

14.11.2022

# Seniorbufellesskap i Danmark

Oppsummering av studietur i København og omland for støtteapparatet for Leve heile livet og Statsforvaltaren i Vestland, 4.- 6. september 2022. Studieturen er fagleg tilrettelagt av arkitekt Dominique Hauderowicz frå Dominique + serena arkitekter.



*Figur 1: Bofællesskab Midgård Farum. Foto: Ida Elisabeth Gaard*

## Deltakrarar:

Ida Elisabeth Gaard (USHT Helse Fonna), Kari Sunnevåg (USHT Vestland - Hordaland), Leni Klakegg (KS), Anne Marie Løvik (Husbanken), Beate Helland, Janne Weltzien Listhaug, Åse Vaag, Siri Erdal, Sverre Høyenes, Lars-Marius Ulfrstad, May-Brit Nordås, Tone Fossgard Sandøy, Jorunn Fotland (Statsforvaltaren i Vestland)

# Bakgrunn

Reforma Leve heile livet er eit embetsprosjekt hjå Statsforvaltaren i Vestland i perioden 2019 – 2022. Arbeidet byggjer på St.meld. 15/2017-2018 Leve heile livet. Prosjektarbeidet er organisert som ei prosjektgruppe med representantar frå kommunalavdelinga, helse-, sosial og barnevernsavdelinga og landbruksavdelinga. Leiargruppa har vore styringsgruppe. Prosjektgruppa har arbeidd i tett samarbeid med det regionalt støtteapparat som består av Statsforvaltaren i Vestland, KS og Utviklingssenteret for sykehjem- og hjemmetjenester (USHT).

Prosjektet skal medverke til at kommunane møter endringa i befolkningssamansetninga på ein måte som gjer at så mange eldre som mogleg kan klare seg og leve gode liv så lenge som mogleg.

Aldersvennlege samfunn er eit viktig innsatsområde i reforma. Planlegging for eigen alderdom er eit av bodskapa i reformarbeidet, og vi ser at kommunane har ulike utfordringar når det gjeld å legge til rette for alternative bustader. Mange eldre etterspør alternativ til å bu i einebustad då dei kan føle einsemd og utrygghet der dei bur. Statsforvaltaren har saman med støtteapparatet gjort ei studiereise til København for å sjå på alternative buformer for eldre i - og rundt storbyen. Turen gav oss mange og gode døme på korleis dei eldre sjølve – og saman med kommunen – har organisert ulike formar for bufellesskap.

Vi blei godt tekne imot, og denne rapporten viser ei kort oppsummering av kva vi fekk med oss av aktuell kunnskap om dei ulike prosjekta.

## Innleiing

Det er stor interesse for seniorbufellesskap blant seniorar i Danmark, og det har vore ein aukande aktivitet på området dei siste åra. [Ei undersøking frå Det Nationale Forskningscenter for Velfærd](#) viser at om lag 35 prosent av dei spurte eldre som ønskjer å flytte innan dei neste fem åra, har eit ønske om å bu i seniorbufellesskap, som svarar til om lag 80.000 eldre. Samstundes viser tal frå 2016 at det fanst om lag 7.000 bustadar i seniorbufellesskap i Danmark og 8.400 stod på venteliste.

Eit seniorbufellesskap kan definerast som eit antal bustadar med tilhøyrande fellesareal, der bebuarane er 50 år eller meir, ved innflytting. Seniorbufellesskap er ein buform der dei eldre får moglegheit til å ha sin eigen bustad samtidig som dei bur i og kan vera ein del av eit fellesskap som kan sikra den enkelte eit nettverk og ein meningsfull kvardag.

14.11.2022

Ein reknar med at om lag 33.000 eldre i Danmark kjenner seg einsame. Einsemd reduserer livskvalitet og har ei rekkje alvorlege helsemessige konsekvensar. Undersøkingar viser at 91 prosent av dei eldre som flyttar i seniorbufellesskap opplever auka livskvalitet. Det kan ha samband med at bebuarane i gjennomsnitt har eit høgare aktivitetsnivå og eit større sosialt nettverk enn eldre som bur i ordinære bustadar.

