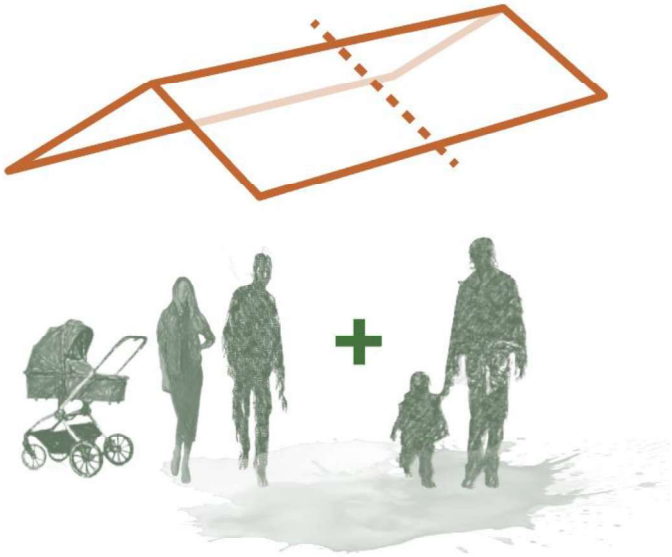
Del-tag videnskapport:

Tættere Sammen – motivationer og barrierer for nye boligtypologier

Forfatter: Anna Falkenstjerne Beck, Falkenstjerne Fælles



Del-tag

Støttet af
Bevar mere.

Del-tag rapport: Forfatter Anna Falkenstjerne Beck, *Tættere Sammen – motivationer og barrierer for nye boligtypologier*, 2026, udgivet af Bevar Mere Bevar Mere - Viden og Værktøjer om transformation og renovering til boligformål — Bevar Mere og af Del-tag.dk, Viden — DEL-tag

Teamet bag Del-tag er: Arkitekterne Maren Brostrøm, Esben Sneum og David, SpaceInnovators, Industriel designer Jakob Bendix, Webdesignere Kim Ernest og Tobias Andreasen, Økonomisk bygherrerådgiver Carsten West, Kuben Management, projektleder og boligforsker Anna Falkenstjerne Beck, Falkenstjerne Fælles.

Tak til: Alle interviewdeltagere og til følgegruppen bestående af Louise Heebøll/Delhus, Michael Thomsen/Almenr, Lars Rolfsted Mortensen/ Det Kongelige Akademi og Birger Kristoffersen, Camilla Nielsen-Englyst/ Bofællesskab.dk

Ansvarsområder og ophavsrettigheder: Anna Falkenstjerne Beck: Del-tag vidensrapport: Tekst, billeder og figurer, antropologisk feltarbejde. Jakob Bendix: Forside, logo, redigering af figur 1, bidrag til study design, spørgeguide, interviews. SpaceInnovators: Plantegninge. Udvikling af website: Hele teamet bag Del-tag.

Bevar Mere er en indsats støttet af Realdania, Dreyers Fond, Grundejernes Investeringsfond og Landsbyggefonden.

