambassadør".

De beboere, der kom ind som den første generation i 2022, kender generelt hinanden godt, bl.a. fordi flere stod på venteliste, inden bebyggelsen stod færdig, og i denne proces har Container Living aktivt inddraget de kommende beboere for at blive klogere på, hvordan fællesskab skulle faciliteres. Det betød, at der blev nedsat et beplantningsudvalg og et socialt udvalg mv. Processen har været medvirkende til en slags "først mover"-kultur, som stadig præger fællesskabskulturen.



Figur 42. Eksempler på, hvordan man kan indrette 30 m²-boligen i Musicon. Et inspirationskatalog, som kom i stand efter at førstegeneration af beboere flyttede ind og efterlyste hjælp. Kredit: (<https://containerliving.dk/lejer-roskilde-musicon/>)

Der er ikke mange standardløsninger, når man bor sådan her. Man kan ikke gøre som man plejer – det handler meget om ens fantasi. Så det bliver mere personligt. Jeg synes, vi alle sammen har gjort det til vores container. De er alle meget forskellige på hver deres måde. (Single, kvinde)

Det er mest tagterrassen, jeg bruger. Vi har prøvet at indrette den, så der er forskellige hyggezones, så man kan sidde i fred med sine venner eller med familie. Men ellers er det også et rum, hvor man kan mødes med sine naboer. Nogle gange er der nogen der skriver ud – hey, vi tænder grillen, er der nogen, der vil være med til lidt hygge?.



Figur 43. Gårdmiljøet varetages af beboerne selv efter en indledende proces, hvor man diskuterede beplantning og retningslinjer. Der hilses overalt i bebyggelsen, og særligt tagterrassen er genstand for sociale aktiviteter – hvad enten det er beboere med gæster eller beboere, der mødes for at grille sammen. @ BUILD, Mette Mechlenborg

Selv om der er en del – ofte nyere – beboere, som holder sig for sig selv, og som ikke søger fællesskabet, er der generelt en hilsekultur på svalegangene, i gården og ved vaskefaciliteterne. Særligt centralt er tagterrassen, som bruges flittigt, når vejret er til det. Ofte har beboerne deres egne gæster med derop, og på den måde er tagterrassen boligernes forlængede uderum. Indimellem er der dog nogen, der skriver på kommunikations-appen, at de tænder grillen, og opfordrer andre til at komme forbi. Uanset hvilken anledning er tagterrassen ofte et sted, hvor man lærer naboerne at kende, samtidig med at det bidrager til at øge boligkvaliteten og samler bebyggelsen til en enhed.

I stueetagen af de to fireetagers punkthuse er der placeret erhvervslokaler til udlejning – dog er ikke alle udlejet, men står tomme.

*Det er ikke, fordi vi kommer hinanden ved som sådan. Eller jeg kan godt mærke, at der er folk, der vil det sociale – der er en intention om et fællesskab, og det er op til mig, om jeg vil dyrke det.
(Enlig far med børn)*

Tiny house: Biancas skurvogn midt i det grønne

Biancas skurvogn

Bianca bor i en omdannet beboelsesvogn på en mark ved en gård et sted i Danmark. Her har hun boet i halvandet til to år sammen med sin hund. Hun sætter pris på, at her er roligt, grønt og privat.

Bianca har købt beboelsesvognen billigt og istandsat den med hjælp fra en håndværker. Bianca har bl.a. fået installeret køkkenet med kogeø, el og en varmepumpe, så der er varmt om vinteren. Der er desuden sat ny undervogn med aksel på, så skurvognen lettere kan transporteres, og hun kalder den konsekvent "min vogn" for at understrege den potentielle mobilitet. Det er nemlig en kvalitet – at hun kan tage sin vogn med sig og flytte til et andet sted, hvis hendes behov og situation ændrer sig, fortæller hun. Samlet set har beboelsesvognen kostet hende 50.000 kr., og så yderligere 20.000 kr. for transport. Skurvognen er 14 m² og har ikke hverken bad eller toilet. Bianca har en aftale med den landmand, hun lejer sig ind hos, at hun kan bruge hans toilet og bad. Hun betaler 1.500 kr. plus forbrug for at have skurvognen stående på marken. Hun har ikke noget imod at tisse i skoven.

Hvorfor bo i en skurvogn?