Det er særleg to funn som vert trekt fram i rapporten [«Afrapportering fra det tværministerielle arbejdet om seniorbofællesskaber»](#), april 2019. For det første vert det framheva at seniorbufellesskap som buform krev at den eldre tek stilling til sitt liv som senior i tide, fordi det kan ta tid å etablera eit bufellesskap. For det andre er dei eldre sin økonomi avgjerande for den enkelte sin moglegheit, særleg for dei som ikkje har ein bustad dei kan selja. Her vil det vera skilnadar etter kva eigarform det er på seniorbufellesskapet. Mange seniorbufellesskap vert starta etter privat initiativ, der ei gruppe av innbyggjarar følgjer prosjektet frå idé til innflytting. Det medverkar til eigarskap og fellesskap omkring bufellesskapet allereie før innflytting. Kommunane har medverka mellom anna ved å ta inn denne bustadforma i planverket og ved å stilla tomter til rådighet.

## Dei ulike bufellesskapa

### Bovieran - Ishøj

Dette er eit prosjekt utvikla av ein kommersiell eigedomsinvestor, og var innflyttingsklart 1. september 2021. Bufellesskapet har 55 bustadar/andelar i burettslag, fordelt på to- og tre roms leilegheiter. Per i dag er det 88 bebuarar mellom 55 og 87 år. I tillegg har dei ein gjesteleilegheit med plass til seks personar. Bustadane vert selt gjennom meklar. Innskot for bustadane er frå DKK 650.000 til 800.000, -. Husleiga er DKK 6.000 – 7.000 kr + straum.

Bovieran er eit svensk bustadkonsept. Bustadane er bygd rundt eit atrium som er overbygd med glas, og fungerer som ei halvklimalisert sone. Inngongane til bustadane går gjennom atriet. Bustadane har privat uteareal på terrassar som vender ut mot nabolaget. Bustadane og fellesarealet har universell utforming. Det er terskelfritt, har heis og god breidde på dører. Det blei påpeika at prosjektet ikkje er ein sjukeheim og at bustadane derfor ikkje er utforma for at det skal gjevast høg grad av pleietenester i heimen.

Fellesskapet er viktig. Dei som flyttar inn må ha «rette» verdiar og mellom anna ønskja å delta i fellesskapet. Dei har 14 grupper med ulike aktivitetar. Dei som bur der møtes til ein kopp kaffi, festar, kortspel og mykje meir. Det skjer under palmane i atriet eller i eige fellesrom.

Det er eit felleshus i atriet som vert brukt til fellesaktivitetar for bebuarane. Bebuarane kan også leiga aktivitetshuset til feiring av fødselsdagar og anna. Det er også brukt til å invitere nabolaget inn på aktivitetar. Då vi besøkte prosjektet var det kunstutstilling i lokalet.

14.11.2022

I kjellaren er det tekniske rom og buer til bustadane. I tillegg er det snikkarverkstad og treningsrom. Fellesareala i kjellaren er lite brukt og ein av grunnane til det kan vera mangel på dagslys. Dette er ei erfaring som utbyggjar tek med seg i planlegging av neste prosjekt.

Ingen har flytta det siste året, og 55 står på venteliste. Bufellesskapet ligg utafor byen, men det går buss til handlesenter, og dette fungerer godt.



*Figur 2: Privat uteareal for bustadar i 1. etg. God markering mellom privat uteareal og tilkomst til bustadprosjektet.*

*Foto: Siri Erdal*



*Figur 3: Atrium med glastak.*

*Foto: Siri Erdal*



14.11.2022



*Figur 4: Breie tilkomstbalkonger med plass for møblering ved inngangsdør.*

*Foto: Siri Erdal*



*Figur 5: Kjøkken i ein av bustadane.*

*Foto: Siri Erdal*



Figur 6 og 7: Eksempel på aktivitet.

Foto: Leni Klakegg

Meir informasjon: <https://ab-bovieranishoej.dk/DK.aspx>

## Den røde tråd

Den Røde Tråd ønskjer å knyte saman generasjonar og inneheld både ungdomsbustadar, familiebusstadar og seniorbusstadar i den kreative bydelen, Musicon i Roskilde.

