

## Bilag 2: Hvilken form for fællesskab – en guide

Guiden skal ses som et hjælpeværktøj, der kan bidrage med at afklare hvilken form for fællesskab og organisering man i en almen afdeling eller i boligorganisationen ser egner sig bedst.

Guiden er et supplement til Hovedrapporten

### Vi har boligerne

#### - Fællesskab som vej til at reducere tomgang i almene boliger

#### Kolofon:

Arbejdet er udført med rådgivning fra **BL** af  
Cecilie Bang Schulze, Monica Maria Moeskær  
og Kimmie Tentschert, **Dansk Design Center**  
Cathrine Holm Krabbe og Mette Mogensen, **Domea.dk**

Projektet er støttet af **Bevar Mere** – en indsats som **Grundejernes  
Investeringsfond, Landsbygefonden, Dreyers  
Fond** og **Realdania** står bag.

Læs mere på [www.bevar-mere.dk](http://www.bevar-mere.dk)

Tak til Niklas Jarnit, Camilla Louise Kristensen og Cecilie Marie Nørrevang **AlmenNet**  
Juni 2026

Støttet af

**Bevar  
mere.**

I samarbejde med

 AlmenNet

Danish Design Center

**DDC**

**domea.dk**

## Fire måder at få fællesskab ind i afdelingen

I praksis kan arbejdet med at omdanne tomgang til bo- og boligfællesskaber gribes an på forskellige niveauer. Der er ikke tale om én fast model, men om et spænd fra mindre justeringer inden for de eksisterende rammer til mere gennemgribende ændringer af en afdeling. I denne guide arbejdes der med fire scenarier, som repræsenterer forskellige ambitionsniveauer og grader af indgreb. De kan bruges som en fælles referenceramme til at afklare, hvilken retning der er realistisk og hensigtsmæssig i den enkelte afdeling.

---

### De fire scenarier

#### Fællesskab for venner og familie

*(Lavt indgreb)*

Afdelingen arbejder aktivt for at udleje en gruppe ledige boliger til personer, der kender hinanden i forvejen, og som ønsker at afprøve en løs form for bofællesskab.

#### Fællesskabsstyrket afdeling

*(Lavt indgreb)*

Beboere med fælles interesser, som ønsker at styrke nabo- og fællesskabet i afdelingen.

#### Delvist bofællesskab

*(Moderat indgreb)*

Beboere, der ønsker at etablere et bofællesskab som en del af en afdeling.

#### Fuldt bofællesskab

*(Højt indgreb)*

En afdeling, der ønsker at organisere sig fuldt ud som et bofællesskab.

---

## Er det relevant for jer?

Guiden er relevant for afdelinger med tomgang, som ønsker at:

- styrke fællesskab og naboskab
- organisere boliger omkring bestemte målgrupper
- etablere bofællesskabslignende rammer

### Indledende afklaring

- Ønsker I at styrke fællesskab eller naboskab i afdelingen?
- Er der interesse blandt beboere, kommende beboere eller administrationen?
- Ønsker I at arbejde mere aktivt med afdelingens profil?
- Er I åbne for organisatoriske og/eller fysiske tilpasninger?

Hvis flere af punkterne er relevante, kan guiden bruges som afsæt for videre arbejde.

## Hvilket scenarie passer bedst til jer?

Nedenfor er scenarierne uddybet. Hvis I er i tvivl mellem to modeller, anbefales det at starte med den mindst indgribende – det er nemmere at skalere op end at rulle tilbage.

## Skal vi gå videre?

Når I har været nedenstående igennem giver det værdi og mening at vende retur og se på om det er værd at gå videre. Nedenstående er hjælpespørgsmål til jer til den afklaring:

### *Det taler for:*

- Tydeligt potentiale for fællesskab
- Interesse fra beboere eller marked
- Egnede fysiske rammer

### *Det taler imod (eller for at afvente):*

- Manglende interesse
  - Uklare rammer eller ressourcer
  - Fysiske begrænsninger
-

## Fællesskab for venner og familie

Denne model retter sig mod grupper af venner eller familier, der lejer sig ind på almindelige vilkår.