For Bianca er det kombinationen af at bo småt, de lave leveomkostninger og nærheden til naturen, der er attraktionen ved at bo, som hun gør. Hun har tidligere boet i en lejlighed i



Figur 44. Biancas skurvogn er 14 m² og uden bad/toilet, men med et lille køkken og masser af grønt uderum. Kredit: BUILD, Mette Mechlenborg

Det er ikke et værelse. Men det er jo småt. Jeg tænker det meget som en bolig med forskellige stationer. Der er køkken-stationen, og når jeg vender mig om, så står jeg ved mit klædeskab. Det skifter funktion, afhængigt af om jeg står med ryggen den ene eller den anden vej. Her [peger] sidder jeg og spiser, læser. Min seng bruger jeg til afslapning – hvis jeg skal se en fim. Faktisk vil jeg ikke arbejde her – det vil jeg gøre et andet sted. Min vogn er klart mere et sted, hvor jeg kun er mig selv.

Der er mindre plads at overskue. Jeg kan meget lettere holde styr på det, jeg har, i forhold til rengøring og oprydning – jeg kan se alt, hvad jeg ejer.

byen, men følte, hun var "pakket ind", og der var alt for mange sanseindtryk, ting og mennesker, hun skulle forholde sig til. Hun har også en periode boet i en kolonihave, hvor der var mere ro, grønt og billigt, men hun oplever nu, der er meget mere frihed i at bo i en skurvogn, bl.a. fordi man ikke skal forholde sig til naboerne, og der er ingen, der skal bestemme, hvor høj hækken skal være, som hun siger.

Skurvognen er hendes private oase, og det er meget sjældent, hun har gæster med hjemme. Men det føler hun ikke som en begrænsning, tværtom er der ikke det samme pres for at være social – den trange plads gør, at de sociale normer omkring gæster er ændret, og det opleves som frigørende. Mentalt er den trange plads også et vigtigt element i forhold til Biancas fornemmelse af livskontrol. Hun fortæller, at det er begrænset, hvor rodet der kan blive, og hvor meget der skal rengøres. Begge dele – fravær af forventningen om gæster og den overskuelige mængde af ting – giver Bianca en fornemmelse af tryghed og frihed til at koncentrere sig om andre ting. Hun har dog ligesom mange andre også et behov for at indrette og præge sin bolig og bruger tid på at flytte rundt på sine ting, så de tager sig forskelligt ud.

Bianca bruger mange timer i landskabet, der omkredser hendes skurvogn. Hun går lange ture med sin hund, sidder udenfor og nyder stilheden. Hun indgår også i en tæt social relation med gårdens beboere og hjælper også gerne med at holde den store nyttehave, der er tilknyttet gården. Indimellem spiser hun sammen med dem, snakker med børnene og er i det hele taget med i hverdagen, også fordi hun bruger toilet og bad på gården. Hun understreger dog, at fællesskabet er meget uforpligtende, og at det uforpligtende understøttes af den fysiske afstand, der er mellem hendes skurvogn og gården, mellem hendes liv og deres liv.

Det er en skrøne, at tingene kun kan stå på én måde i en skurvogn. Jeg flytter ofte om og rykker rundt. Der er altid et lille hjørne, som er lidt dødt. Og når man flytter rundt på et møbel, så flytter man rundt på en struktur – hele boligen.

Den her måde at bo på er [for mig] sin egen boligtype. For det første – der er ikke nogen anden boligtype, hvor det koster så lidt som her, men du er tæt på naturen. For det andet så behøver du ikke dealle med folk, medmindre det er noget, du selv vælger til.



Figur 45. Biancas vogn er indrettet i zoner, og hun kan godt lide at flytte rundt på sine ting. Kredit: BUILD, Mette Mechlenborg

Peter Cox: det lille hus med det store potentiale

Selvbygget tiny house

Peter og hans hustru, Marie, bor i et selvbygget tiny house med deres katte. P.t. er huset placeret i en stor have, som de er i gang med at dyrke for at blive selvforsynende. Peter arbejder med digital markedsføring, noget, han kan gøre hjemmefra. Desuden driver han Facebook-gruppen Det Lille Potentiale: Tiny House Byggeprojekt, som han startede i 2019, da de gik i gang med byggeprojektet. Marie arbejder deltid på en højskole, hvor hun underviser i havebrug og bæredygtighed.

Huset står på en gammel bådovgn, som gør det let at transportere. Det er 8,5 m langt, 3 m bredt og ca. 24 m² brutto. Huset indeholder stue og køkken i ét, toilet/bad og en hems, hvor parret sover. Peter vurderer, det samlet har kostet dem 150.000 kr. at bygge huset, dertil kommer tilkøb, bl.a. solceller, brændeovn, piletank og nogle tagrender, og det koster mellem 6.000 og 8.000 kr. at flytte. Huset er bygget til at kunne kobles på konventionel infrastruktur via drikkevandslange og elmåler, og i begyndelsen, inden Peter og Marie fik installeret brændeovn, blev det kun opvarmet med elradiator.