Det er kommunen som eig bustadane. Dei har vore opptekne av balansen mellom fellesareal og bustadstørrelse. Alle bustadane er leigebustadar.

Grunntanken med Den røde tråd er å få generasjonar til å møtast og at fellesskapet medverkar til eit betre liv. For å skapa rom for kontakt har dei laga breie svalgangar, takterrasse, eit felleslokale og ein sykkelverkstad. Den røde tråd har eiga Facebook-gruppe med stort engasjement.

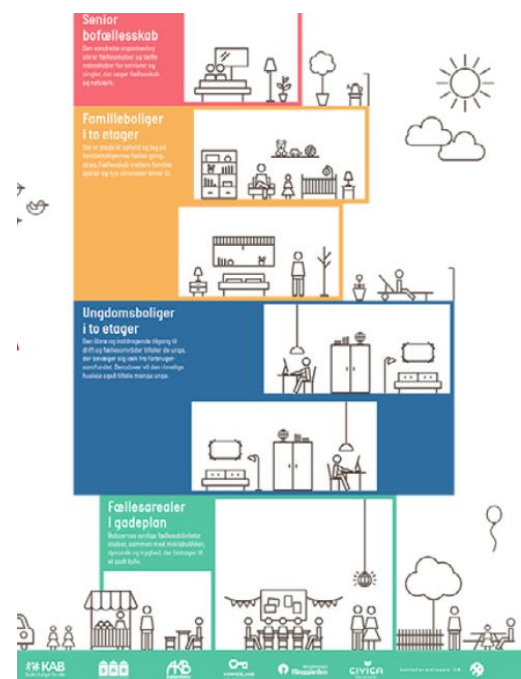
Området rundt Den røde tråd har i utviklinga av byområdet hatt merksemd på å leggja til rette for eit variert kulturelt tilbod. Utanfor har det danna seg eit torg med private butikkar. I kort avstand til Den røde tråd er det både ein skatepark og eit museum. Mange kunstaktivitetar finn også stad i nærområdet.

Seniorbufellesskapet er eit særskilt fellesskap med eigen struktur i den øvste etasjen. Seniorbusstadane er for folk over 50 år. Det er merksemd på å ha ei god aldersfordeling i seniorbusstadane.

14.11.2022

Kommunen har valt ut dei første bebuarane. Seinare får bebuarane sjølv påverka meir kven som skal flytta inn. Det er søkjarar som har noko å medverke til sosialt, som er interessante. Dette er for ressurssterke personar, anten dei har ressursar i «hovudet eller i beina», som dei seier. Alle kan søkje, og ein skal skrive i søknaden om ein har særskilte kvalifikasjonar. For tida er det mange lærarar i seniorbufellesskapet. Nokre bustadar er eigna for funksjonshemma.

Totalt er det 75 bustadar i prosjektet. 24 av desse er seniorbustadar. 45 er familiebustadar, og 5 er ungdomsbustadar. For familiebustadane har ein sett ei grense for minimumsinntekt.



Figur 8: Skisse av prosjektet



14.11.2022



Figur 9: Utsyn frå seniorbufellesskapet.

Foto: Jorunn Fotland



Figur 10: Brei takterrasse med inngang til ein seniorbustad.

