



ÆLDRE SAGENS GUIDE TIL

Seniorbofællesskaber

En samling af gode råd og vejledninger til dig, som går med tanker om at flytte til eller oprette et seniorbofællesskab

Indhold

1. Forord	3
2. Fakta om Seniorbofællesskaber	5
3. Indledende overvejelser	8
4. Beboersammensætning	10
5.a At flytte til et eksisterende bofællesskab	14
5.b At starte et helt nyt seniorbofællesskab	18
5.c Seniorbofællesskab med servicefunktioner	22
6. Økonomi	23
7. Beliggenhed	26
8. Byggeproces	30
9. Planlægning af faciliteter og aktiviteter	31
10. Samarbejdet med bygherrer og rådgivere	33
11. Relevante samarbejdspartnere	36
12. Litteratur	37
13. Gode råd fra virkeligheden	38

ÆLDRE SAGENS GUIDE TIL
SENIORBOFÆLLESSKABER

Udgivet af Ældre Sagen
Snorresgade 17-19, 2300 København S
Tlf. 33 96 86 86
aeldresagen@aeldresagen.dk
www.aeldresagen.dk
Redaktion: Samfundsanalyse
Oplag 500
Design: GrafikDesign/Ida Magdalene
Tryk: Toptryk
Udgivet februar 2022

1. Forord

At være del af et fællesskab er noget, som langt de fleste mennesker har behov for. Det er i samværet med andre, at vi føler os set, hørt og rørt, og det er her, vi oplever, at der er brug for os. Men når børnene er flyttet hjemmefra, huset føles stort og arbejdsliv måske er blevet til pension, kan der let opstå et tomrum. Et behov for et nyt fællesskab at tage del i i sin hverdag.

For nogle seniorer er svaret at flytte i seniorbofællesskab. Her er boligerne designet til aldring og kan dermed skabe mulighed for at blive boende længere i eget hjem. Mange vil tilmed opleve, hvordan det at bo tæt forbundet med andre mennesker kan have stor betydning for den enkeltes livsglæde og være med til at forebygge de dårligdomme, som fx ensomhed kan føre med sig.

I Ældre Sagen ønsker vi at hjælpe seniorer med bofællesskabsdrømme godt på vej. I denne guide vil vi gennemgå mange af de vigtige overvejelser om fx beliggenhed, økonomi og fællesskab, som du med fordel kan gøre, hvis du enten overvejer at etablere et nyt seniorbofællesskab, eller vil flytte ind i et eksisterende. Guiden er at betragte som et opslagsværk, hvor vi har samlet en række gode råd og vejledninger, som boligforeninger, pensionsselskaber, filantropiske foreninger og kommuner har udarbejdet, men som det kan være svært at navigere rundt i.

I 2030 vil vi være ca. 230.000 flere ældre over 75 år i Danmark. Mange vil hverken have lyst til eller behov for at flytte på plejehjem, men de kan have brug for et fællesskab, der ikke er mere end et dørtrin væk.

Der findes i 2022 omkring 8.000 boliger i seniorbofællesskaber i Danmark, mens mindst lige så mange står på venteliste til en af boligerne. Aktørerne på området oplever en stor og stigende interesse for seniorbofællesskaber og samtidig står det klart, at mange mennesker for sent tager stilling til, hvordan de gerne vil bo som ældre.

Derfor er der behov for at udbrede kendskabet til mulighederne for etablering af seniorbofællesskaber. Denne guide skal således ses som Ældre Sagens bidrag til, at endnu flere interesse-rede ældre, kommuner, boligorganisationer og private investorer får mod på at kaste sig ind i arbejdet med at etablere nye seniorbofællesskaber og bidrage til at styrke livskvaliteten blandt ældre borgere.

Guiden er blevet til i samarbejde med og med inspiration fra en lang række aktører på seniorbofællesskabsområdet. Vi vil gerne takke for både råd og vejledning gennem processen.

Rigtig god læselyst – Jeg håber, at du vil finde både svar og inspiration.



Bjarne Hastrup, direktør

Seniorbofællesskabet Havtorn ved Ringkøbing er en del af naturbydelen, og er bygget med henblik på aktive seniorer. Byggeriet ligger i naturskønne omgivelser tæt på vandet og består af tre bygninger i 2-3 etager med 14 private lejeboliger, der blandes med fællesfaciliteter som værksted, bibliotek og fællesrum.

Arkitekter: AART

Bygherre: Realдания By & Byg

Foto: Kontraframe



2. Fakta om Seniorbofællesskaber

Hvad er et bofællesskab?

Der findes mange forskellige typer af bofællesskaber, som kan have hver deres fokus og omdrejningspunkt. Mens udgangspunktet for nogle bofællesskaber fx kan være bestemte livsstile eller værdisæt, såsom bæredygtighed eller udeliv, kan andre bofællesskaber være målrettet bestemte aldersgrupper såsom generationsbofællesskaber eller seniorbofællesskaber.

Fælles for bofællesskaber er, at de består af en række selvstændige boliger, hvor beboerne samtidigt er en del af et fællesskab og deler en række faciliteter som fx vaskeri, spisestue, værksted, køkkenhave mv. Det er inddelingen i hhv. selvstændig bolig med eget køkken, badeværelse og opholdsrum og fællesfaciliteter, der adskiller bofællesskaber fra kollektiver.

Seniorbofællesskaber

Seniorbofællesskabet er en særlig type af bofællesskab, der typisk er målrettet beboere uden hjemmeboende børn og er karakteriseret ved et krav om, at beboernes alder skal være mindst 50-65 år på indflytningstidspunktet.

Størrelsen på seniorbofællesskabet kan variere meget fra de største fællesskaber med flere hundrede boliger til de helt små med ned til to husstande. Typisk består et seniorbofællesskab dog af 20-30 boliger.

Det første seniorbofællesskab i Danmark blev etableret i København i 1987¹, og seniorbofællesskabernes popularitet har stort set været

voksende lige siden. Særligt over de seneste år er der sket en støt stigning i efterspørgslen, hvor en undersøgelse fra Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, VIVE, bl.a. viser, at op mod hver tredje, der kunne forestille sig at flytte, finder det attraktivt at bo i seniorbofællesskab².

Den store efterspørgsel betyder, at der i gennemsnit er op til 28 på venteliste til hvert af de eksisterende seniorbofællesskaber. Heldigvis har efterspørgslen over de seneste år samtidig medført, at der i 2020 blev opført rekordmange nye boliger i seniorbofællesskaber.

En analyse af de danske seniorbofællesskaber, foretaget af Methods, viser, at:

- 85% af seniorbofællesskaberne har venteliste
- 92% af dem, der bor i seniorbofællesskab, oplever god kemi naboerne imellem
- 85 % af dem, der bor i seniorbofællesskab, ser mere til deres naboer end der, hvor de boede tidligere
- 64 % af dem, der bor i seniorbofællesskab, har bedre forhold til deres naboer end der, hvor de boede tidligere
- Der er fællesspisning i 95% af seniorbofællesskaberne
- 38% af seniorbofællesskaberne har fællesspisning én gang om måneden eller oftere

¹ <https://realdania.dk/nyheder/arkiv/rum-for-alle/blogindlaeg/fremtidens-seniorbofaellesskaber>

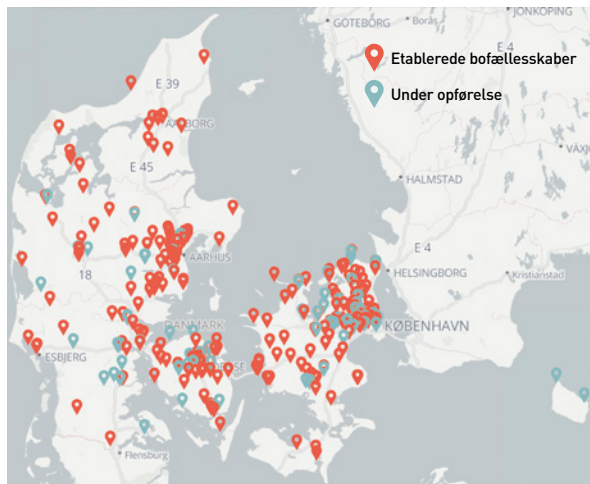
² <https://www.vive.dk/da/nyheder/2019/flere-aeldre-har-flyttedroemme/>

Eksisterende bofællesskaber

Den store interesse for seniorbofællesskaber gør selvsagt, at der kontinuerligt opføres og oprettes nye foreninger. Analysefirmaet Methods har for Realdania og Bolius udarbejdet et interaktivt Danmarkskort med de for tiden kendte seniorbofællesskaber.

Kortet søges opdateret løbende, men der kan i sagens natur være forsinkelser på registreringer og/eller bofællesskaber, der ikke er opdateret i oversigten.

Et øjebliksbillede af Danmarkskortet ser således ud:



Danmarkskortet i den interaktive udgave kan tilgås på [Bolius hjemmeside](https://www.bolius.dk/hvilke-seniorbofaellesskaber-er-der-i-danmark-93529)³, hvor du let og overskueligt kan læse mere om hvert enkelt seniorbofællesskab.

Seniorbofællesskabernes popularitet

Der kan være mange personlige fordele ved at flytte i seniorbofællesskab - både praktisk og rent socialt. Selvom det varierer, hvor mange fælles faciliteter de forskellige bofællesskaber deler, er beboerne typisk fælles om en række praktiske gøremål såsom vedligeholdelse af udearealer eller madlavning.

Derudover medfører graden af fællesskab i bofællesskabet ofte, at der kan være praktisk hjælp at hente hos naboer, som fx kan tage et par indkøbsvarer med hjem, når de alligevel er ude og handle, eller kan vande blomster i forbindelse med ferier.

Mens nogle bofællesskaber lægger stor vægt på fællesskabet og det sociale liv, og fx afholder ugentlige eller daglige fællesaktiviteter, vejer det mindre i andre bofællesskaber. For mange er fællesskabet dog et centralt element ved livet i bofællesskab, hvorved der også kan være mange sociale fordele at hente for den enkelte, herunder både i form af etableringen af sociale relationer og øget aktivitetsniveau. Derudover opleves bofællesskabet af mange, som en særlig tryk boligform, da hverdagen med mennesker omkring sig, kan skabe følelsen af social og praktisk sikkerhed.

Socialt set kan seniorbofællesskabet derudover være med til at forebygge en af de helt store problemstillinger, når det kommer til dele af den ældste befolkningsgruppe - nemlig ensomhed.

Ifølge undersøgelsen ”Ensomhed i Danmark” udført af Defactum i 2020⁴ er op mod 155.000 +45-årige ensomme, og for de +80-årige udgør

³ <https://www.bolius.dk/hvilke-seniorbofaellesskaber-er-der-i-danmark-93529>

⁴ https://www.maryfonden.dk/files/Ensomhed%20i%20Danmark_pdf.pdf

andelen, der karakteriseres som svært ensomme, 7,9 pct.

I dette lys er Realdanias livskvalitetsanalyse interessant, i det den viser, at op mod 93 pct. af beboerne i seniorbofællesskaber oplever øget livskvalitet efter de er flyttet ind, mens hele 76 pct. oplever bedre sociale relationer⁵.