Vi kunne godt lide ideen om at være mobile, men havde efterhånden også et ønske om at få et hjem. Vi har bygget huset til os selv, og det er nemt at flytte. Vi kan pakke det hele på 24 timer og pakke det hele ud igen på 24 timer. Når vi flytter, kan vi se på kattene, at de falder hurtigt til ro, fordi huset er det samme – så tilpasningen til et nyt sted er let. På den måde har vi både frihed og tryghed.

Før deres nuværende adresse har Peter og Marie boet tre andre steder i regionen og har således stor erfaring med at flytte huset. Fordi haveudviklingen er en langsigtet investering og ikke kan flyttes, har de nu besluttet at slå rødder og blive samme sted de næste 20+ år. Friheden på hjul er erstattet med haveglæde.

Hvorfor bo i et tiny house?

Drømmen om at bo i sit eget tiny house har, ifølge Peter, været flere år undervejs. Men det vigtigste har været tidligere erfaringer med at bo småt kombineret med et ønske om et voksenliv, hvor man ikke er bundet af et 37-timers job og et stort boliglån. Fritiden til selv at indrette sin hverdag med de aktiviteter, der betyder noget for dem, har været en vigtig rettesnor i deres livs- og boligvalg.

Under deres studietid var boliggrammerne små pga. deres begrænsede økonomi, men uden at de anså det som et problem. Snarere blev de bevidste om, at det var en frihed, som de gerne ville bibeholde efter deres studier. De afprøvede forskellige små boligformer, bl.a. et kolonihavehus på 25 m², og elskede, hvordan de her fik en anden mere direkte adgang til natur. Bæredygtighed er også vigtig for parret, og særligt Marie er optaget af, hvordan naturen – planter, permakultur og biodiversitet – bidrager til et liv i harmoni med de planetære værdier.



Figur 46. Peter og hans hustru bor i et tiny house på 24 m² brutto, som de har bygget efter at have deltaget på et tiny house-kursus på Grobund i Ebeltoft. Kredit: Peter Cox.

Vi har prøvet at fastholde vores livsstil, som vi havde, da vi var på SU. Der levede vi småt, men havde masser af frihed og fleksibilitet. Det der med, at man ikke kan tage to dage ud af kalenderen, når man har lyst, men skal planlægge med arbejdet, det behøver vi ikke.

Vores arbejdsliv og boligliv er blandet sammen. Vi ved ikke, hvornår det er weekend, for vi laver det samme hver dag. Normalt arbejder jeg ved computeren fire timer om formiddagen, og så går jeg i haven om eftermiddagen. Eventuelt også om aftenen. Det er kun på antallet af mails, jeg modtager, at jeg fornemmer, hvornår andre er på arbejde.

Om alt det udenfor

Efterhånden som haven tager form, er Peter og Maries hverdag synkroniseret med de større og mindre opgaver, der ligger i havearbejdet. Dertil kommer de mange timers pleje og vedligeholdelse af deres tiny house. Der er konstant brænde, der skal hugges, kompost, der skal flyttes, og planter, der skal plejes. Efterhånden er dagen kun afbrudt af timer, de tilbringer på deres formelle jobs. Samtidig forsøger de at opbygge en kursusvirksomhed og har netop haft kursister forbi for at lære om natur og bæredygtighed.

Om nogle år håber Peter og Marie at kunne gå helt off grid og være selvforsynende med vand og el og, hvis alt klapper, også med planter og dyr. Deres tiny house-boligliv er blevet deres livsstil.



Figur 47. Ifølge Peter har han og hustruen en "relativt stor" stue (højre). De tilbringer dog det meste af tiden i haven, særligt hustruen, som går op i permakultur og bæredygtige afgrøder (venstre). Kredit: Peter Cox

Vibekes luksushus med kæmpe have

Vibekes lille hus med maksimal komfort

Vibeke var igennem en lang proces med overvejelser, ønsker og udfordringer, inden hun endte med et arkitekttegnet tiny house bygget af bæredygtige materialer og med fokus på et sundt indeklima.