Foto: Jorunn Fotland



Figur 117: Kjøkken i fellesarealet. Foto: Jorunn Fotland



Figur 12: Fasade. Foto: Ida Elisabeth Gaard

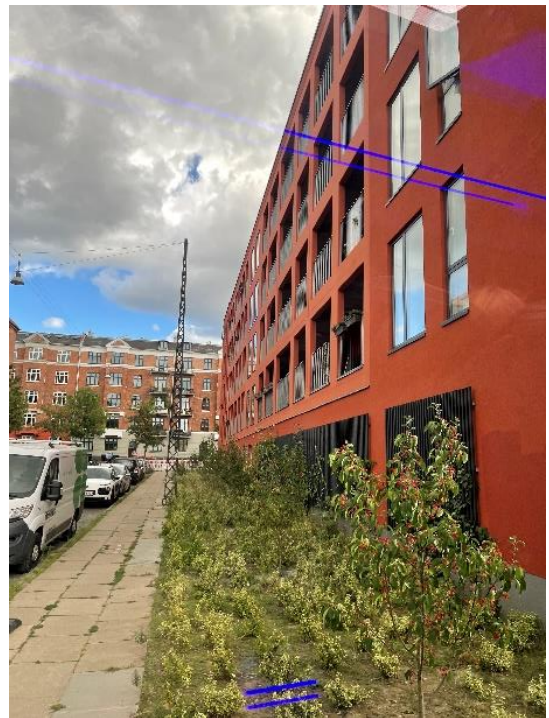


### Den 3. Revle på Nørrebro, København



Figur 13 Korridor med inngangsparti til leilegheitene.

Foto: Tone Sandøy



Figur 14: Fasade. Foto: Sverre Høynes

#### Bufellesskapet kom til ved at

- «Boligtrivsel i Centrum», kommunen og eit bustadselskap inngjekk avtale om å byggja fleire bufellesskap.
- Kommunen arrangerte borgarmøte. Interesserte borgarar danna ein studiekrets for å drøfte eit felles verdigrunnlag for bufellesskapet.
- Studiekretsen samarbeida med arkitekten om korleis dei ønskte at bufellesskapet skulle utformast.
- Borgarane kunne flytta inn når bygget stod ferdig.

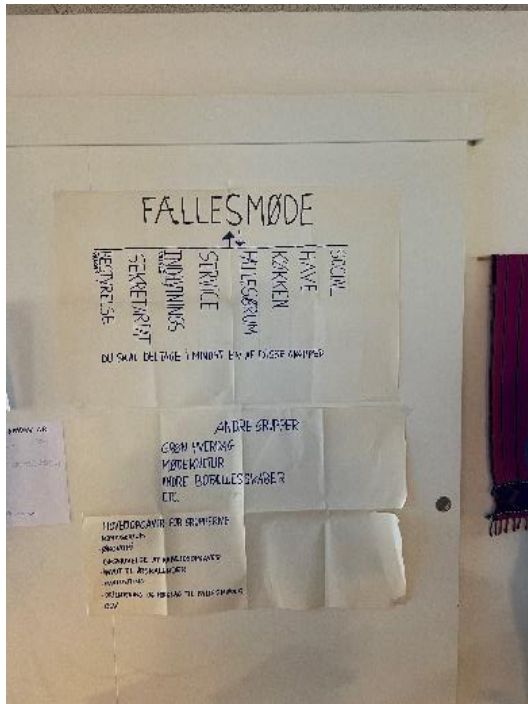
#### Verdigrunnlaget for dette bufellesskapet blei definert i 2009:

- «Vi skal ha det sjøvt».
- Berekraftig kvardag. Dette gjeld spesielt i samband med matinnkjøp.
- Felles måltid fem gongar i veka.
- Felles aktivitetar. Dvs. alle må delta i minst ei gruppe.
- Fellesområdet i bufellesskapet kan nyttast også til aktivitetar der naboar og nærmiljøet vert invitert med, som til dømes loppemarknad.
- Aktiv haldning til konflikthandtering. Bebuarane har gått på kurs for dette.

14.11.2022

Dei fann tomte i 2011 og flytta inn i 2020. «Vi har vært lenge undervejs, og vejen har vært stenet», bebuar.

Bufellesskapet understrekar i dag behovet for å «fore bofællesskapet med yngre beboere nedenifra» (frå 55 år) for å sikre tilvekst av bebuarar som kan gå inn i fellesskapet.



Figur 15: Oversikt over dei ulike gruppene i bufellesskapet. Foto: Tone Sandøy.



Figur 16: Felleshage med felles plantekassar. Foto: Tone Sandøy.