Kort opsummering

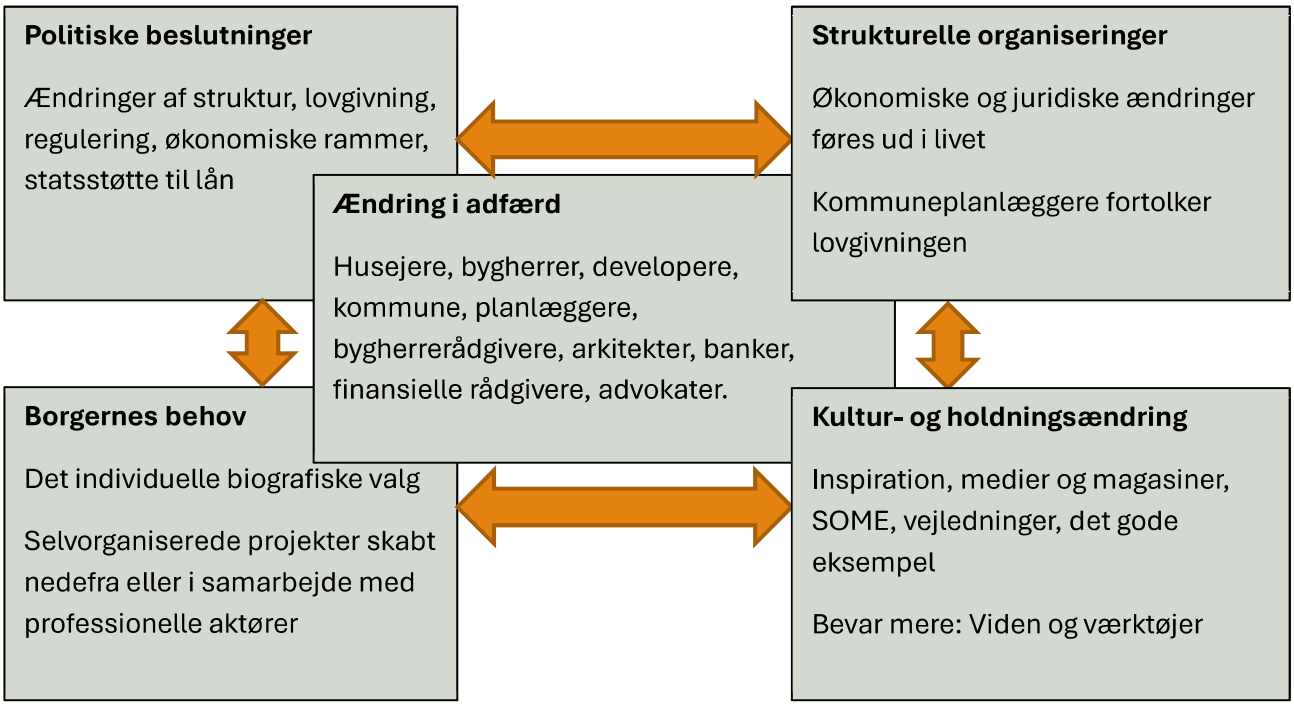
Del-tag lancerer hermed website og vidensrapport, baseret på projektet 'Tættere Sammen - motivationer og barrierer for nye boligtypologier' som et videns- og værktøjsprojekt under indsatsen Bevar Mere. Parcelhuse udnyttes i dag ikke altid optimalt. Ligeledes står flere erhvervsbygninger og offentlige bygninger ubrugte hen. Derfor har vi sat os for at arbejde med og inspirere til at dele/opdele parcelhuse og skabe bofællesskaber i parcelhuskvarterer og funktionstømte eksisterende bygninger.

Vi har som samfund en udfordring med i fremtiden at skabe nok betalbare boliger, i byerne og i nærhed til de større byer. Vi foreslår at bruge den bygningsmasse, der allerede eksisterer og oprette delehuse, deleboliger og bofællesskaber i dem. Der er dog en række udfordringer og det kræver, at samfund og borgere ændrer tilgang, strukturer, regelsæt, lovgivning og sætter kurs mod en lettere livsstil med mindre ressourcebelastende adfærd. I rapporten spørger vi derfor:

Hvad nu hvis vi indrettede vores samfund sådan, at det var muligt at danne delehuse og bofællesskaber i parcelhuskvarterne og i funktionstømte offentlige bygninger såvel som tidligere erhvervs- og kontor bygninger?

Og hvordan ændrer vi som samfund og borgere adfærd, så det kan lade sig gøre?

Fremtidsscenarier: Vi betragter vores undersøgelser og følgende resultater som mulige veje i en fremtid med en boligkultur, der er langt mere fokuseret på en bæredygtighed og fællesskabsorienteret omstilling. Til slut i rapporten kommer vi til følgende løsning, nemlig at der skal samarbejdes om at ændre strukturer og holdninger, så vi kan komme i mål med at skabe betalbare boliger nok i den eksisterende bygningsmasse.



Model for samarbejde og ændring i strukturer for at påvirke adfærdsændring

Indhold

Kort opsummering 2

Indledning 4

Hvad kendetegner et bofællesskab? 6

Fremtiden med dele- og fællesskabsorienterede boligtypologier 8

Projektets metoder 11

Analyse og observationer fra feltarbejdet 12

Om livsfase forandringer 13

Gamle venner i en ny livsfase 15

Generationsbofællesskaber 19

Parcelhuskulturen 22

Forestillingerne om parcelhuset 25

Historisk udvikling af bofællesskaber 27

Bofællesskabers ideologiske rationaler 28

Første ideologiske rationale (1970'erne-): Sociale sammenhænge og bedre nærmiljø 28

Anden ideologiske rationale (1980'erne-): Økologi og grøn omstilling 37

Tredje ideologiske rationale (2000'erne-): Klimaudfordring og professionalisering 40