Huset er udstyret med en række konventionelle funktioner, som man kender fra villaen: badeværelse og toilet, vaskesøjle med tørretumbler, køkken, pejs, sovekammer og opholdsstue. Huset er på 28 m² og er suppleret med en større, delvist overdækket terrasse med direkte adgang. P.t. er huset koblet på vand- og elforsyning, men det er konstrueret således, at man på sigt kan gå off grid og være selvforsynende med vand og el. Huset har kostet knap 0,5 mio. kr. inkl. håndværkertimer. I øjeblikket har Vibeke lejet sig ind på en landejendom, hvor hun betaler 1.500 kr. plus forbrug. Når hun engang ønsker at flytte, kan huset flytte med hende.

Hvorfor bo i et tiny house?

Vibeke er rastløs af natur, siger hun, og har boet i mange forskellige boligformer, inden hun lagde sig fast på et tiny house. Hun er opvokset på landet og synes, byen er alt for tæt og med for lidt plads. Hun har altid godt kunnet lide at have adgang til natur og betragter sig selv som et friluftsmenneske. Ad flere omgange har hun boet i kollektiver og bofællesskaber, og en overgang afprøvede hun også kolonihaven som boligform. Det var først, da hun ved en



Figur 46. Vibekes hus er et arkitekttegnet hus på 28 m² med overdækket terrasse, vaskesøjle, pejs, toilet, køkken og sovezone. Fotokredit: BUILD, Mette Mechlenborg

Mit ønske var at få et hjem, jeg skulle have resten af livet. Og det skulle have alle de luksusting, man forbinder med et rigtigt hus – pejs, vand og bad, toilet, vaskemaskine – og være helårsbeboligt, altså godt isoleret. Men det var meget vigtigt, jeg kunne flytte med det. Jeg ville gerne gøre mig uafhængig af, hvor huset skulle stå

Jeg tænker, at jeg skal off grid på et tidspunkt – at der skal solcelle på, og jeg skal have vandopsamling mv. Men nu er jeg startet med selve huset, og så kommer de andre ting efterhånden.

tilfældighed fik mulighed for at bo i et kollektiv af skurvogne, at hun fandt en boligform, hun syntes om, og som passede til hendes behov. Hun var ikke interesseret i at eje grunden, men på den anden side følte hun også, at hun som lejer i en skurvogn ikke havde den sikkerhed, som ejerskabet tilbød. Da hun modtog et arveforskud af sine forældre, besluttede hun, at de skulle investeres i et tiny house, som var helt hendes eget.

Indledningsvis kiggede Vibeke efter færdigbyggede tiny houses, som levede op til BR2018, og som havde en vis komfort i forhold til faciliteter og størrelse. Hun syntes dog, de manglede personlighed og var meget anonyme. Generelt også langt over hendes budget. Det var først, da hun ad omveje fik kontakt til en håndværker, der ligesom Vibeke gik op i bæredygtige materialer og indeklima, at hun indgik en aftale om, at han skulle bygge et hus ud fra hendes tegninger og ønsker. Huset, som hun derfor har været med til at tegne, er bl.a. baseret på træfiberisolering, papirdampsbremse og træ fra bæredygtigt skovbrug både indvendigt og på facaden.



Figur 49. Det var en ambition fra starten at få et lille mobilt hus, som havde alle de luksuselementer, man kender fra et traditionelt hus – badeværelse, vaskemaskine og funktionsopdelte zoner. Fotokredit: BUILD, Mette Mechlenborg

Naturen giver mig en ro. Det handler meget om at kigge på naturen – enten her indefra huset, når jeg hænger i min hængekøje, eller derude foran. Og så går jeg lange ture, laver mad udenfor og er i det hele taget et stort friluftsmenneske.

Om alt det udenfor

Frihedsfølelsen er det vigtigste ved Vibekes boligliv, siger hun. Både frihed til at kunne bevæge sig ud i naturen og frihed fra naboer og sociale forpligtelser. Men samtidig at have en tryghed i at vide, at huset er hendes, og at hun, når som helst, kan flytte det til en ny destination.

Naturen er central, idet den giver Vibeke en ro, som hun sætter pris på. Det er også i naturen, at hun finder sine sociale relationer, bl.a. ved at lave mad om et bål.