Prisar:

Brutto areal	Netto areal	Husleige før vatn, varme og tv	Innskot
88 kvm	70kvm	8 300	48 000
85 kvm	67 kvm	8 000	46 000
76 kvm	58 kvm	7 200	41 000
65 kvm	47 kvm	6 200	35 000

14.11.2022



Figur 17: Kjøkkenkrok i ein av leilegheitene.  
Foto: Tone Sandøy.



Figur 18: Stua i ein av leilegheitene. Foto: Tone Sandøy.

I september 2022 hadde dei 34 bebuarar. Gjennomsnittsalder for dei som bur der no er 70,6 år. Dei ønskjer seg ei jamnare aldersfordeling, men det har vist seg vanskeleg å rekruttere yngre bebuarar (dvs. bebuarar som er nærmare 55 år). På venteliste har dei per no 37 kvinner, 5 menn og 9 par.

Det er bebuarane som bestemmer kven som får flytte inn. Dei har då eit mål om jamn aldersfordeling, og at dei utvalde personane har eit engasjement for andre.

Fordi bufellesskapet stod ferdig i 2020, var innflyttinga og starten prega av korona og sosial avstand. Dette har ført til at dei framleis jobbar med reglar for korleis dei ønskjer å ha det i lag.

Fellesmåltid er hovudregelen, men alle må ikkje vere med på dette kvar dag dersom dei er sjuke eller ikkje orkar. Dei viser fleksibilitet her. Alle bebuarane må vere med i ei turnusordning for å lage mat. Det betyr at kvar person lagar mat kvar 7. veke. Alle betalar 700 kr i månaden for maten.



14.11.2022

## Seniorbufellesskapet Broen, Køge

Seniorbufellesskapet Broen består av 29 leigebustadar som er arkitektteikna livstilbustader med fokus på nærleik, fellesskap og hjarterom i moderne rammer ved stranda, med utsikt over sjøen.

PensjonDanmark er byggherre, og Broen stod ferdig i 2020.

Målgruppa for bustadene er:

- 50+ utan heimebuande born
- Personar som ønskjer å vera ein del av fellesskapet og som identifiserer seg med verdigrunnlaget til bufellesskapet

Det er eit krav at dei som bur der er interessert i et aktivt kvardagsfellesskap med andre. Bufellesskapet inneheld fellesrom som kjøkken, verkstad, uterom, bibliotek, vaskeri og takterrasse. Formålet er å skape trivsel i fellesskap.

Bebuarane har ulik alder, kjønn og sivilstatus for å medverke til mangfald med fellesskap og fellesinteresse. Der er eit opent, sosialt og inkluderande nabofellesskap kor det er høve til å vere ulike saman.

Det vert arrangert ulike aktivitetar i vekedagane i fellesareala. Der inkluderer dei nye bebuarar og fordeler oppgåver. Det er rekkehus og leilegheiter i nabolaget. Aktivitet og fellesskap med desse på t.d. St. Hans og ved andre høve.

15 minuttar å spasere til daglegvarebutikk, 20 minuttar til Køge for t.d. lækjar/tannlækjar/apotek.

Ref: <https://bofaellesskab.dk/bofaellesskaber/se-bofaellesskaber/koge-kyst-broen>



*Figur 19 Fasade. Foto Åse Vaag*

*Figur 20. Svalgong som innbyr til å slå av ein prat med naboen.*

*Foto: Åse Vaag*



14.11.2022

## Seniorbustadar Diakonissestiftelsen, Fredriksberg

Prosjektet er teikna av arkitektfirmaet Vannkunsten. Seniorbustadane er private utleigebustadar, som vert leigd ut på marknadsvilkår. Seniorbustadar Syd består av 47 leilegheiter fordelt på seks bustadblokker. Kvar bustadblokk er samansett av to-tre bygningar med eit felles tilgangsrom med glas mellom. 24 bustadar har to rom. 23 bustadar har 3-4 rom. Storleiken varierer frå 80 til 119 m<sup>2</sup>. Det er no 47 bustadar og 60 bebuarar. Ein må vera fylt 55 år og ikkje ha heimebuande barn ved innflytting. Det vert lagt vekt på ei brei aldersfordeling og ei god fordeling mellom menn/kvinner og par.