Selvom det kan være en lidt dyrere fornøjelse at flytte i bofællesskab, kan der også være økonomiske fordele for den enkelte, fordi udgifter til fx fællesfaciliteter deles af flere.

Læs mere om hvilke økonomiske overvejelser du kan gøre, før du begynder at udfolde drømmen om at bo i et seniorbofællesskab i afsnit 6. *Økonomi*.

Realdania og Himmerland Boligforening har i samarbejde med Aalborg Kommune udviklet et nyt innovativt bofællesskabskoncept målrettet mennesker, der ønsker at fortsætte med et fleksibelt arbejdsliv langt ind i den tredje alder. Der er tale om Danmarks første almene profil-bofællesskab. Det betyder, at det er skræddersyet til mennesker med en særlig interesse. I dette tilfælde en interesse for erhverv og iværksætteri. Arkitekt og illustration: LINK arkitektur

Samfundsmæssige gevinster ved seniorbofællesskaber

I 2040 vil hver fjerde dansker være over 60 år⁶. Da udbuddet på boligmarkedet på nuværende tidspunkt langt fra modsvarer fremtidens krav, kan det stigende antal ældre i befolkningen blive en udfordring på boligmarkedet. Her kan seniorbofællesskaber være med til at løse en del af fremtidens krav, grundet deres praktiske såvel som sociale fordele.

Derudover er seniorbofællesskaber forbundet med et samfundsøkonomisk potentiale – både fordi ældre, der flytter i seniorbofællesskab, oplever øget livskvalitet, typisk er mere aktive og har et større socialt netværk end jævnaldrende med tilsvarende sociale baggrunde, og derudover fordi bofællesskaberne kan være med til at understøtte velfærdsopgaver som fx omsorg for ældre.



5 <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/seniorbofaellesskaber---noegletal>

6 <https://realdania.dk/projekter/rum-og-faellesskaber-for-aeldre>

3. Indledende overvejelser

At vælge et seniorbofællesskab som sin næste bolig er en meget stor beslutning. Det gælder uanset om du ønsker at flytte ind i et eksisterende bofællesskab, eller om du går med tanker om at skabe et nyt. Der er mange overvejelser at gøre. Videnscentret Bolius⁷ har samlet en række gode råd, der med fordel kan gennemgås, hvis du går med tanker om at kaste dig ud i et seniorbofællesskabsprojekt. Listen over indledende overvejelser er gengivet i modereret form her:

- 1. Vil du starte nyt eller flytte ind i et eksisterende seniorbofællesskab?** Vil du flytte ind i et eksisterende bofællesskab eller være med til at starte et nyt? Vil du bo sammen med kun ældre eller i et bofællesskab med blandede aldersklasser, fx børnefamilier? Hvis du vil flytte ind i et allerede eksisterende bofællesskab, kan du undersøge, om der er ledige bofællesskaber i den kommune, du gerne vil bo i. Søg fx i bofællesskabsdatabasen på www.bofaellesskab.dk, der giver et samlet overblik over bofællesskaber og seniorboliger med fællesrum.
- 2. Hvem vil du gerne flytte i bofællesskab med?** Vær opmærksom på, at der kan gå flere år fra ideen om et nyt bofællesskab opstår, til byggeriet står klar til indflytning. Overvej først, hvem du vil flytte i bofællesskab med. Skal du kende alle eller nogle på forhånd, eller kan det være mennesker, du ikke har mødt før? Tag en snak med dine venner og bekendte, hør kommunen, om de kender til planer om seniorbofællesskaber, eller vil hjælpe dig i gang med at søge andre med samme interesser, og/eller sæt opslag op eller hør lokalavisen, om de vil skrive en artikel. Endelig er det også en mulighed
- at etablere en gruppe for interesserede fx på Facebook. [Se her et eksempel på, hvad Brønshøj-Husum Lokaludvalg har gjort⁸](#), og læs i øvrigt mere om beboersammensætning i denne guides kapitel 4.
- 3. Arrangér fx en studiekreds** eller møder, hvor interesserede kan snakke sammen om planerne. Diskutér bl.a. hvad fællesskabet skal indeholde, hvor meget fællesskab der skal være, hvad der er økonomisk muligt, hvor seniorbofællesskabet skal ligge – skal det fx være tæt på centrum og offentlig transport – hvilke kriterier der skal opfyldes for at få en bolig, og hvor mange boliger og hvilke regler der skal være. Læs mere om beliggenhed i afsnit 7.
- 4. Besøg andre bofællesskaber** og hør om deres erfaringer, både gode og dårlige. Spørg, om I kan få en kopi af deres vedtægter og måske referater fra deres møder, som I kan bruge som udgangspunkt for jeres egne.
- 5. Find ud af, hvilken boligform I ønsker.** Skal det fx være ejerbolig, almen lejebolig, støttet eller privat andelsbolig eller en kombination? Der kan være mulighed for at få støtte, både i forbindelse med etableringen og til boligstøtte, hvis kommunen og et alment boligselskab står for byggeriet. Der kan også i visse tilfælde være mulighed for at få støtte til at opføre private andelsboliger for ældre. Læs mere om boligtyper i afsnit 5.
- 6. Kontakt kommunen**, hvis I vil bygge selv, og få den med i processen og til at hjælpe med at undersøge muligheder for den form

⁷ <https://www.bolius.dk/tredjealder/start-et-seniorbofaellesskab-10-gode-raad-til-foer-du-gaar-i-gang/>

⁸ <https://broenshoej-husumlokaludvalg.kk.dk/2017/06/25/seniorbofaellesskab/>

for byggeri i den pågældende kommune. Kommunerne har mulighed for at beslutte, at et areal skal anvendes til ældrebyggeri eller ældrevenligt byggeri - fx i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner. Måske kan kommunen endda hjælpe med at anvise en attraktiv grund. Læs mere om samarbejde med rådgivere og bygherrer i kapitel 10.

- 7. Hvad skal seniorbofællesskabet indeholde?** Konkretiser jeres ønsker til, hvad seniorbofællesskabet skal indeholde, og hvordan det skal se ud. Skal der være et fælleshus med plads til overnattende familiemedlemmer, og hvilke andre fælles ting skal der være? Pas på urealistiske, dyre ønsker som fx en swimmingpool. Tag dernæst en arkitekt eller byggerådgiver med erfaring fra lignende byggerier med på råd. Rådgiveren kan hjælpe jer med at konkretisere ønsker og tanker – og med skitser og modeller prioritere og justere projektet, så det tilpasses de ønskede funktioner, at myndighedskrav opfyldes, og ikke mindst at projektet holder den økonomi, der er afsat. Læs mere om planlægning af faciliteter og aktiviteter i kapitel 9.

- 8. Tænk langsigtet.** Husk, at du formentlig skal blive længe i boligen. Så tag det med i overvejelserne, når I skal finde den rette størrelse på boligen, hvilke løsninger der vælges i forhold til størrelse på rummene, fx arbejdsplads og friplads i køkken og god plads i baderum, niveaufri indgange med store døre - også til terrasser – og i det hele taget at forholdene giver let og ubesværet adgang til at færdes ubesværet overalt i og omkring boligen, også hvis man skulle blive

gangbesværet og få brug for at færdes med kørestol eller rollator.

- 9. Hvordan finansieres seniorbofællesskabet?** Måske kan I finde en finansiel partner eller en bygherre, der er interesseret i at opføre byggeriet. Hvis I gerne vil være med til opbygge et fællesskab, som udlejes som almene lejeboliger, skal I kontakte kommunen og et af de almene boligselskaber for at undersøge mulighederne - så kan I muligvis via et byggeudvalg få god medbestemmelse på byggeriet. Vær opmærksom på, at der altid ligger mange undersøgelser og beslutninger, der involverer mange parter, og der derfor går temmelig lang tid, fra ideerne fødes, til byggeriet kan gå i gang. Læs mere om økonomi i kapitel 6.

- 10. Har du overhovedet lyst?** Når alle overvejelser er gjort, er det oplagte spørgsmål at stille sig selv naturligvis, om lysten og energien til at forsætte projektet er til stede. Vil du fx gerne have et tæt fællesskab, hjælpe andre, bo tæt på andre og bruge tid på at debattere beslutninger, der vedrører fællesskabet, og kan du acceptere, at det er fællesskabet og ikke dig, der afgør beslutningerne?

4. Beboersammensætning

Når du vælger, at dit næste hjem skal være i et seniorbofællesskab, er det vigtigt at have for øje, hvem dine kommende naboer bliver. Seniorbofællesskabets natur gør, at du ofte vil opleve en langt større interaktion med dine naboer, end du måske før har været vant til.

Et godt naboskab er afgørende for livskvalitet såvel som den tilfredshed, du oplever med det sted, du bor. Det viser en undersøgelse fra Realdania og Bolius meget tydeligt⁹. Undersøgelsen viser også, at der er en klar sammenhæng mellem tætte naborelationer og følelsen af trykthed, da dem, der har tætte naborelationer, samtidig er mere trygge ved fx at gå alene efter mørkets frembrud.

Naboskabet er altså afgørende for vores trivsel og bliver kun endnu mere centralt, når der er tale om et bofællesskab, hvor der ofte er mere fokus på det sociale end i andre boformer. Det er derfor vigtigt, at du får gjort dig nogle tanker om, hvem du gerne vil bo i bofællesskab med.

Som tidligere nævnt, er der stor forskel på, hvordan det sociale fællesskab prioriteres i forskellige seniorbofællesskaber. Mens nogle bofællesskaber afholder daglige fællesaktiviteter, såsom fællesspisning eller motionsklub, er aktiviteterne i andre bofællesskaber primært af praktisk karakter, fx arbejdsdage i fælleshaven eller en aftale om, at holde øje med hinandens boliger ifm. ferie. Alligevel har det for de fleste stor betydning, hvem de deler livet i bofællesskabet med.

Når det handler om beboersammensætningen i bofællesskabet, kan forskellige faktorer spille en rolle, fx alder, køn, civilstand, livssituation og interesser. Mens det i nogle bofællesskaber

måske er vigtigt, at beboerne befinder sig nogenlunde samme sted i livet - fx aldersmæssigt og med henblik på livssituation - kan et ønske om mangfoldighed i andre bofællesskaber betyde, at der søges så stor en spredning og forskellighed i beboersammensætningen, som muligt.

Selvom seniorbofællesskabet er karakteriseret ved en nedre aldersgrænse, kan det her være en fordel at efterstræbe en form for aldersspredning i beboergruppen (fx tilstræbe en beboergruppe i aldersspændet 50-80 år). Derved kan man forsøge at undgå, at alle beboerne bliver gamle og eventuelt mister funktionsevne på samme tid og samtidig sikre, at bofællesskabet fortsat vil være attraktivt for de yngste ældre.