Figur 50. Alt i Vibekes bolig er bygget ud fra hendes tegninger og ønsker, bl.a. muligheden for at have en hængekøje midt i rummet, som hun bruger hver dag. Kredit: BUILD, Mette Mechlenborg

Bruttoliste over mikroboliger

Tiny houses-foreninger/kommunale projekter (uden enkeltstående huse) (opdateret sommer 2024)

Navn	Koncept	Status	Boligstørrelse
At Bo i Ro	Behandlingssted for unge, kommunalt drevet	3 pilothuse er færdigbyggede	37,4 m ²
Bettebyen, Himmerland	Tiny House Landsby med 20 huse drevet af en forening	På pause	Maks. 40 m ²
Foreningen Friliv - Et Tiny hus fællesskab	Tiny house - fællesskab med 20 huse samt fælleshus	På pause	Maks. 40 m ²
Grobund Brenderup	Bydel med 34 småjordlodder og fællesfunktioner	Lokalplan vedtaget. Ansøgningsproces om byggetilladelse igangsat (september 2024)	Maks. 62,5 m ² (250 m ² grund) og maks. 100 m ² (400 m ² grund)
Grobund Ebeltoft	Tiny houses med op til 150 huse og fællesfunktioner og erhverv	Erhverv er etableret, udvikling af lokalplan pågår	Til forhandling
Olufs have - Forum 5762 (forening), Svendborg	Blandet boligområde med 6 tiny houses	Lokalplan godkendt (jul 2023)	Gns. 66 m ²
Small Living Albertslund, forening	Bæredygtigt bofællesskab med små og økonomiske træhuse	Under idéudvikling	Maks. 90 m ²
Tiny house Arden, Levefællesskabet	Bo- og levefællesskab med 25 boliger, permakultur og erhverv	Grund er erhvervet, men pga. økonomiske udfordringer er projektet netop genopstartet (september 2024)	Til genforhandling
Tiny house Gudenåparken	Fem tiny houses (nøgleklar) som del af blandet boligområde med fællesfunktioner	Siden 2022 er kun ét udlejet. Bydelen stadig under opførelse	75-77 m ²
Tiny houses, Ny Rosborg	Tiny houses	Under byggemodning, udbudsmodel afventer	50 m ² (og maks. 20 til sekundær bebyggelse)
Tiny Varigheden, Køge	16 tiny huse i biogene og genbrugsmaterialer og med fællesfunktioner	Lokalplan vedtaget. 7 forskellige prøvehuse under opførelse	Maks. 50 m ²
Økosamfund Soleng, Broagerland, Sønderborg	Ønske om at inkludere tiny houses i økosamfundsprojekt	Lokalplan vedtaget (2020). Uvis status på opførelse	Uvist
Vinge - tiny house-kvarter	Tiny houses	Af i alt 18 grunde er 9 solgt, 6 er udlejet. P.t. pågår en proces med ansøgning om byggetilladelser	Maks 45 m ² , men med forhøjet loft

Mikrolejligheder (opdateret primo 2024)

Navn	Koncept	Status	Boligstørrelse
A Place To Esbjerg, Kaktus Towers	Smart living/co-living	Etableret	30-102 m2
Akeleje Hus	Ungdomsboliger	Etableret	34-63 m2
BASECAMP Sølvgade	Studieboliger + hotel	Etableret	25 m2
BASECAMP Skovbrynet	Studieboliger + hotel	Etableret	37-152 m2
BASECAMP Copenhagen South	Studieboliger + hotel	Etableret	26 m2
BASECAMP Aarhus	Studieboliger + hotel	Etableret	29-37 m2
Blækhus Frederiksberg	Studio apartments	Etableret	25-40 m2
Blækhus Valby	Studio apartments	Etableret	29-35 m2
Blækhus Vanløse	Studio apartments	Etableret	29-47 m2
Blækhus Aarhus	Studio apartments	Etableret	30-35 m2
Container Living, Musicon	Containerboliger	Etableret	30/60 m2
Container Living, Kanalbyen	Erhverv og hotelboliger	Under udvikling	30/60 m2
Container Living, Ny Ringby	Lejligheder	Under udvikling	30 m2
Container Living, Spinderihallerne	Kontorer	Under udvikling	15 m2, 30 m2 og op til 60 m2
Container Living, Sporbyen	Containerboliger	Under udvikling	30/60 m2
CPH Studio Hotel	Studio hotel	Etableret	15 m2/15-20 m2/ikke oplyst
CPH Village, Amagerbro	Micro living	Etableret	20 m2
CPH Village, Nørrebro	Micro living	Etableret	20 m2
CPH Village, Refshaleøen	Micro living	Etableret	20 m2
CPH Village, Vesterbro	Micro living	Etableret	20 m2
CPH Village, Tunnelfabrikken	Micro living	Under udvikling	20 m2
DOKK8000	Boligfællesskab	Under udvikling	22/32 m2
Englandshaven	Ungdomsboliger/small living	Etableret	32-50 m2
Filmlageret	Små kollegieboliger	Etableret	35 boliger med fællesarealer: 34-46 m2
Kaktus Towers	Smart living/co-living	Etableret	33-53 m2
Katrinedsvej	1-værelses lejligheder	Etableret	35-48 m2
Kobbelvænget	Micro Living	Etableret	30-51 m2
LifeX	Co-living	Etableret	Værelser fra 9 m2