Økonomi 42

Mietshäuser Syndikat modellen 43

Udlejning af del af parcelhus 45

Sameje-modellen 45

Ideelle anparter 46

Andelsboligmodellen 46

Andre ejerformer 47

Løsning på et boligproblem 48

Referencer 49

Indledning

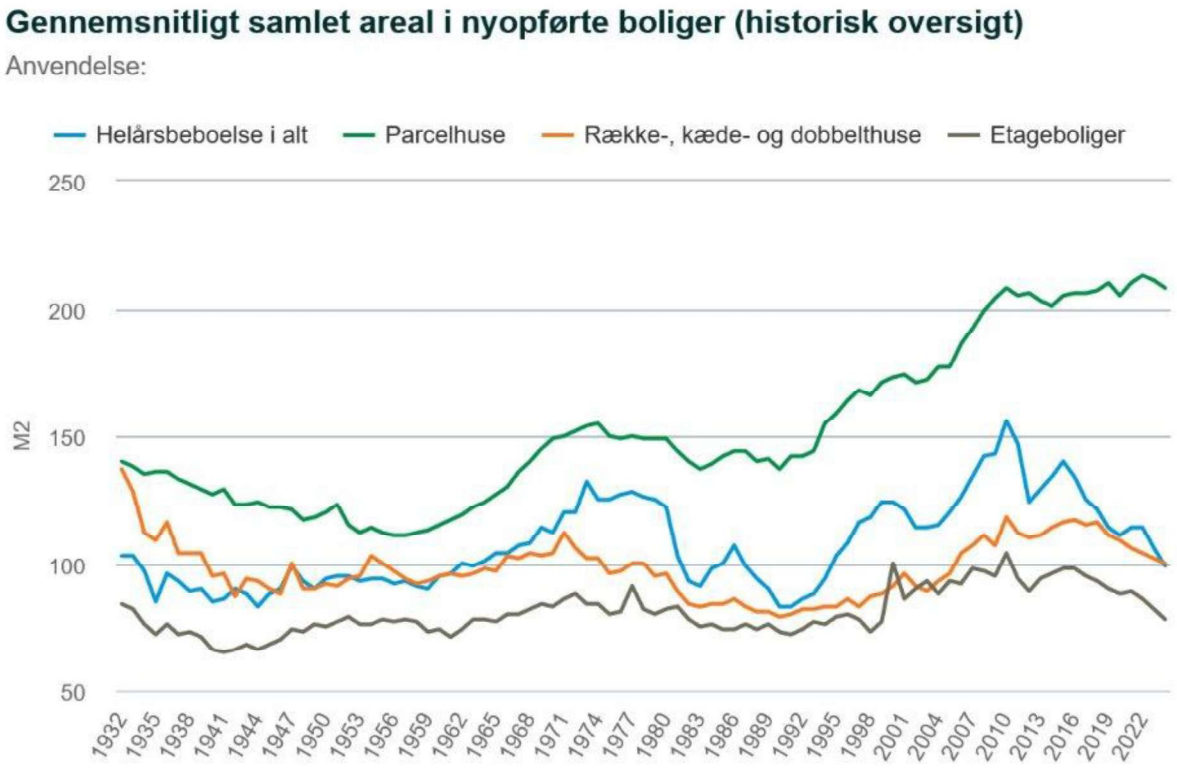
Danmark hører til i kategorien af de rigeste lande i verden, hvilket tydeligt viser sig i Earth Overshoot Day, som faldt allerede den 20. marts 2026 for Danmarks vedkommende. Hvert år markerer Earth Overshoot Day det tidspunkt, hvor menneskehedens forbrug af naturens ressourcer overstiger planetens evne til at regenerere dem inden for samme år, hvilket beregnes på nationalt plan (Country Overshoot Days, 2026). I stedet for at drage omsorg for hinanden og vores naturlige omgivelser, overudnytter, forurener og forbruger vi langt flere ressourcer, end hvad de planetære grænser kan bære. Vi står altså midt i en klima- og biodiversitetskrise, som dybest set bunder i vores manglende relation til og forståelse af det naturlige økologiske system, som vi selv er en del af (Egmose et al, 2022; Plumwood, 1993). Det er et problem, som vi må gøre noget alvorligt ved – særligt må de rigeste lande, som udleder mest, ændre holdninger og skabe en ny kultur for, hvordan vi lever og bor (Fanning & Raworth, 2025).

I byggebranchen giver manglen på bevidsthed om overforbrug af ressourcerne sig til udslag i alt for meget nedrivning og nybyg, i stedet for at genbruge og transformere eksisterende bygningsstrukturer. Bolig- og byggesektoren står for en tredjedel af Danmarks samlede co2 udledning. Vi bør derfor reducere det forventede nybyggeri med 80 % og bygge langt mere med biogene materialer for at holde os inden for det såkaldte 'Safe operating space', dvs. det 'sikre rum' inden for de planetære grænser (Horup et al., 2025). De resterende 20 % af nybyggeriet vil sandsynligvis skulle prioriteres til samfundets essentielle infrastruktur, såsom hospitaler og andre fælles anliggender (Horup et al, 2025). Der er altså et stærkt begrænset råderum ift. at bygge nye boliger, hvilket står i skærende kontrast til de sidste årtiers trend med fortsat høj byggeaktivitet og nedrivning af huse i god stand, blot for at bygge nye og ofte større huse (Mechlenborg & Jensen, 2024:4). Vi har villet vise vores rigdom ved at bo stort og godt. Vores hjem skulle repræsentere os selv og vores liv. Men det er ikke sikkert at økonomisk rigdom er vejen til et lykkeligt liv. En stor undersøgelse af danskernes livskvalitet i det byggede miljø viser, at det kun er til en vis grænse, at der er sammenhæng mellem indkomstniveau og trivsel. Faktisk spiller relationer en væsentlig rolle for livskvaliteten - både de nære relationer til familie og venner og de relationer, der kaldes 'lette relationer', som fx omhandler at hilse på folk og tale med naboer i lokalområdet (Mahncke & Wiking, 2025:80). **Så måske skal vi til at blive rigere på relationer i stedet for at søge lykke og udtrykke rigdom igennem større og større huse.**