Udover alder kan det være værd at overveje kønsfordelingen i seniorbofællesskabet, da kvinder, ifølge det almene boligselskab fsb og Realdania, som udgangspunkt udgør en overvægt statistisk set¹⁰. Hvis der ønskes en mere ligelig kønsfordeling, kan det derfor være en fordel at arbejde målrettet med at tiltrække mænd til bofællesskabet – fx ved at sikre, at begge køn indgår aktivt i planlægningen af bofællesskabet og de dertilhørende fællesfaciliteter.

Fremgangsmåderne til hvordan beboersammensætningen i bofællesskabet sikres, varierer fra sted til sted. Ved indflytning i et eksisterende bofællesskab vil der dog ofte allerede på forhånd være gjort overvejelser i forhold til beboersammensætningen. Selvom du derved måske ikke kan få direkte indflydelse på beboersammensætningen, kan det være vigtigt at overveje, hvad der er vigtigt for dig i forhold til de andre beboere.

⁹ <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/danskerne-i-det-byggede-miljoe-2020>

¹⁰ <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktojskasse-til-bygherrer>

Derudover kan ønsket om specifikke beboersammensætninger betyde, at der er nogle optagelsesprocedurer, du skal gennem, før indflytning i et allerede eksisterende bofællesskab - fx at du skal sende en motiveret ansøgning eller skal møde op til et fysisk møde med andre interesserede fra ventelisten arrangeret af bofællesskabet.

Som tidligere nævnt kan det også være en god idé på forhånd at besøge eksisterende bofællesskab for at møde de andre beboere og få en fornemmelse af, om kemien passer.

Overvejer du selv at etablere et bofællesskab fra bunden, har du muligvis større indflydelse på

beboersammensætningen. Det kan dog være en god idé at huske, at du ikke er den eneste, der skal bo i bofællesskabet, og at det derfor kan være gavnligt allerede i den indledende proces med planlægningen at få involveret andre interesserede i processen for at høre, hvad der er vigtigt for dem i forhold til beboersammensætningen i et kommende bofællesskab.

Antropologerne har på baggrund af en række interviews med beboere i seniorbofællesskaber udarbejdet en model med tre forskellige beboertyper.

Forslaget er gengivet på næste side:

Beboersammensætning er en vigtig faktor i seniorbofællesskaber, uanset om det er stort eller lille. Nogle bofællesskaber fokuserer på det sociale samvær og interesser, andre på mangfoldighed, både i aldersspredning og baggrund.



Tre beboertyper

Antropologernes undersøgelse fra 2017 skitserer tre forskellige beboertyper, der kan have forskellig motivation, roller og udfordringer i forbindelse med livet i seniorbofællesskabet¹¹.

Selvom beboertyperne er forsimplede i forhold til mangfoldigheden i et bofællesskab, kan de være med til at tegne et overordnet billede af

nogle af de forskelligheder, der kan findes i bofællesskabet, og stille skarpt på nogle af de fordele og udfordringer, som hver type kan have.

Selvom der kan være fordele ved at bosætte sig med beboere, der har samme tilgang og bidrag til fællesskabet som én selv, vil de fleste bofællesskaber typisk bestå af en blanding af de tre beboertyper.



DEN SOCIALE

Har fokus på det sociale, og motiveres af at omgive sig med andre mennesker. Det sociale sammenhold og fællesaktiviteter vil ofte være afgørende for den sociale.

Rolle i bofællesskabet:

- Igangsætter og planlægger arrangementer/sammenkomster
- Deltager i alle fællesarrangementer og faste ugentlige aktiviteter.

Udfordring:

Lystbetonede fællesskaber kan opleves som ustruktureret og ikke sociale nok, og det kan være svært at forstå, at ikke alle andre prioriterer og værdsætter sociale aktiviteter i samme grad som den sociale selv.



DEN AKTIVE

Har fokus på at dyrke interesser og få nye sammen med andre. Bofællesskabets faciliteter er ofte centrale, da de er afgørende for, at den aktive kan dyrke sine interesser.

Rolle i bofællesskabet:

- Deltager gerne i praktiske aktiviteter i bofællesskabet
- Er del af interessefællesskaber, hvor interesser dyrkes sammen med en mindre gruppe af beboere.

Udfordring:

Den aktives fokus på interesser og hobbyer stiller krav til bofællesskabets fysiske faciliteter, som skal kunne understøtte interesseudøvelsen.



DEN TRYGHEDSSØGENDE

Er ikke nødvendigvis igangsætter på sociale aktiviteter, men søger den sociale og praktiske sikkerhed, det kan give at have en hverdag med mennesker omkring sig.

Rolle i bofællesskabet:

- Deltager gerne i fællesaktiviteter, men er ikke den første til at starte og finde på arrangementer
- Er åben for at søge praktisk hjælp hos de andre beboere.

Udfordring:

Da den tryghedssøgende beboer ikke nødvendigvis selv er så opsøgende, kan de have behov for, at andre tager initiativ og igangsætter aktiviteter for, at de tager del i fællesskabet.

¹¹ https://realdania.dk/-/media/realdania.dk/projekter/rum-ogfaellessbaer-for-aeldre/realdania_seniorbof%C3%A6llesskaber_f%C3%A6lles-skab-og-fysiske-faciliteter_antropologerne_komprimeret.pdf



5.a At flytte til et eksisterende bofællesskab

Eksisterende almene seniorbofællesskaber

Går du med ønske om at blive del af et allerede eksisterende alment seniorbofællesskab, er første skridt at tage kontakt til det lokale boligselskab. Bor du i hovedstadsområdet, kan du med fordel kontakte KAB, der driver seniorbofællesskaber i en række kommuner. KAB er en kundeføret virksomhed dannet i 1920 i København med det formål at løse manglen på boliger. I dag er KAB med over 60.000 lejeboliger Danmarks største administrationsorganisation for almene boliger.

På KAB's [hjemmeside](#) findes en udførlig guide til, hvordan du nemt bliver sat i kontakt med et seniorbofællesskab i det område, du gerne vil bo.

Da efterspørgslen på almene seniorbofællesskaber er stor, er der de fleste steder forholdsvis lange ventelister. Det er derfor vigtigt at skrive sig op til en bolig i god tid. Helt op til 5-10 år før du forestiller dig at være klar til at flytte.

Om almene boliger generelt

Almene boliger er lejeboliger for alle. De er ikke *forbeholdt* bestemte grupper, men det almene byggeri har forpligtet sig til at tilbyde lejeboliger, der tager hensyn til befolkningsgrupper med særlige behov.

De almene boliger i Danmark er organiseret i landsorganisationen BL. BL har udarbejdet den [video](#), der forklarer mere om almene boliger, og på [boligportalen Danmarkbolig.dk](#) kan du finde en overordnet præsentation af de 500.000 almene boliger i Danmark, hvoraf de ca. 45.000 er direkte målrettet ældre.

Hvad koster det typisk at bo i en almen bolig?

Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt, og det betyder, at huslejen dækker over udgifterne til at bygge og drive boligerne. Der skal ikke være noget overskud i boligafdelingen. Det er med til at sikre et relativt lavt huslejeniveau.

Huslejen i en almen familiebolig under 50 kvm. er ca. 3.000 kr., mens den for en almen familiebolig over 85 kvm. typisk er omkring 6.400 kr. Du kan læse mere om [huslejen i landets almene boliger her](#).¹²

Hvem kan kontaktes?

Der findes mere end 500 almene boligforeninger i Danmark, der alle kan tilgås på [Danmarkbolig.dk](#). Ikke alle har erfaringer med seniorbofællesskaber, men de største foreninger er efterhånden velbevandret ud i drift og opførsel af seniorbofællesskaber.

¹² <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/hvad-er-en-almene-bolig/>



Augusthaven ved Næstved er et moderne boligfællesskab med 60 bæredygtige og fremtidssikrede andelsboliger for voksne uden hjemmeboende børn. De består af 60 2-værelses lejligheder på 53m² og har fælles overdækket atriumgård, samt en række fælles faciliteter som gæsteværelser, fælleshus, festlokale, værksted og delebil. Udviklet af Tetris A/S med Sangberg som arkitekttrådgiver. Foto: Agorahaverne.
<https://agorahaverne.dk>

Eksisterende andels-bofællesskaber

Om andelsboligforeninger:

En andelsboligforening er en økonomisk forening, som har til formål at tilbyde lejligheder med bopælspligt uden tidsbegrænsning til sine medlemmer.

Andelsboligforeningen står for salg af den enkelte lejlighed. Andelsejer har brugsret til egen lejlighed og kan disponere frit over lejligheden ved salg, belåning, indretning og ombygning i henhold til foreningens vedtægter. Ved salg er prisen underlagt andelsboliglovens regler om maximalpris.

Andelsbeboerne bestemmer sammen over deres boliger og fællesområder gennem den valgte

bestyrelse, som typisk vælges ved en årlig generalforsamling. Den enkeltes andel giver indflydelse i foreningen og medansvar for foreningens økonomi og ledelse samt at foreningen lever op til gældende boliglovgivning.

Indflytning i eksisterende andels-seniorbofællesskaber:

For dig der ønsker at købe en andel i et eksisterende seniorbofællesskab, gælder først og fremmest, at du må forvente at skulle opskrives på en venteliste.

Hvert bofællesskab kan have lokale venteliste-regler, men det kan være en god ide at orientere sig i de generelle vilkår for ventelister til

andelsboliger, som er skitseret her: <https://www.andelsportal.dk/guides/ventelister/>

Find andels-seniorbofællesskab

Udover det tidligere nævnte interaktive Danmarkskort over seniorbofællesskaber, kan en mere målrettet søgning efter hvilke andels-seniorbofællesskaber der findes, udføres på www.bofaellesskab.dk/bofaellesskaber/se-bofaellesskaber, hvor der kan filtreres, så kun andelsbolig-fællesskaber kommer frem.

I undermenuen er det muligt at udvælge både boligform (seniorbofællesskab) og ejerform (andelsbolig).

Eksempel på andels-seniorbofællesskab

Svensk-ejede Boveiran står bag et populært eksempel på andels-seniorbofællesskaber. Her bygges seniorbofællesskabet op om en overdækket vinterhave, der fungerer som fællesareal.

Boverians seniorbofællesskaber eksisterer i dag i Frederikssund, Frederiksværk og Hedehusene, og flere projekter er enten allerede udsolgt eller på vej i områder som Helsingør og Solrød.

Berlingske har herudover udarbejdet et interaktivt Danmarkskort og en søgefunktion, der giver et overblik over alle landets andelsboliger. Kort og søgefunktion findes her:

<https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/for-foerste-gang-nogensinde-faa-overblikket-over-alle>

Finansiering

Hvis du ønsker at købe en andel i et seniorbofællesskab, kan andelsbeviset finansieres med et boliglån i et pengeinstitut, men ikke med et realkreditlån.

Som andelshaver skal man kunne lægge en passende udbetaling. I mange tilfælde vil en udbetaling på fem pct. af købesummen blive betragtet som passende, men kravet kan også være større.

Andelshavere hæfter som regel solidarisk for foreningens lån.