Liv Residential Valby	Micro living	Etableret	35-46 m2
LIVE Amager	Studieboliger	Etableret	32-48 m2
LIVE Dortheavej	Studieboliger	Etableret	27-44 m2
LIVE Hermodsgade	Studieboliger	Etableret	29-54 m2
LIVE Vesterbro	Studieboliger	Etableret	28-47 m2
Micro Living, Tilst	Micro living	Etableret	20-25 m2
Movinn	Apartment hotel/co-living	Etableret	Ikke oplyst
Mutzuvej	Studio apartments	Etableret	29-53 m2
Nido living	Studieboliger	Etableret	28-36 m2
Noli (del af UN-17 byen)	Co-living	Etableret	40 m2
Noli (Ørestad)	Co-living med studios og hotellejligheder	Under udvikling	40-60 m2
Nordre Fasanvej 176	Studieboliger	Etableret	37-44 m2
Peder Lykkes Vej	1-værelses lejligheder	Etableret	37-47 m2
Posthuset Hillerød	Studieboliger	Under udvikling	30-35 m2
Pulse NV	Studio apartments	Etableret	30-40 m2
Pulse Østerbro	Studio apartments	Etableret	26, 34, 42 m2
Rullestenen	Bofællesskab	Etableret	46-121 m2
Siljengade	Studios	Etableret	48-54 m2 (studio standard)
Smedetoften	Ungdomsboliger	Under udvikling	39-56 m2
Spaniengade	Studio apartments	Etableret	30-41 m2
Stay	Apartment hotel	Etableret	40-120 m2
Store Kongensgade 100	Ungdomsboliger	Etableret	31-53 m2
Store Ravnsborg, Viby J	Simple Living	Etableret	20 m2
Studielandsbyen	Studieboliger	Etableret	18 m2
Studio Home	Studieboliger	Etableret	33 m2 inkl. fællesareal
Studio Home	Studieboliger	Etableret	33 m2 inkl. fællesareal
Svanen Gruppen & EcoVillage	Micro living	Etableret	50-60 m2
TUNET, Trekroner	Basisboliger/AlmenBolig +	Etableret	35-41 m2
UMEUS Amager	Studieboliger/kollegie	Under etablering	17-35 m2
UMEUS Nordhavn	Studieboliger/kollegie	Under etablering	17-35 m2
UMEUS Åboulevarden	Studieboliger/kollegie	Under etablering	17-35 m2
Unity Aarhus	Mikroboliger	Etableret	20 m2
Viga Real Estate	Micro living	Etableret	28-48 m2
Østerbro Studio Apartments	Hotellejligheder	Etableret	32 m2
Øresundsvej 51	Cityboliger/1-værelses	Etableret	35-44 m2 (enkelte 59 m2)
Zoku	Co-working/hybridhotel	Etableret	22-40 m2 (Zoku Loft)

Referencer

Referencer

Bech-Danielsen, Claus (2004): Moderne Arkitektur – hvad er meningen? Systeme.

Bech-Danielsen, C., Sollien, S.E., Holtan, Å. og Nielsen, S. (2018). Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed: Inspirationskatalog med 20 boliger fra udlandet og 15 fra Danmark. København, december 2018. Upubliceret arbejdsnotat

Benjamin, Walter: "Louis Philip, or the Interior" (1939): Charles Baudelaire. A Lyric Poet In The Era Of High Capitalism (1976), trans. Harry Zohn, Verso, London, 1983.

Brooks, H. Allen (1984): Frank Lloyd Wright and the Prairie School, Braziller in association with the Cooper-Hewitt Museum, New York, 1984; ISBN 0-8076-1084-4

Bygningsreglementet: Vejledning om boligindretning, 2020, 1. udgave.

Dansk Bygningsarv (red.) (2015): Bygningsarv og Bevaringsværdier. 1940'erne og 1950'ernes murede boligbebyggelser. Fagredaktør Mogens Morgen. Billedredaktør Jannie Bendsen. Udgivet for Realdania, Landsbyggefonden og Grundejernes Investeringsfond.