Seniorbustadane i Diakonissestiftelsen er eit fortettingsprosjekt sentralt i København. Fleire eldre bygningar er rive for å gje plass for bustadane. Materialar frå dei rivne bygningane er brukt i dei nye bustadane. Hagen har fått ny utforming og har gangvegar som gjer området tilgjengeleg for nabolaget.

Seniorbustadane stod klare i 2018. Et hospice (heim for kronisk sjuke eller døyande pasientar) vart innvia i april 2016.

Hageanlegget fekk eit løft med blomster, trer, og aktivitetsmogleikar til glede for bebuarar og andre innbyggjarar som går tur gjennom området. Hagen/området er inndelt i små private og halvprivate soner.

Prisar i 2018: 12 500 per mnd.- 20 000 per mnd. avhengig av storleik på leilegheitene. Vatn og straum kjem i tillegg. Bebuarane kan søkja om bustønad. Bustadane er bygd med god kvalitet, med mykje innslepp av dagslys. Fleire lys, fleire stikkontaktar, lys i trappetrinna. Det er forsterka bad/ kjøkken dersom ein treng andre/nye ordninga på grunn av funksjonsnedsetjing. Det er plass til rullestol på bad. Det er også rimelegare leilegheiter i ein eldre bygning ved sida av.

Stiftinga avgjer kven som passar inn i seniorbustadane. Bustadane skal vera eigna for å verte eldre i, men ein må vera sjølvhjelpen når ein flyttar inn og må medverke til fellesskapet. Det er ressurssterke menneske som flyttar inn slik at dei kan støtte dei ressursvake eldre. Det er alltid intern utlysing når det vert ledige bustadar. Det er ei aktiv og ei passiv venteliste.

Leilegheitene skal vera tilpassa utfordringar som kjem seinare i livet også. Det er fysioterapeut, lækjar, psykolog, psykiater, jordmor, tannklinikk og andre spesialistar i same bygg. Det har vore ein eigen pleieheim som skal leggjast ned i 2025 grunna omorganisering i kommunen.

Fellesskapet og det sosiale skal medverka og vera ei støtte i alderdommen. Bebuarane må ha lyst til å vera ein del av fellesskapet i det daglege og gje litt omsorg. Den daglege omsorga har fungert, alle har omsorg for dei andre bebuarane. Dei sosiale aktivitetane går litt opp og ned. Det er felles måltid. Menn er «mangelvare». Det er få menn.

Det er fellesrom der bebuarane sjølv må gjera reint. Det er også tilgang til fellesrom i kyrkja og til det gamle fellesrommet/spisestove.

Diakonissestiftelsen utdannar sjukepleiarar. Dei har eiga kyrkje.



14.11.2022

Diakonissestiftelsen byggjer på eit folkekyrkjeleg grunnlag, og deira medmenneskelege verdsett spring ut av det kristne menneskesynet. Det er ikkje forkynnande og det er plass for alle menneske, uavhengig av kjønn, rase, religion og sosial bakgrunn. Det er plass for truande og ikkje truande.

Diakoni betyr; å stilla seg til rådigheit for andre menneske. I praksis betyr det at dei med utgangspunkt i det enkelte mennesket sine ressursar sørgjer for å styrkja livskvaliteten og kontrollen i eige liv.

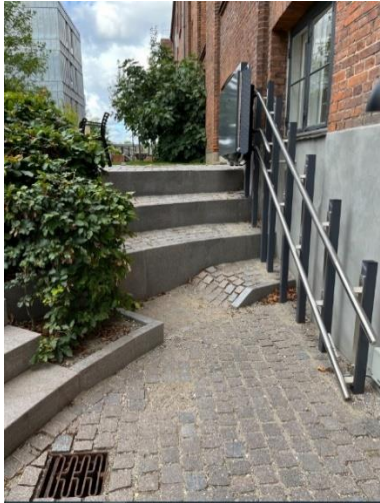
<https://www.diakonissestiftelsen.dk/boliger/seniorboliger>