Et pengeinstitut skal foretage en kreditværdighedsvurdering af andelshaveren, inden et boliglån bevilges. Formålet er at sikre, at kunden har råd til at påtage sig et lån og dermed kan opfylde sine forpligtelser i kreditaftalen. I denne vurdering indgår bl.a. låntagerens rådighedsbeløb og samlede gældsætning.¹³

Eksisterende ejerbolig-bofællesskab

At flytte i et seniorbofællesskab bestående af ejerboliger er det økonomisk mest krævende valg – i hvert fald som udgangspunkt. Overtagelse af en ejerbolig i et seniorbofællesskab er underlagt de samme vilkår som køb og salg af en normal ejerbolig.

Man vil ofte opleve, at fællesudgifterne til en ejerbolig i et seniorbofællesskab er højere end hvad der normalt er gældende. Det skyldes selv sagt, at der er fællesarealer, der skal finansieres og vedligeholdes.

Værdien af en ejerbolig i et seniorbofællesskab er markedsbestemt, og alle renoveringer og des lige udført af ejer vil afspejles i salgsprisen.

Billedet til højre: Andels-seniorbofællesskabet Boveiran i Ishøj, med den store overdækkede 'tropiske' vinterhave, som er deres signatur-element. Foto: Boveiran. www.boveiran.dk

¹³ <https://sum.dk/Media/637619509538689696/Afrapportering%20fra%20det%20tv%C3%A6rministerielle%20arbejde%20om%20seniorbof%C3%A6llesskaber.pdf>



5.b At starte et helt nyt seniorbofællesskab

Beslutningen om hvilken type boliger bofællesskabet skal bestå af, skal tages på et meget tidligt tidspunkt i processen – især hvis der er tale om et nyt byggeprojekt. Dette skyldes især hensyn til den senere tilrettelæggelse af byggemodning med kloak, vand, varme osv.

Ved at gennemgå boligformerne almene boliger, andelsboliger og ejerboliger opstilles i dette afsnit råd og vejledning til at igangsætte opførelse af et nyt bofællesskab for hver af de tre former.

Etablering af et nyt seniorbofællesskab som ejerforening

At involvere sig i oprettelsen af et helt nyt seniorbofællesskab med ”en bar mark” som udgangspunkt, er en betydelig opgave, der kræver stort overskud og ikke mindst en længere tidshorisont. Erfaringer viser, at der ofte kan gå mere end fem år fra de indledende overvejelser gøres, til seniorbofællesskabet er indflytningsklart.

Som initiativtager til et nyt bofællesskab må der forventes en betragtelig arbejdsopgave gennem hele processen, men samtidig opnås maksimal indflydelse på det fremtidige hjem.

Roskilde Kommune¹⁴ har i deres vejledning til seniorbofællesskaber opstillet en overskuelig

matrix, hvori faserne i et projekt gennemgås. Af denne fremstår nyttige eksempler på de nødvendige handlinger for så vidt angår de kommende beboere og inddragelsen af rådgivere og kommuner.

De tre vigtigste indledende manøvre kan kort opsummeres til:

- 1. Samle interesse**
- 2. Drøfte forventninger**
- 3. Formalisering af foreningen**

Det kan ikke understreges nok, hvor stor betydning det har, at det nye seniorbofællesskab har en udarbejdet fælles platform at udspringe fra – et fælles værdigrundlag om man vil. Et sådan kan som også tidligere nævnt med fordel udarbejdes som et samarbejde blandt den første gruppe af interesserede og dermed danne grundlag for de ejere, der løbende og efterfølgende vil komme til.

På næste side er matrixen gengivet, og i afsnit 14 ”Gode råd fra virkeligheden” har nuværende ejere, der selv har været hele processen igennem, opstillet deres bedste erfaringer og potentielle faldgruber, som det er værd at holde sig for øje.

¹⁴ <https://www.roskilde.dk/da-dk/service-og-selvbetjening/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig/bofaellesskaber/>

	FORENINGEN	RÅDGIVERE	KOMMUNEN
FASE 1	Samle interesse Drøfte forventninger til fællesskabet og skabe enighed om mål Danne og formalisere foreningen	Rådgivere inddrages	Evt. drøftelser med kommunen
FASE 2	Samarbejde med rådgivere tager form Indbetaling af beløb, som garanti for, at 'man vil være med'	Projektering påbegyndes	Evt. udbud af områder til boligforeninger Evt rådgivning om krav til projekt i det pågældende område
FASE 3	Koordinering af medlemmers krav og ønsker Accept af projekt Accept af tilbud til grundkøb	Endelig projektudarbejdelse Udarbejdelse og godkendelse af projekt og tilbud	Forhandlinger med foreningen og dennes rådgivere
FASE 4	Underskrive finansiering	Juridiske og byggetekniske forhold udarbejdes og godkendes Tilsyn med byggeriet	Byggesagsbehandling Godkendelse af byggeprojekt
FASE 5	Beboerne flytter ind	Fortsat rådgivning i forhold til aflevering af boligerne	

Oprettelse af et nyt andels-seniorbofællesskab:

Hvis drømmen er at være med fra første færd i oprettelsen af et helt nyt seniorbofællesskab bygget som en andelsforening, er der flere måder at gribe processen an på. Generelt er dog gældende, at etablering af en hver form for andelsforening bør ske i samarbejde med professionelle rådgivere.

Det kan enten være i form af byggerådgivere, hvis du/I selv vil stå for byggeprocessen eller såkaldte *devolopere*, der er i højere grad varetager byggeriet selvstændigt som bygherrer.

Tilgangen til selve oprettelsen kan variere meget. Nogle søger andelsejere inden etablering for at have et fælles fundament at konstruere bofællesskabet fra. På denne vis kan fælles værdier og ønsker for det fremtidige fællesskab knyttes på et tidligt stadie.

Andre etablerer derimod det fysiske bofællesskab først, og lader beboerne udfylde de sociale rammer og forpligtelserne i fællesskabet efterhånden, som de flytter ind. Denne tilgang sker som oftest ud fra en tankegang om, at fællesskab ikke kan påtvinges nogen, men skal skabes som del af en fælles udvikling.

På hjemmesiden www.andelsportal.dk er opført en grundig vejledning til opførsel af en andelsboligforening. Denne kan være værd at besøge, hvis du står over for et nyt andels-seniorbofællesskabsprojekt. Af hjemmesiden fremgår blandt andet en række råd fra en byggesagkyndig¹⁵, som vi gengiver her. Listens punkter er forholdsvis tekniske i udtrykket men ikke desto mindre vigtige at have for øje:

8 gode råd fra den byggesagkyndige:

- Lav en grundig beskrivelse af projektet til generalforsamlingen, der overholder alle retningslinjer for foreninger (herunder konsekvensberegning, projektbeskrivelse, pris, tidsplan, vedtægtsændringer)
- Indhent kontroltilbud
- Indgå en detaljeret håndværkeraftale (AB 92, dagbøder, garantier)
- Udvid ejendomsforsikringen ved større byggesager
- Før tilsyn med arbejdet og afhold ugentlige byggemøder
- Lav 1- og 5 års gennemgang af arbejdet, hvor der gennemgås for fejl og mangler
- Tilbagehold en del af entreprenørsummen til projektet står færdigt
- Brug en byggetekniskrådgiver og en byggeadministrator til projektet

Oprettelse af et nyt, alment seniorbofællesskab

Hvis du har mod på at være med til at starte et nyt alment, seniorbofællesskab op, er første skridt at tage fat i et boligselskab. Her kan Brancheorganisationen for almene boligorganisationer i Danmark, BL, være behjælpelig.

BL har i juni 2021 udarbejdet en analyse af almene seniorbofællesskaber. I publikationen *"Almene seniorbofællesskaber – hvem, hvorfor, hvordan"*¹⁶ gennemgås en lang række nyttige fakta om bl.a. flyttemønstre, bevæggrunde for at vælge seniorbofællesskaber, fordele og ulemper samt nogle af de socioøkonomiske udfordringer, der er ved udbredelsen af seniorbofællesskaber.

Et andet meget nyttigt redskab i forbindelse med oprettelse af nye almene seniorbofællesskaber, hedder Værktøjsplatformen¹⁷, og er udarbejdet af Foreningen Almenet i samarbejde med blandt andre Ældre Sagen.

Værktøjsplatformen er egentlig målrettet boligselskaberne, men giver også dig som almindelig interesseret i almene seniorbofællesskaber et rigtig godt indblik i, hvilke overvejelser der skal gøres, når et nyt seniorbofællesskab skal etableres.

Platformen belyser blandt andet spørgsmål om hvordan man sammensætter den bedste beboergruppe, hvordan man inddrager beboerne i løbet af processen og hvordan man med den rette kommunikation kan sikre så gnidningsfrit et projektforsløb som muligt.

¹⁵ <https://www.andelsportal.dk/guides/sikkert-byggeprojekt/>

¹⁶ <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2021/6/analyse-almene-bofaellesskaber-hvem-hvorfor-hvordan/>

¹⁷ <https://almenet.dk/vaerktojsplatform-om-seniorboformer-og-faellesskaber/>



Hæftet er gratis, og kan hentes på BL's hjemmeside:
[BL.dk/politik-og-analyser/analyser/2021/6/analyse-almene-bo-faellesskaber-hvem-hvorfor-hvordan/](https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2021/6/analyse-almene-bo-faellesskaber-hvem-hvorfor-hvordan/)

I tillæg til Værktøjsplatformen har Almennet udarbejdet et såkaldt "AlmenHæfte"¹⁸, derudover at inddrage Værktøjsplatformens redskaber også bringer eksempler fra opførte almene seniorbofællesskaber fra hele landet.

18 <https://almennet.dk/media/884694/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber-pdf.pdf>



Hæftet er gratis, og kan læses online eller hentes på Realdania's hjemmeside: [Realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/fremtidens-seniorbofaellesskab](https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/fremtidens-seniorbofaellesskab)



Hæftet er gratis, og kan hentes på almennets hjemmeside: [Almennet.dk/media/884694/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber-pdf.pdf](https://almennet.dk/media/884694/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber-pdf.pdf)

5.c Seniorbofællesskab med servicefunktioner

Udover de gængse ovenfornævnte boligformer, er et nyt seniorbofællesskabs-koncept på vej til at se dagens lys i Danmark. Under overskriften ”Fremtidens seniorbolig” har pensionsselskabet PFA igangsat arbejdet med seniorboliger og -fællesskaber med tilknyttede servicefunktioner som eksempelvis praktisk hjælp og personlig pleje.

Projektet er blevet til i samarbejde med og godt inspireret af det engelske selskab Audley Group.

PFA forventer at udrulle ca. 2.600 seniorboliger med servicetilbud over de næste 15 år og planlægger at have de første boliger i Aarhus og København klar i 2023.

Du kan læse mere om konceptet Fremtidens seniorbolig her:

<https://pfa.dk/news-archive/2019/12/19/10/59/pfa-bag-banebrydende-seniorboliger>

Konceptet for de nye servicede seniorboliger tager udgangspunkt i Mayfield Villages i Storbritannien, som Audley Group står bag.