Le Corbusier (1929): "Analysis of the fundamental elements of the problem of 'the minimum house' CIAM-2. The International Congress of Modern Architecture. I Modernist Architecture. A database of Architectural Theory (no data). <https://modernistarchitecture.wordpress.com/2011/09/14/le-corbusier%E2%80%99s-%E2%80%99ciam-2-1929%E2%80%9D-1929/>

Leupen, B. (2005): "A New Way of Looking at Flexibility". Open House International, Vol. 30 No. 1, s. 55-61. <https://doi.org/10.1108/OHI-01-2005-B0008>

Mechlenborg, Mette (2008): Hjemme i globaliseringen. Tidsskrift for Sociologi, 4(18), 71-85. Artikel nr. 4, 18. <https://rauli.cbs.dk/index.php/dansksociologi/article/view/2302/2292>.

Overy, P., Buller, L., Qudsten, F. og Mulder, B. (1988): The Rietveld Schroeder House. Great Britain. Butterworth Architecture.

Schneider, T. og Jeremy, T. (2005): Flexible housing: opportunities and limits. Arq., 9(2).

Teige, K. (2002): The minimum Dwelling. Opr. Nejmesi byt (1932), overs. Eric Dluhosch, MIT UKEssays. (November 2018). Concept of Flexibility in Architecture. Retrieved from <https://www.ukessays.com/essays/architecture/the-concept-of-flexibility.php?vref=1>

Wekerle, G. og Hall, E. (1972): High rise living: can the same design serve young and old? Ekistics, vol. 33, no. 196. Athens Center of Ekistics. Publishing JSTOR

EKSEMPLER

At bo i ro

<https://byrummonitor.dk/Nyheder/art9137520/Tiny-house-inspirerede-boliger-p%C3%A5-vej-til-anbragte-unge>

https://realdania.dk/nyheder/2022/12/at-bo-i-ro?utm_medium=email&utm_campaign=At%20Bo%20i%20Ro%20Tiny%20house-inspirerede%20boliger%20p%20vej%20til%20anbragte%20unge&utm_content=At%20Bo%20i%20Ro%20Tiny%20house-inspirerede%20boliger%20p%20vej%20til%20anbragte%20unge+CID_421db4e-47059224888869da82a557a62&utm_source=Nyhedsbrev&utm_term=At%20Bo%20i%20Ro%20Tiny%20house-inspirerede%20boliger%20p%20vej%20til%20anbragte%20unge

<https://egedal.nu/>

<https://stedse.dk/2023/01/06/at-bo-i-ro-2/>

Tak til Tegnestuen Stedse for materiale og information.

Basisboligen: KAB

Interview med arkitekter fra Vandkunsten Arkitekter

Interview med daværende udviklingschef på konceptet Rolf Andersson, KAB

SBi (2014): "Ungdomsboliger i lille størrelse", Knud Erik Hansen, Laura Helene Højring og Vidgis Blach: SBi 2014:23

Stine Kodoef og Cecilie Eskelund (2015): Basisboligen. KAB 2015.

Blækhus-koncept

Interview med inspektør Ole Muller, DEAS; BLÆKHUS Vanløse og Valby

Interview med ZESO Architects

Interview Patrizia

Website: www.blaekhus.dk

Rapport: BLÆKHUS Copenhagen. Student Housing Report. ZESO Architect for Deautche Finance / SF Management. 2018.

Facebook Blækhush Valby (screenet i marts 2023).

Artikler/informedia (diverse).

Campus Kollegiet, Odense

Dette er en forkortet omskrivning af et casestudie udgivet i rapporten Boligliv i Højden, BUILD, 2021.

Her er gengivet materialet fra:

Website (u.d.): <https://campuskollegiet.dk/>

Interviews med Julian Weyer, projektleder og arkitekt, C.F. Møller Architects, 2021.

Folder Campus Kollegiet

Indstik til foldere

Fristrup Hus, Carlsberg Byen

Website (u.d.): <https://www.carlsbergbyen.dk/nyheder/2018/11/fristrup-hus>

[Fristrup Hus](#), salgsbrochure Carlsberg Byen april 2020.

Caroline Hus, salgsbrochure, Carlsberg Byen, september 2020.

Administrationsbygningen. 1-2 værelseslejligheder. 32 studios i bevaringsværdig bygning, Carlsberg Byen, juni 2020.

Interview med salgschef Nikolai Jakobsen, Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S.