Fokus er:

- at åbne for nye beboersegmenter
- at udleje flere boliger samlet
- at afprøve fællesskabsformer uden strukturelle ændringer

*Egner sig særligt godt hvis:*

- Der er minimum 3 ledige boliger
- I vil arbejde aktivt med målrettet udlejning
- I ikke ønsker ændringer i resten af afdelingen

*Typiske målgrupper*

- Vennegrupper
- Familier
- Interessefællesskaber

*Fordele ved det almene*

- Boligerne er allerede etableret
- Individuelle lejekontrakter
- Ingen økonomisk afhængighed mellem beboere
- Lav risiko ved afprøvning

*Organisering*

Fællesskabet er selvorganiseret og påvirker ikke nødvendigvis resten af afdelingen.

*Overvejelser*

- Hvordan udvikler fællesskabet sig over tid?
  - Er boligerne attraktive ved genudlejning?
-

## Fællesskabsstyrket afdeling

Her er fokus på at styrke eksisterende naboskab og trivsel.

### *Egner sig særligt godt hvis:*

- Der er interesse blandt beboere
- I ikke ønsker at ændre udlejning eller struktur

### *Typiske målgrupper*

- Eksisterende beboere
- Familier
- Seniorer
- Nye lejere

### *Fordele ved det almene*

- Boligerne er allerede etableret
- Individuelle lejekontrakter
- Ingen økonomisk afhængighed mellem beboere
- Lav risiko ved afprøvning

### *Typiske tiltag*

- Aktivering af fællesarealer
- Små mødesteder og aktiviteter
- Midlertidige fællesskabstiltag

### *Organisering*

Fællesskabet er frivilligt, fleksibelt og uformelt.

### *Overvejelser*

Små tiltag kan have stor effekt på trivsel og tryghed.

---

## Delvist bofællesskab

Her etableres et afgrænset bofællesskab inden for afdelingen.

### *Egner sig særligt godt hvis:*

- En gruppe boliger 3 – 5 relativt nemt kan frigøres til formålet
- Der er udvist interesse fra en målgruppe
- Der er adgang til fællesfaciliteter

### *Typiske målgrupper*

- Vennegrupper, der ser en særlig kvalitet i at bo sammen med hver sin bolig
- Familiegenerationer, der ser en særlig kvalitet i at bo sammen med hver sin bolig

### *Fordele ved det almene*

- Boligerne er allerede etableret
- Individuelle lejekontrakter
- Ingen økonomisk afhængighed mellem beboere
- Lav risiko ved afprøvning

### *Typiske tiltag*

- Aftaler om brugsadgang til evt. fællesarealer
- Egne retningslinjer for fællesskabet

### *Organisering*

- Gennemsigtigt fællesskab
- Regelmæssige aktiviteter
- Fælles ansvar

### *Fokus*

- Samling af boliger
- Tydelig fællesskabsprofil
- Delidentitet i afdelingen

### *Overvejelser*

- Forpligtelsesniveau
  - Fælles værdier
  - Relation til resten af afdelingen
  - Hvad skal der ske ved 2.udlejning? (flytter en fra bofællesskabet, hvilken status får/har så den fraflyttede bolig?)
-

## Fuldt bofællesskab

Hele afdelingen organiseres som bofællesskab.

### *Egner sig særligt godt hvis:*

- Der er behov for en ny retning
- Der er organisatorisk opbakning
- I vil arbejde strategisk med målgrupper

### *Typiske målgrupper*

- Afdelinger der drømmer om mere fællesskab
- Afdelinger med beboere med fælles fokus

### *Fordele ved det almene*

- Beboerne kan blive boende
- Husleje og ændringer i bebyggelsen sker i dialog med beboerne

### *Typiske tiltag*

- Retningslinjer for fællesskabet
- Organisering af aktiviteter
- Fællesarrangementer for at kickstarte

### *Organisering*

- En eksisterende afdeling ommærkes
- Afdelingsbestyrelsesarbejde som hidtil, men med nye visioner

### *Fokus*

- Fællesskab er en central del af hverdagen
- Fælles faciliteter spiller en stor rolle
- Klar profil og identitet

### *Overvejelser*

- Balance mellem privatliv og fællesskab
  - Stabilitet over tid
  - Introduktion af nye beboere
-