6. Økonomi

Bag enhver drøm om at flytte i et seniorbofællesskab er der naturligvis en økonomisk virkelighed. Din privatøkonomiske situation er – som ved enhver anden flytning – afgørende for, hvilken boligform, der er relevant for dig.

Det kan være bekosteligt at blive en del af et bofællesskab stiftet som andels- eller ejerboliger. Har du ikke umiddelbart nogen større kapital med fra et eventuelt hussalg eller lignende, er seniorbofællesskaber i almene boliger derfor formentlig det mest relevante for dig. Har du derimod penge stående eller anden kapital, der muliggør et større boliglån, kan andels- eller ejerboliger måske være det rigtige for dig.

I 2018/2019 gennemførtes et tværministerielt arbejde om udfordringerne forbundet med etablering af seniorbofællesskaber. Ét af fokusområderne i dette arbejde var at skabe klarhed over de økonomiske forhold, der gør sig gældende, når der tales seniorbofællesskaber som henholdsvis almene boliger, andelsboliger og ejerlejligheder.

I dette afsnit er gengivet et udsnit af konklusionerne fra det tværministerielle arbejde. Afsnittet er for dig med særlig interesse i de økonomiske mekanismer og kan således bidrage til at skabe et indblik i, hvordan finansieringen af de forskellige boligformer foregår, og hvad du i den forbindelse skal være opmærksom på. Konklusionerne er dog overordnede, og det er selvfølgelig vigtigt, at du rådfører dig med dit eget eller andre pengeinstitutter, inden du afgør hvilken boligform, der er den rette for dig.

Den fulde afrapportering af det tværministerielle arbejde, kan læses her:

<https://sum.dk/Media/637619509538689696/Afrapportering%20fra%20det%20tv%C3%A6rministerielle%20arbejde%20om%20seniorf%C3%A6llesskaber.pdf>

Finansiering af almene boliger

Et seniorbofællesskab stiftet som alment byggeri etableres af en boligorganisation, der støttes af det offentlige. Udgifterne til opførelsen fordeles mellem stat, kommune og beboere. De eneste bolig-mæssige udgifter for beboerne i et bofællesskab etableret i almene boliger er derfor typisk husleje.

Kommunen, hvor de almene boliger opføres, yder engangsstøtte i form af det, der kaldes *grundkapital*. Derudover gives der ydelsesstøtte til delvis betaling af ydelserne på de lån, som boligorganisationen selv optager.

Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem beboernes afdrag og de faktiske ydelser på lånet. Staten finansierer 75 pct. af ydelsesstøtten, mens Landsbyggefonden, som alle lejere i almene boliger betaler et fast beløb til, finansierer de resterende 25 pct.

En andel af anskaffelsessummen finansieres med den kommunale grundkapital. Grundkapitalen til almene familieboliger er som udgangspunkt henholdsvis 8, 10 eller 12 pct. afhængigt af den gennemsnitlige boligstørrelse.

Heraf følger at hhv. 86, 88 eller 90 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte. Endelig udgør dit eget beboerindskud, hvad der svarer til 2 pct. af den samlede pris.

Optagne lån kan maksimalt afdrages over 40 år. Staten garanterer 100% for lånet, og kommunalbestyrelsen stiller en garanti over for staten for lån til finansiering og anskaffelsessum af almene boliger. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi.

Finansiering af andelsbolig-ejendommen

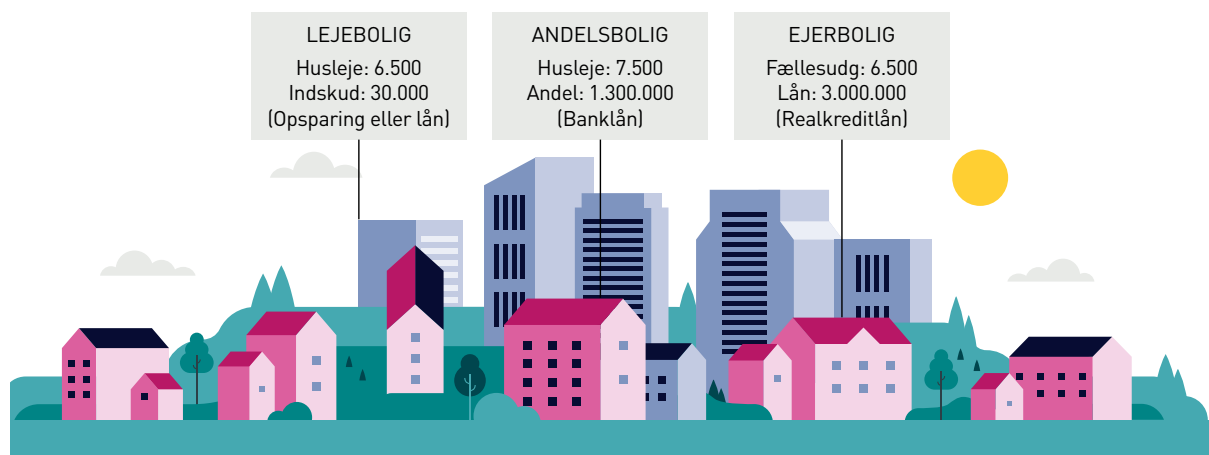
Andelsboligforeningen, som ejer ejendommen, kan optage realkreditlån mod sikkerhed i foreningens ejendom. Finansiering af andelsforeningens ejendom følger de almindelige regler for finansiering af fast ejendom. Foreningen kan derfor optage et realkreditlån på op til 80 pct. af ejendommens værdi mod pant i ejendommen.

For at sikre at andelsboligforeninger stiftes på et sundt økonomisk fundament, kan op til 40 pct. af en forenings lån med pant i fast ejendom finansieres med afdragsfrihed. Skal der ydes lån med variabel rente eller afdragsfrihed, skal andelsboligforeningen i overensstemmelse med reglerne kunne godkendes til et 30-årigt lån med fast rente og afdrag. Andelsboligforeningen skal kunne lægge en passende udbetaling.

I mange tilfælde vil en udbetaling på 5% af købesummen kunne betragtes som passende, men kravet kan også være større. Det resterende beløb af købesummen finansieres ofte ved indskud fra de kommende andelshavere eller med et boliglån. Der kan være visse økonomiske udfordringer forbundet med, at private borgere går sammen om et byggeprojekt for at opføre et nyt seniorbofællesskab. Opførelsen kræver finansiering af grundkøbet og derefter finansiering af selve byggeriet. Når byggeriet er færdigt, kan der opnås realkreditfinansiering. For at imødekomme dette kan andelsboliger opføres af professionelle investorer, der efter opførelsen overdrager byggeriet til andelshaverne.

Køb af andelsbevis

Ønsker man at købe en andel i et seniorbofællesskab, kan andelsbeviset finansieres med et boliglån i et pengeinstitut. Det er ikke muligt at finansiere købet af et andelsbevis med et realkreditlån. Andelshaveren skal kunne lægge en passende udbetaling. I mange tilfælde vil en udbetaling på 5% af købesummen betragtes som passende, men kravet kan også være større.



Et pengeinstitut skal foretage en kreditværdighedsvurdering af dig som andelshaver, inden du kan få bevilget lånet. Formålet er at sikre, at du har råd til at påtage lånet og dermed kan opfylde forpligtelserne i kreditaftalen. I denne vurdering indgår bl.a. dit månedlige rådighedsbeløb og hensyntagen til din samlede gæld.

Finansiering af en ejerlejlighed

Hvis det seniorbofællesskab, du er interesseret i, består af ejerlejligheder, kan boligkøbet finansieres med et realkreditlån på op til 80% af købesummen. Du skal kunne lægge en passende udbetaling, som i en del tilfælde kan være 5% af

købesummen. Kravet til udbetalingen kan dog også være større. Det afhænger fx af ejendommens værdi, beliggenhed og af, hvordan din samlede økonomi ser ud.

Det resterende beløb kan finansieres med et boliglån. Der vil blive foretaget en kreditvurdering af dig som køber, inden et realkreditlån og boliglån bevilges. I denne vurdering indgår bl.a., hvor stort et rådighedsbeløb du har hver måned, når alt er betalt, og hvor stor din samlede gæld er.

Prisen på en ejerlejlighed placeret i et seniorbofællesskab vil med overvejende sandsynlighed følge det generelle boligmarkeds prisudvikling.



Ejer-seniorbofællesskabet Laanshøj ved Værløse
(Triarc arkitekter)

7. Beliggenhed

For mange spiller beliggenhed en helt central rolle i valget af ny bolig. Beliggenhed er også noget, som du bør overveje, når du vil flytte i, eller selv vil etablere, et seniorbofællesskab.

Ønsker til beliggenhed varierer fra person til person. For nogle kan det fx være vigtigt, at boligen er placeret centralt med let adgang til diverse institutioner og et livligt lokalområde, mens andre måske i højere grad søger mod den fred og idyl, som ofte kan findes lidt uden for byens travle midte.

I det følgende præsenteres nogle af de overvejelser omkring bofællesskabets beliggenhed, som det kan være værd at gøre sig undervejs i beslutningen – både når det kommer til geografiske og til mere infrastrukturelle forhold.

Fsb og Realdania opstiller i deres værktøjskasse til Bygherrer, følgende konkrete elementer, som bør overvejes i forhold til bofællesskabets beliggenhed og til at sikre sammenhæng med omgivelserne ¹⁹:

1. **Tilgængelighed.** Hvordan er adgangen til offentlig transport i nærområdet? Det kan fx være bus, metro og tog. Derudover kan det være værd at overveje, hvordan forbindelsen er til hoved- eller motorvej, hvis du skal pendle.
2. **Indkøb og byliv.** Hvor ligger den nærmeste dagligvarebutik? Er der restauranter, indkøbscentre, caféer og lignende i nærheden?
3. **Grønne områder.** Findes der nogle nærliggende naturområder? Er der fx parker eller naturstier inden for gåafstand, hvor du kan få lidt luft og nyde naturen?

4. **Kultur og aktiviteter.** Hvilke kulturelle oplevelser byder nærområdet på? Hvor langt er der fx til nærmeste museum, biograf og koncertsted?

5. **Fysisk aktivitet og sundhed.** Hvordan er mulighederne for at udøve sport i området? Hvor finder du fx den nærmeste idrætsforening? Og hvor langt er der til nærmeste hospital?

6. **Nabolag.** Hvem bor ellers i området, og hvilke muligheder for interaktion med andre lokale skaber det? Hvordan passer værdierne i jeres seniorbofællesskab ind i resten af nabolaget?

Besøg nabolaget

Når først du har udvalgt et område, som du gerne vil bo i, kan det være en god idé at tage på besøg for at få en fornemmelse af nabolaget. Ved at bruge tid i området, kan du indimellem opdage noget nyt og uventet, som kan ændre dine forestillinger.

Fx at der er mere eller mindre trafikstøj end først antaget, at der er en karakteristisk lugt fra en nærliggende fabrik i området, eller at de mange andre gode parkeringsmuligheder i nærheden overflødiggør behovet for parkeringspladser i umiddelbar tilknytning til matriklen.