Se også rapporten Boligliv i Højden, BUILD, 2021 hvor materiale fra Carlsberg Byen indgår (case studie og interview med Jens Nyhus, direktør i Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S): <https://build.dk/Pages/Boligliv-i-hoejden.aspx>

Grobund Ebeltoft

Interview med Henrik Moeslund, Steen Stender og David Westerwik fra Grobund Ebeltoft (Fabrik, Jord og bestyrelse).

www.grobund.dk

www.smaabyg.nu

www.grohuse.dk

www.grobund-brederup.dk

Nyt økofællesskab i Arden rykker nærmere – Dansk Byudvikling (dansk-byudvikling.dk)

Vedtægter, Foreningen Grobund Jord, pdf.

LIFE X

<https://www.joinlifex.com/copenhagen/homes/drumhall>

<https://www.joinlifex.com/about>

Tak til real estate partner, Nordic, Jakob Staumann, Life X for informationer.

Tiny Rosborg, Vejle kommune

Interview med Vejle Kommune januar 2023.

Interview med Tiny Varigheden 2023+2024.

Lokalplan: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://dokument.plandata.dk/20_11126430_1663572507193.pdf

Udviklingsplan: Ny Rosborg. Udviklingsplan for fremtidens resiliente bydel i Vejle. <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.nyrosborg.dk/media/41176/udviklingsplan-for-ny-rosborg.pdf>

Projektbeskrivelse: <https://www.vejle.dk/om-kommunen/projekter-i-vejle/148305>

Oplæg af Mette Holm Pedersen, byplanlægger, Vejle Kommune, konferencen Tiny Houses,

Byens Ejendom 30. marts 2023, København (efter aftale).

Tiny House Living

Interview med Michael Henneke, Tiny House Living 090223

Tinyhouseliving.dk

Tiny House Living A/S (2023): Pris- og boligopstilling for Model FREJA44 Helårshus

Tiny Varigheden, Køge Kommune

Interview med Helga Jacobsen, Tiny Varigheden på Køge fælles jord d. 9.2.2023

Interview med repræsentanter fra Vejle kommune og Køge kommune d. 30.1.2023 over Teams

Interview med arkitekter fra Vandkunsten, forår 2023

Materiale fra:

<https://groenomstilling.koege.dk/Projekter/Tiny-Varigheden.aspx>

<https://www.facebook.com/TinyVarigheden/>

https://www.4til1planet.dk/blog_eksempelbyggerier/tiny-varigheden-test

Tiny varighed. 4 til 1 konceptmappe (2023) Tiny Varighed i samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten og rådgiver Kasper Køppen

Beboercases

Blækhushus Valby

Beboercasestudie BLÆKHUS Valby

Syv beboerinterviews (anonymiseret)

Ekspertinterview vicevært Ole Møller (se tidl).

Ekspertinterview Patrizia (se tidl.)

Ekspertinterview ZESO Architects (se tidl.)

Website: blaekhus.dk

Fotomateriale: ZEZO Architects og BUILD.

Unity- Århus

Beboerinterviews (tre uformelle interviews med beboere, hvoraf to har boet der siden åbning).

Fotoregistrering og observation

Interview med Nybolig Aarhus

Interview og rundvisning med Community manager i Unity Aarhus.

Prisliste: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://aberdeen.estate-tool.net/%5Cmedia%5Cpdf%5CRapport_Aarhus_16-04-2024-15-58-35.pdf

Website: www.unityaarhus.com

Musicon Roskilde, Container Living

Beboerinterviews (tre dybdegående interviews, samt tre uformelle samtaler).

<https://containerliving.dk/lejer-roskilde-musicon/>

<https://containerliving.dk/galleri/>

Kort samtale med Emma Sundsvold fra udlejningsselskabet NORSE

Oplæg Byens Ejendomme, Tiny houses, 29. april 2023 – Jes Severinsen

Interview med Container Living (se liste I rapport)

Fotoregistering og feltstudie (august 2023): BUILD:

Tak til Container Living for at formidle kontakte og bistå med rekruttering.

Peter Cox: Det Lille Potentiale

Interview med Peter Cox.

Medieomtale:

<https://www.tvmidtvest.dk/droemmehjem/marie-og-peter-bor-paa-24-kvadratmeter-vi-elsker-friheden-i-det>

Gennemgang af facebook-gruppen: Det lille Potentiale

Fotomateriale venligst udlånt af Peter Cox fra: Det Lille Potentiale.

De to af beboercases om Bianca og Vibeke er anonymiseret grundet GDPR Fotomateriale: BUILD/AAU.