*Figur 21-33 Utsnitt frå seniorbufelleskapet på Diakonissehjemmet. Legg merke til at murstein frå dei gamle bygningane er gjenbrukt til golv i inngangsparti og mur. Foto: Anne Marie Løvik*





14.11.2022



14.11.2022

## Bofællesskap Midgaard Farum

### Korleis kom det i gang

Proessen starta i 2013. Byrådet ønskte at det skulle skje noko for eldre i kommunen, der det var stor mangel på eldrebustadar. Kommunen inviterte til møte, og fleire hundre menneske møtte. Fire grupper blei danna på bakgrunn av dette. Det eine er Bofællesskab Midgaard Farum, eit anna bufellesskap er også ferdig, og dei to siste er snart ferdige.

### Om fellesskapet

Kva gruppa ønskte seg, snakka dei om i fleire år før dei flytta inn. Dei arrangerte ein drøymeverkstad, og hadde med arkitekt som kunne fortelje kva som var mogleg ut i frå budsjett. Dei fekk det meste dei ønskte seg (bortsett frå symjebasseng). Dei har så hatt fleire grupper som har jobba med til dømes fellesområdet og korleis verve folk.

Det er ni kvinner som har stått for utveljinga av bebuarar.

- Dei som ønskte seg inn i bufellesskapet fylte ut eit spørjeskjema, og kvinnene tok kontakt med dei som dei tenkte kunne passe inn. Dei fekk så komme til samtale hos gruppa, og blei så med på ei speed dating, med gjensidig presentasjon frå gruppa og dei nye mogelege bebuarane.
- Fellesskapet er øvste mynde, og ingen får bu i fellesskapet utan at alle er med å bestemme. Dei har møte ein gong i månaden.

Alle må bidra, og det er felles reglar for alle (til dømes ingen røyking, eitt dyr per leilegheit – men ingen krypdyr). Det er forventa at ein deltek etter evne – ein kan ikkje berre bu der.

Fellesskapet et middag saman ein gong i veka. Bebuarane har ansvar for blomane i fellesskapet, og det er også ulike frivillige grupper som bebuarane kan delta i, til dømes turgruppe og songgruppe. Gruppene blir organisert etter initiativ frå bebuarane.

Bebuarane er vanlege danske borgarar, og ein kan bu der resten av livet. Gjennomsnittsalderen er i dag 70+ år, og dei eldste er 90+. Fellesskapet ønskjer difor at nye bebuarar er yngre enn 70 for å på sikt få til ei breiare alderssamansetning i gruppa. Bufellesskapet er frå fylte 55 år.

Den viktigaste budskapet frå oppstartsgruppa til andre som vil starte liknande prosjekt, er at ein må sørge for å sikre medverknad, for det gir eigarskap.

### Bustadene

Bofællesskapet Midgaard Farum er plassert mellom Farum og Farum bytorg. Det er kort avstand til sentrum og til offentleg kommunikasjon. Bygningane består av to og tre etasjar og ein avskjerma hage. Frå hagen er det inngang til alle bustadene og til felleshuset. Alle leilegheitene har utgangsdør og kjøkken ut mot felleshagen. I uteområdet har dei drivhus, hage, verkstad, sykkelbod og tørkeplass under tak. Dei har to gjesterom som alle kan bruke til sine gjestar.

Det er 29 leilegheiter i fellesskapet. Det bur 33 menneske, av dei 4 par, 27 kvinner og 7 menn. Dei flytta inn 1. juni 2021. I dag står det 50 personar på venteliste.

Ogofonden er byggherre, ein non profit organisasjon som har bygd mange pleieheimar og eldrebustadar. Dei er har sitt eige bustadselskap, og leiger ut til seg sjølve. Kommunen dekket 10 % av kostnadene (areal).

14.11.2022

Det er tre ulike storleikar på leilegheitene

Størrelse	Pris
40 kvm	7600 DKK inkludert vatn og varme
55 kvm	9500 DKK inkludert vatn og varme
90 kvm	11000 DKK inkludert vatn og varme



Figur 34-358 Foto Janne Weltzien Listhaug