I forbindelse med et besøg i nabolaget, kan det også være en god idé at tale med nogen af de lokale – særligt hvis du overvejer at etablere et nyt bofællesskab i et område, hvor der ikke tidligere har ligget et. Her kan du evt. høre, hvad de lokale tænker om planerne om et bofællesskab i deres lokalområde, og om de har nogle forbehold eller

¹⁹ <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktojskasse-til-bygherrer>

ønsker, som bør tænkes ind fra start. Vær forberedt på, at ikke alle nødvendigvis synes om, at der skal bygges et større seniorbofællesskab i deres nærområde på grund af den betragtelige byggeperiode. Dog kan en god indledende snak og udvisning af fælles forståelse være særdeles gavnlig – også på længere sigt, når seniorbofællesskabet står færdigt.

Tænk langsigtet

Selvom du er frisk og rørig, når du begynder overvejelserne omkring seniorbofællesskabet, kan det give god mening allerede indledningsvist at overveje, hvordan din situation ser ud på længere sigt. Fx kan det få betydning for ønsker til beliggenhed, hvis du på et tidspunkt får fysiske udfordringer, hvis du på et tidspunkt ikke længere er i stand til selv at køre bil, eller hvis du forlader arbejdsmarkedet og derfor vil bruge mere tid på at dyrke bestemte hobbyer.

Et seniorbofællesskab i storbyen, provinsbyen eller på landet

En anden overvejelse ift. seniorbofællesskabets beliggenhed er, om det skal ligge i storbyen, i en provinsby eller på landet. Udlændinge- og Integrationsministeriet og Indenrigs- og Boligministeriet opstiller i den forbindelse følgende fordele og ulemper, ved hver af de tre beliggenhedstyper²⁰:

Storbyen

- **Mindre plads.** Den begrænsede plads i storbyen kan betyde, at I er nødt til at bo mere komprimeret. Afhængigt af værdierne i det enkelte seniorbofællesskab, kan den trænge plads dog både være en fordel og en ulempe,

da man derved kan resultere i flere fællesfaciliteter.

- **Høj grad af tilgængelighed.** Ofte vil der, med de mange forskellige muligheder for offentlig transport i storbyen, være let adgang til den omkringliggende by. Derudover findes mange faciliteter ofte i enten gå- eller cykelafstand.
- **Færre m2 for pengene.** De høje boligpriser i storbyerne vil betyde, at I får færre m2 for pengene.
- **Særlige krav.** Kommune- og lokalplan i storbyen kan nogle gange være en udfordring for bofællesskabets særlige boform og værdisæt. Fx findes der i Københavns Kommune et mindstekrav til boligstørrelser, hvilket ikke altid harmonerer med bofællesskabs-idéen om større fællesarealer.

Provinsbyen

- **Flere m2 for pengene.** Boligpriserne vil ofte være lavere i provinsbyerne end i storbyerne, hvorved I får flere m2 for pengene.
- **Nyt liv.** Etableringen af et bofællesskab kan være et positivt bidrag til de mindre provinsbyer, da det kan skabe nyt liv.
- **Middeelvejen mellem by og land.** Mange provinsbyer vil være en gyldne middeelvej mellem by og land, hvilket kan betyde, at bofællesskabet appellerer til flere forskellige typer af beboere.
- **Fællesskab.** I provinsbyen vil man ofte være mindre anonym end i storbyen, og kan sam-

²⁰ <https://www.trm.dk/media/2825/fremtidens-bofaellesskaber.pdf>

tidig have flere muligheder for at indgå aktiv i lokalsamfundet end på landet, hvor der kan være langt til den nærmeste nabo.

På landet

- **Mange m2 for pengene.** Som udgangspunkt får I meget plads for pengene i landzonen, sammenlignet med både provinsen og storbyerne.
- **Tæt på naturen.** Bofællesskaber i landzonen vil ofte være tæt på naturen. Det skaber nogle særlige udfoldelsesmuligheder i bofællesskabet, fx når det kommer til bæredygtighed.
- **Særlige krav.** Etableringen af et bofællesskab i landzonen, udfordres nogle gange af en planlov, der kræver særlige tilladelser til udbygning og ny bebyggelse i landzone.
- **Godt naboskab.** Det er ofte i landdistrikterne, at der findes de tætteste nabokontakter²¹. Samtidig kan landlige bofællesskaber nyde fordel af at ligge mere isoleret, da det kan etablere et stærkere fællesskab beboerne imellem.

Nybyg eller genanvendelse af eksisterende bygninger?

Når man vil etablere et nyt seniorbofællesskab, kan man enten vælge at bygge et nyt fra bunden, eller man kan overveje at tage eksisterende boliger eller erhvervsbygninger i brug.

Ifølge Udlændinge- og Integrationsministeriet samt Indenrigs- og Boligministeriet findes der et stort potentiale i at omdanne det stigende antal tomme bygninger, som findes landet over, til seniorbofællesskaber, da mange bygninger allerede har en historie og tilknytning til lokalområdet. Derudover er løsningen både bæredygtig, og bidrager i mange tilfælde positivt til nærområdet, da et nyt seniorbofællesskab kan være med til at skabe ny værdi.

Læs mere om mulighederne for at omdanne eksisterende bygning til bofællesskaber via linket: <https://www.trm.dk/media/2825/fremtidens-bofaellesskaber.pdf>

Forladte bygninger findes både i byer og på landet, og kan have store arkitektoniske og materialemæssige fordele ved ombygning. Eksemplet her er af en forladt gammel kornmølle i Ringsted. Foto: Colourbox/Gestur Leó Gíslason



²¹ <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/danskerne-i-det-byggede-miljoe-2021>

Seniorbofællesskabet Havtorn i Ringkøbing er et eksperimenterende eksempelbyggeri, som er opført af Realdania med Realdanias datterselskab Realdania By & Byg som bygherre, og er en del af Naturbydelen. Her er lejeboliger, fællesgård og fælleshus med højt til loftet. For at skabe samspil med den omgivende natur er boligerne indrettet med massive trægulve, stor rumlighed og gulv til loft-vinduer, som bader boligernes indre i et naturligt lys. Med facader klædt i cedertræ og baser i teglsten forankrer boligerne sig samtidig solidt i de vestjyske natur og fungerer på én og samme tid som kontrast til og en naturlig forlængelse af de naturskønne omgivelser.

Arkitekter: AART arkitekter
Illustration: AART arkitekter
Bygherre: Realdania By og Byg



8. Byggeproces

Går du med et ønske om at etablere et nyt seniorbofællesskab fra bunden, skal du være indstillet på, at det kan være en tung og langvarig proces, som typisk strækker sig over en længere årrække. For dem, der vælger at gennemføre, kan det dog samtidig være en berigende, sjov, spændende og lærerig proces, som kan resultere i et hjem, som du selv og andre vil få stor glæde af mange år ud i fremtiden.

For at give et mere konkret billede af, hvordan processen omkring etablering af et bofællesskab kan se ud, præsenterer vi herunder den tidsplan den tidsplan for oprettelse af et alment seniorbofællesskab, som fsb og Realdania skitserer i deres værktøjskasse til bygherrer²²:

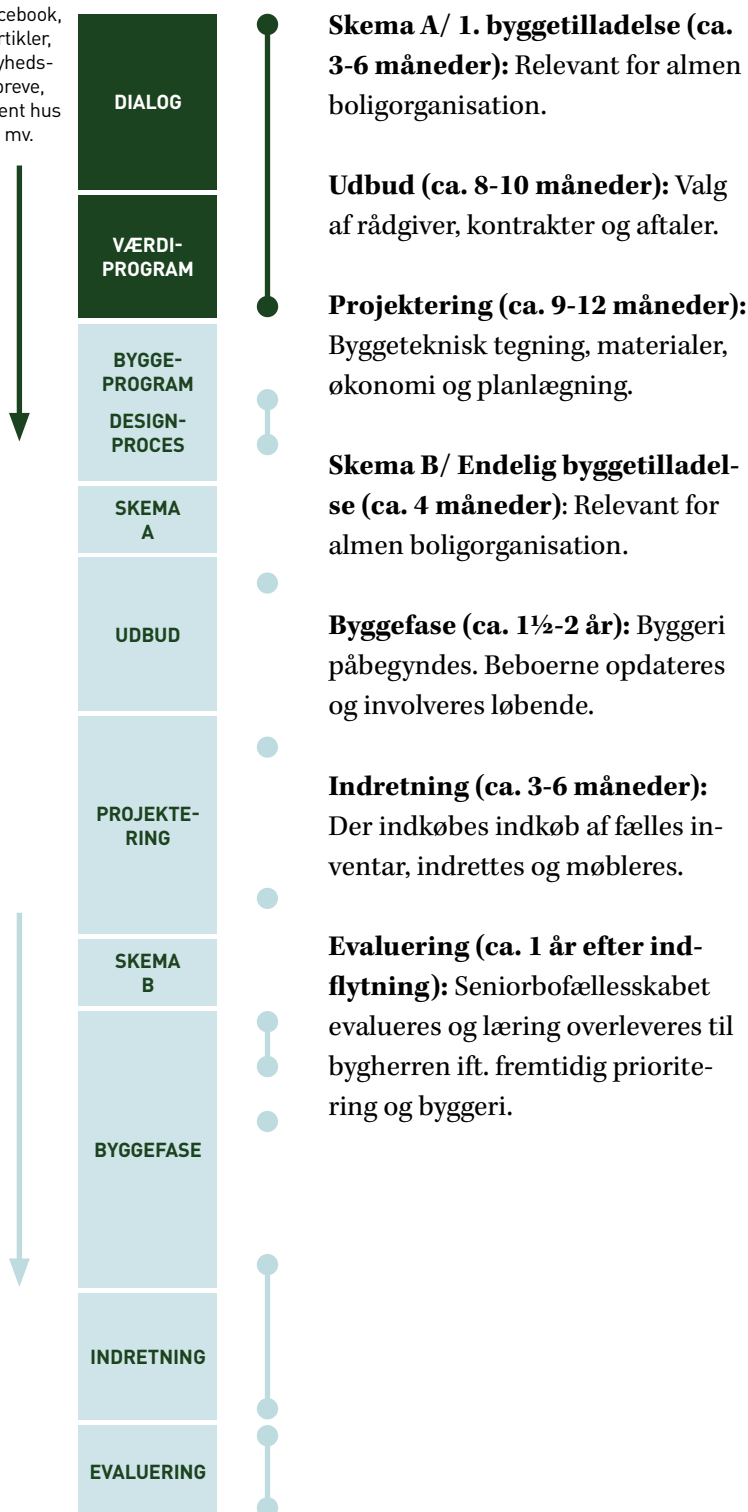
Indledende dialog (ca. 1-1½ år): Der skabes kontakt til bygherre og de formelle aftaler og godkendelser kommer på plads.

Værdigrundlag/-program (ca. 4-6 måneder): Der nedsættes arbejdsgruppe, som er med til at vælge leverandør og er medudviklere af værdigrundlag/-program.

Byggeprogram og designproces (ca. 3-4 måneder): Bygningen designes, programmeres og tegnes. Løbende dialog mellem beboere og bygherrer samt naboer.

Lokale og naboer informeres via Facebook, artikler, nyhedsbreve, åbent hus mv.

Involvering af Seniorbofællesskabet Sundbo



²² <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktojskasse-til-bygherrer>

9. Planlægning af faciliteter og aktiviteter

I forhold til bofællesskabets indretning er det vigtigt allerede fra start at få indtænkt de mange forskellige funktioner, som bofællesskabet skal rumme. I langt de fleste tilfælde skal bofællesskabet nemlig være et sted, hvor der både er plads til at mødes i det store fællesskab, lave aktiviteter i mindre grupper, og som samtidig skal kunne imødekomme den enkeltes behov for privatliv.

Ofte vil selve designet og indretningen af bofællesskabet være noget, som primært overlades til de professionelle fagfolk og bygherrer, der er koblet på projektet. Alligevel kan det, som privatperson, være en fordel at være på forkant med nogle af de overvejelser, som knytter sig til bofællesskabets funktionalitet.

	PRIVAT	SEMI PRIVAT	SEMI OFFENTLIG	OFFENTLIG
HVEM	Alene. Kæreste/ægtefælle. Nær familie. Børnebørn. Voksne børn. Venner/veninder	(Nye) Bofæller. Voksne børn. Børnebørn. Børnegrupper (vuggestue, børnehave, skole). Beboere i plejehjemmet. Gæster. Venskabsgrupper/netværk	Beboere i plejehjemmet. Venskabsgrupper/netværk. Områdets børn, unge, voksne. Lokale beboere. Beboere i Sundparken	Børn, unge. Områdets børn, unge, voksne. Lokale beboere
MORGEN	Spise morgenmad i egen lejlighed. Drikke kaffe på egen altan. Læse avis	Læse avis. Fælles morgenmad	'Early bird' Fælles yoga/morgengymnastik	Morgendukkert i Øresund/vinterbadning. Løbe en tur på stranden alene/sammen
FOR-MIDDAG	<i>Ingen input fra workshop</i>	Skrive i skrivetærksted	Fælles yoga/morgengymnastik. Cykelværksted åbent. Fodre høns	<i>Ingen input fra workshop</i>
MIDDAG	Frokost i egen lejlighed	Fælles frokost	Hobby: Sy, male, cykel mv.	<i>Ingen input fra workshop</i>
EFTER-MIDDAG	Middagslur	Besøg af familie/kæreste/venner	Sidde i haven/tagterassen. Havearbejde. Hobby: Sy, male, cykel mv. Lektiecafé hos Seniorbo for børn, unge, voksne. Madholdet går i gang	Indkøb
AFTEN	<i>Ingen input fra workshop</i>	Fællesspisning/gæster er velkomne. Nogle er i fællestuen, strikker, ser TV, spiller spil	<i>Ingen input fra workshop</i>	Egne aktiviteter ude af huset
NAT	Sove	Der er stille	<i>Ingen input fra workshop</i>	<i>Ingen input fra workshop</i>

Bofællesskabets forskellige zoner

En af de fremgangsmåder, du kan bruge i den forbindelse, er fsb og Realdanias inddeling af bofællesskabet i henholdsvis private, semi-private, semi-offentlige og offentlige zoner²³.

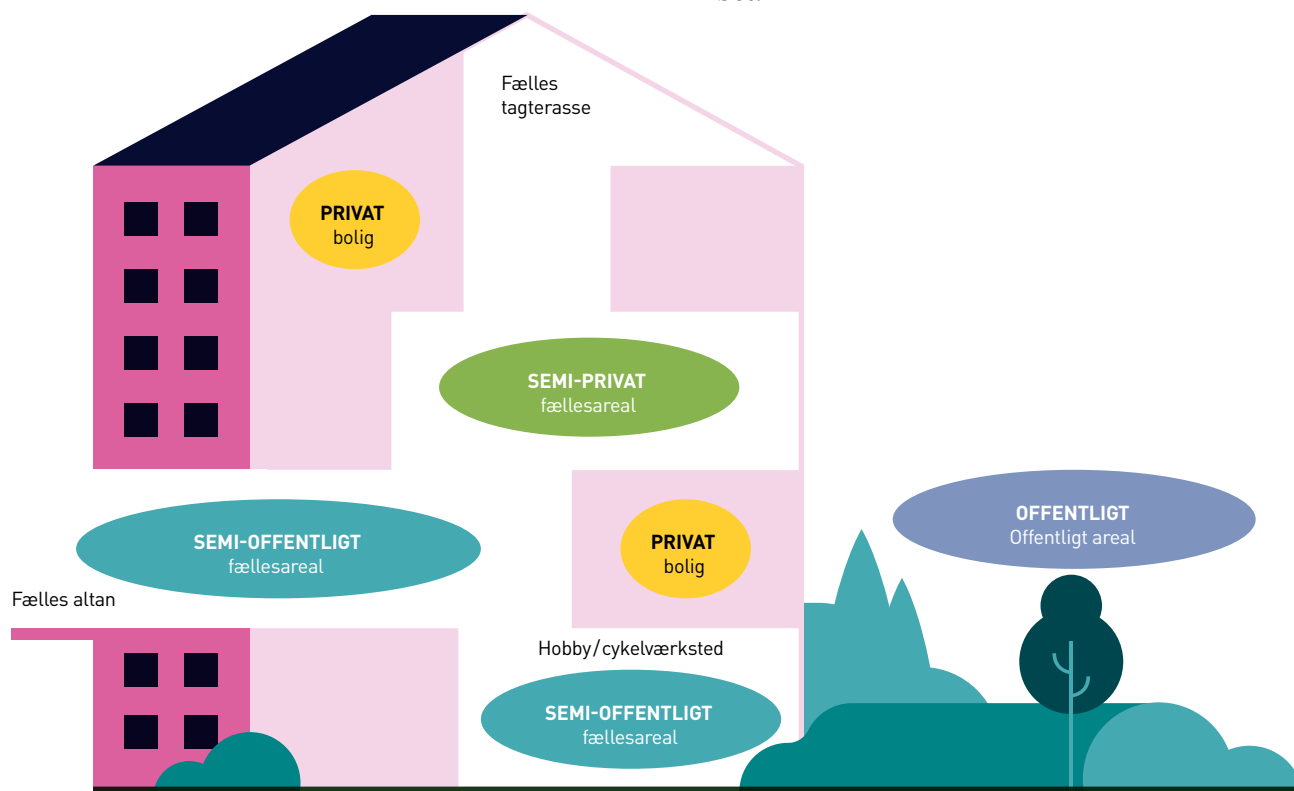
Zoneinddelingen kan fx bruges til at overveje, hvad det fremtidige bofællesskabs beboerne foretager sig i hhv. egen bolig, på fællesarealerne, og i det offentlige rum omkring bofællesskabet, og på hvilke tidspunkter af dagen, ugen og året.

Et redskab kan i den forbindelse være udarbejdelsen af et dags-, uge- og årshjul, der specifikt kortlægger aktiviteterne i det fremtidige bofællesskab.

I forhold til bofællesskabets specifikke zoner, kan det også være relevant at overveje, hvordan zonerne skal placeres ift. hinanden – fx om der er behov for mere 'hårde grænser' mellem private og offentlige zoner, så du ikke træder direkte fra egen bolig ud i fx en have, som de lokale også bruger.

Zoneinddelingen kan også bruges til at skabe et mere præcist billede af, hvordan de forskellige zoner skal vægtes ift. hinanden, og herunder hvordan pladsen i bofællesskabet skal fordeles.

Mens der i nogle bofællesskaber vil være behov for mange, mindre semi-private områder, hvor man kan mødes i mindre grupper, vil der i andre bofællesskaber måske være meget vægt på mere offentlige zoner, hvor lokalområdet i høj grad kan inviteres ind og blive en del af bofællesskabet.



²³ <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktojskasse-til-bygherrer>

10. Samarbejdet med bygherrer og rådgivere

Det er de færreste privatpersoner, der på egen hånd er i stand til at planlægge og styre et større byggeprojekt som etableringen af et seniorbofællesskab. I langt de fleste tilfælde vil det derfor være at anbefale, at relevante fagfolk allerede indledningsvist inddrages i arbejdet.

I publikationen "Vejledning til selvgroede bofællesskaber" opstiller Roskilde Kommune²⁴ følgende forslag til typer af relevant rådgivning:

Advokat - rådgivning om forening, vedtægter og ejerform. Kan bistå jer i dialog med bank, entreprenør og kommune.

Bank - rådgivning om låntagning, både som individuel person og som forening. Der er behov for dialog tidligt i processen og undervejs, bl.a. ifm. valg af foreningsform og lånemuligheder.

Revisor - rådgivning om finansiering og økonomi, både ifm. indskud/kontingent, byggeriets økonomi, risikovurdering og driftsbudget.

Arkitekt - rådgivning om byggeriets design- og konstruktionsmæssige udformning, herunder byggeprogram, skitseprojekt og projektering. Kan også bistå jer i dialog med kommune og forhandling med entreprenør.

Byggeteknisk rådgiver - rådgivning om byggeriets realisering og anlæg og varetagelse af forhandling med entreprenør og byggeproces.

Evt. projektudvikler eller totalentreprenør - kan overtage projektstyring og byggeriets opførelse (herunder finansiering).

Samarbejde og kommunikation med fagfolk

Forholdet til bygherrer og rådgivere er meget afgørende for dig som kommende beboer i et seniorbofællesskab. Jo bedre I formår at forstå hinandens tanker og ønsker til projektet, desto større chance er det for, at det endelige seniorbofællesskabs rammer lever op til forventningerne og kan være til glæde fra første indflytning.

Som beskrevet i kapitel 8 om byggeprocessen, foreslår fsb og Realdania i deres værktøjskasse til bygherrer, at der tidligt udarbejdes et "værdiprogram" for seniorbofællesskabet. Ved at beskrive jeres ønsker bag og for bofællesskabet, vil I ikke alene sætte værdifulde rammer for byggeprocessen men også for det fællesskab, der skal opbygges efter indflytning blandt medbeboerne.

Med et værdigrundlag nedfældet vil I og jeres rådgivere og eventuelle byggefirma have et fælles fundament at samarbejde ud fra. Om end det måske lyder banalt, kan det have stor betydning, i det kommunikationen let går galt, når de dybere ønsker møder det muliges kunst.

Derfor er det vigtigt at vælge en byggerådgiver/entreprenør, du har fuld tillid til, og så vidt muligt at deltage i indledende møder og løbende byggemøder, så eventuelle misforståelser kan fanges i opløbet.

I førnævnte værktøjskasse for bygherrer er beskrevet en lang række beskrivelser fra oplevelser med samarbejdet mellem rådgivere og kommende beboere. Eksempelvis beskrives det, hvordan omgivelserne for fysiske møder kan have afgørende betydning for mødernes udkom. I et stort, hvidt mødelokale kan stemningen føles kold, og

24 https://www.roskilde.dk/media/hnfn1cmt/roskilde_kommune_-_vejledning_til_selvgroede_bofaellesskaber_-_1_-_udgave_140219.pdf

talelysten hæmmes, mens der i mere hyggelige rammer over eksempelvis en kop kaffe eller øl, lettere løsnes op og tales mere frit.²⁵

Kommunen som medspiller

Den tværministerielle arbejdsgruppe om seniorbofællesskaber har i sin afrapportering fra 2019 et særskilt afsnit om kommunens rolle i etableringen af seniorbofællesskaber²⁶.

Her understreges det blandt andet, at enhver kommune kan understøtte etableringen af seniorbofællesskaber, når den udarbejder lokalplaner og udbyder grunde til beboelse. Kommunerne kan ikke direkte øremærke områder til seniorbofællesskaber, men det er muligt at udforme kravene til boligstørrelser, grundstørrelser og fællesarealer på en måde, der passer til seniorbofællesskaber.

Det kan ikke specificeres i en lokalplan, at boligerne skal anvendes til et seniorbofællesskab. Men det kan fremgå af en lokalplan, at boliger

eller bygninger forudsættes anvendt til fx alment familieboliger eller til diversitet i bebyggelsen.

Hvis du og dine medinteresserede som grundejere ønsker at reservere boligerne til en brugerkreds med en specifik alderssammensætning, fx ældre over en bestemt alder, kan det ske gennem en privat servitut på ejendommen eller gennem foreningens vedtægter.

En kommune kan derudover være behjælpelig med at skabe rammer for møder mellem borgere, der ønsker at bo i seniorbofællesskab. Det kan give kommunen et generelt indblik i borgernes boligønsker, som kan viderebringes i et eventuelt samarbejde med fx den lokale boligorganisation eller private investorer.

Et eksempel her på er Favrskov Kommune. Her har kommunen oprettet liste, hvor interesserede kan skrive sig på.

Interesselisten kan tilgås her: <https://favrskov.dk/borger/flyt-byg-og-bolig/boliger-med-faellesskab> og tæller i 2022 langt over 100 seniorer.

²⁵ <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktoejskasse-til-bygherrer>

²⁶ <https://sum.dk/Media/637619509538689696/Afrapportering%20fra%20det%20tv%C3%A6rministerielle%20arbejde%20om%20seniorf%C3%A6llesskaber.pdf>



11. Relevante ressourcer og samarbejdspartnere

Bolius - Boligejernes Videncenter sætter fokus på det gode boligliv i den tredje alder. På hjemmesiden kan du finde gode råd om alt fra boformer og økonomi til at opbygge et fællesskab. www.bolius.dk/tredjealder/

På **Realdanias** hjemmeside finder du desuden en række undersøgelser om seniorbofællesskaber og eksempler på seniorbofællesskabsprojekter rundt om i landet. www.realдания.dk/tema/seniorbofaellesskaber

Foreningen Bofællesskab.dk deler viden om det at opstarte og bo i bofællesskaber. Foreningen er netop nu bl.a. ved at udvikle en startpakke til seniorbofællesskaber. <https://bofaellesskab.dk>

Hos **Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation** er det muligt at få rådgivning i forhold til at stifte en andelsboligforening – også når det sker med henblik på at etablere et seniorbofællesskab. www.abf-rep.dk/

Tilsvarende er det hos **Danmarks Almene Boliger (BL)** muligt at søge rådgivning om almene seniorbofællesskaber og sociale renoveringer af eksisterende almene boliger. Det vil desuden være relevant at kontakte den lokale almene boligorganisation. www.bl.dk/

Den almene boligorganisation fsb, Realdania og den strategiske designvirksomhed FUTU har offentliggjort en værktøjskasse, som de i fællesskab har udviklet til bygherrer og andre initiativtagere til seniorbofællesskaber. I den kan almene boligorganisationer, pensionsselskaber, kommuner og fonde hente inspiration til at udvikle og planlægge seniorbofællesskaber gennem brugertilinvolvering. <https://www.fsb.dk/media/4354/vaerktoejskasse-aug2018-final.pdf>

Sundheds- og Ældreministeriet har udarbejdet en side om seniorbofællesskaber med reference til den tværministerielle arbejdsgruppe der i 2019 gennemgik muligheder og barrierer for opførelse af seniorbofællesskaber. <https://sum.dk/Media/637619509538689696/Afrapportering%20fra%20det%20tv%C3%A6rministerielle%20arbejde%20om%20seniorf%C3%A6llesskaber.pdf>

Almen Nets Værktøjsplatform <https://almen-net.dk/projekter/almennet-udviklingsprojekter/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber/>

Max Pedersen, mag.scient, har beskæftiget sig med seniorboliger i en lang årrække og driver bl.a. hjemmesiden www.seniorboligen.dk

12. Litteratur

Her oplistes både den til guiden anvendte litteratur, inspirationskilder til den nysgerrige, ivrige læser samt gennemgang af eksisterende undersøgelser.

Det store Eksperiment, Max Pedersen, 2013

<https://seniorboligen.dk/2013/11/25/ny-bog-om-seniorbofaellesskaber/>

Bofællesskaber – Fra drøm til virkelighed – Margrethe Kähler for Ældre Sagen, 2004 (senest revideret i 2011)

Undersøgelser

Danskerne i det byggede miljø, Bolius/Realdania, 2019: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/danskerne-i-det-byggede-miljoe-2019>

Antropologerne: Fællesskab i seniorbofællesskaber: https://realdania.dk/-/media/realdaniadk/projekter/rum-ogfaellessbaer-for-aeldre/realdania_seniorbof%C3%A6llesskaber_f%C3%A6llesskab-og-fysiske-faciliteter_antropologerne_komprimeret.pdf

Fsb og Realdania, 2019: Værktøjskasse til Bygherrer: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktoejskasse-til-bygherrer>

Methods, 2016: Seniorbofællesskaber: <https://realdania.dk/seniorbofaellesskaber>

SFI, 2016: Afrapportering, Sammenhængen mellem boligformer og livskvalitet for ældre: <https://docplayer.dk/69321415-Rapport-analyse-af-sammenhaengen-mellem-boligformer-og-samfundsoekonomiske-udgifter-til-aeldre-realdania-maj-2016.html>

Realdania, 2016: Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber – Hvad ved vi?

<https://realdania.dk/-/media/realdaniadk/projekter/rum-ogfaellessbaer-for-aeldre/2019-version-boformer-og-livskvalitet-for-aeldre-medborgere-hma.pdf>

Fsb og Realdania, 2019: ”Værktøjskasse til Bygherrer” <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/vaerktoejskasse-til-bygherrer>

Realdania, 2020. Antallet af seniorboliger stiger markant: <https://realdania.dk/nyheder/2020/03/antallet-af-seniorbofaellesskaber-stiger-markant>

Realdania, 2020: ”Danskerne i det byggede miljø, 2020”: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/danskerne-i-det-byggede-miljoe-2021>

Realdania, u. år: Seniorbofællesskaber – Nøgletal: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/seniorbofaellesskaber---noegletal>

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, 2016: Fremtidens bofællesskaber Funktionstømte bygninger – i storbyen, provinsbyen og på landet: <https://www.trm.dk/media/2825/fremtidens-bofaellesskaber.pdf>

Ældre Sagen, 2016: Fremtidsstudiet – Alder ingen hindring: <https://www.aeldresagen.dk/presse/viden-om-aeldre/fremtidsstudiet/fremtidsstudiet-2015>

13. Gode råd fra virkeligheden

Beboere fra seniorbofællesskaber i Nyborg, Skovlunde og Himmelev ved Roskilde giver her deres bud på vigtige opmærksomhedspunkter forud for etablering af et seniorbofællesskab²⁷

Råd til kommuner, der gerne vil have seniorbofællesskaber:

"Vis imødekommenhed overfor at seniorbofællesskaber bygges som almene lejeboliger."

"Ha' større opmærksomhed på de fordele seniorbofællesskaber medfører for kommunen. Yngre borgere flytter til kommunen, når seniorerne sælger deres hus, og seniorer klarer sig i længere tid uden hjemmehjælp."

"Tag initiativ til etablering af seniorbofællesskaber, så de hurtigere bliver en realitet."

"Find en grund i kommunen og tag initiativ til, at der kan blive bygget seniorboliger på den – gerne tæt på offentlig transport og indkøbsmuligheder"

"Hold et informationsmøde for interesserede borgere, så de inddrages i processen tidligt"

"Oplys kommunens borgere om, at de skal tage stilling til, hvordan de gerne vil bo som seniorer allerede når de er omkring de 50 år."

"Stil økonomisk rådgivning til rådighed for borgere, der ønsker at etablere et seniorbofællesskab."

"Vær opmærksom på, at det ikke er alle seniorer, der har råd til at købe en ejerbolig i et seniorbofællesskab."

Råd til borgere, der gerne vil etablere et seniorbofællesskab:

"Lav en forening, så du lettere bliver hørt blandt politikerne."

"Allier dig med en boligorganisation for at få indblik i procedurerne ved alment boligbyggeri."

"Vær vedholdende og støt hinanden, når I er ved at miste tålmodigheden."

"Skriv dig op allerede, når du er i fyrrerne eller halvtredserne, for den dag du overvejer at flytte, er det for sent."

"Søg gerne hjælp for at få fællesskabet til at fungere – f.eks. hos en psykolog, der kan lære jer at samarbejde."

"Besøg andre seniorbofællesskaber og lad jer inspirere af deres erfaringer."

"Indfør en flad struktur, så alle føler ejerskab til og har medindflydelse på de beslutninger, der træffes."

"Lav en regel om, at større beslutninger først træffes på mødet efter det møde, hvor de er præsenteret. Så kan alle nå at tænke sig om og komme med ændringsforslag."

"Lav en informationspjece om jeres fællesskab, så nye tilflyttere ved, hvad de bliver en del af."

1. Seniorbofællesskaber er med til at bekæmpe ensomhed og isolation.
2. Der er mange muligheder for at dyrke særlige interesser, afhængigt af hvor bofællesskabet ligger, og hvad det lægger vægt på.
3. Interiør fra Augusthaven ved Næstved. Foto: Agorahaverne.
4. De fleste seniorbofællesskaber består af relativt kompakte boliger, men har mange fællesfaciliteter, som opvejer den evt. manglende plads.
5. Motionsrum, værksteder, fællesrum og gæsteværelser er typiske fællesarealer. Nogle har også delebil.
6. Nye venskaber kan opstå, når man finder ud af, at man har fælles interesser.
7. Man behøver ikke at være pensionist for at flytte i seniorbofællesskab.
8. Et fælles svømmebassin giver mulighed for god og skånsom motion langt ind i den tredje alder.
9. Nyt innovativt bofællesskabskoncept målrettet mennesker, der ønsker at fortsætte med at arbejde. Illustration: LINK arkitekter.
10. Fællesspisning.

²⁷ <https://sum.dk/Media/637619509548572092/Seniorer%C3%B8nsker%20at%20bo%20midt%20i%20f%C3%A6llesskabet.pdf>





Snorresgade 17-19 · 2300 København S · Tlf. 33 96 86 86 · www.aeldresagen.dk