Grundet befolkningsvækst og eskalerende boligpriser i og omkring de store byer, oplever vi en begyndende boligkrise, som man i storbyerne nu forsøger at bygge sig ud af. Samtidig er nybyggede boliger vokset i størrelse og med faldende husstandsstørrelser er forbruget af boligareal pr. borger steget. Især er nybyggede parcelhuse blevet større, men bebos i gennemsnit kun af 2,6 personer til trods for, at de oprindeligt var skabt til børnefamilier (Esbjørn & Christiansen, 2025). Fra 1960 er det gennemsnitlige arealforbrug pr. person således steget fra 23 m2 til 56 m2 pr. person i 2023 (Haunstrup, 2025:39).

Gennemsnitsstørrelsen på et nybygget parcelhus var i 1963 på 122 m2, mens det i 2024 var på 208 m2 (Esbjørn & Christiansen, 2025). Resultatet er et overforbrug af ressourcer, både under byggefase og i drift, uanset at de nye boliger er bedre isoleret og benytter energieffektive varmekilder. Der har i lang tid været en tro på, at bare man energieffektiviserede, så ville man bo mere energirigtigt og dermed

mere bæredygtigt. Dette forhold understreges i en antropologisk undersøgelse, der bl.a. viser, at de interviewede beboere forbinder bæredygtighed i enfamiliehuset med energirenoveringer og forskellige typer af varmekilder, men ikke med hvor mange kvadratmeter, der skal opvarmes. Nogle mener endda, at det er bedre for klimaet at bo i noget nybygget på mange kvadratmeter end at bo i noget gammelt på mindre plads (Delfs et.al, 2025).



DK Statistik BYGV06 1932-2022

Men med de stigende boligarealer er gevinsterne fra energibesparelserne tæt på at være udlignet, idet flere boligkvadratmeter kombineret med et samtidigt højt niveau af komfort, har øget forbruget til især opvarmning (Esbjørn & Christiansen, 2025). Der er således **behov for en samfundsmæssig omstilling, hvor vi indretter os og bor på de kvadratmeter, vi allerede har til rådighed.**

Ovennævnte antropologiske undersøgelse peger desuden på, at folk søger mere rum omkring sig - og dermed flere kvadratmeter - for at få fornemmelsen af lys, luft og plads (Delfs et. al, 2025). Dette kan dog opnås på andre måder end ved at øge boligarealet, fx ved at skabe arkitektoniske designs, hvor der er opmærksomhed på lysindfald, velindrettede rum og deling af pladsen. Det er ikke nødvendigvis flere kvadratmeter, der skaber følelsen af mere plads, men hvordan arkitekturen og rummene er indrettet, der er vigtigt. De arkitektoniske rum og indretning af boligen har stor betydning for livskvaliteten, fordi det skaber rammerne om hverdagslivet. Når boligens rum er designet sådan, at man oplever, at der er plads, selvom kvadratmeterne er få, skaber det mere tilfredshed med boligen (Mahncke & Wiking 2025:100). At leve godt på mindre plads giver samtidig mulighed for at leve af mindre og dermed en mulighed for at være mere økonomisk uafhængig (Haunstrup, 2025).

At leve af mindre og på mindre plads er en del af 'tiny house' bevægelsen - som går på drømmen om at nedskalere boligen for at få mere tid og overskud i hverdagen. Denne drøm kobles ofte også med længslen efter mere fællesskab (fx Tiny Varigheden, Køge Fælles Jord). Netop dette tilbyder bofællesskaber. Her bor man på en måde, hvor der opnås balance imellem det private og det fælles (Beck, 2025). Ved at dele nogle udvalgte fælles arealer kan man skabe nogle hverdagsaktiviteter sammen, fx at spise sammen en gang imellem, vedligeholde fælles områder eller etablere interessefællesskaber. Samtidig har man hver især egen bolig, hvilket tilskynder til respekt om det private rum. Det at gøre ting sammen understøtter opbygning af relationer mellem naboer og skaber en form for landsbymiljø.

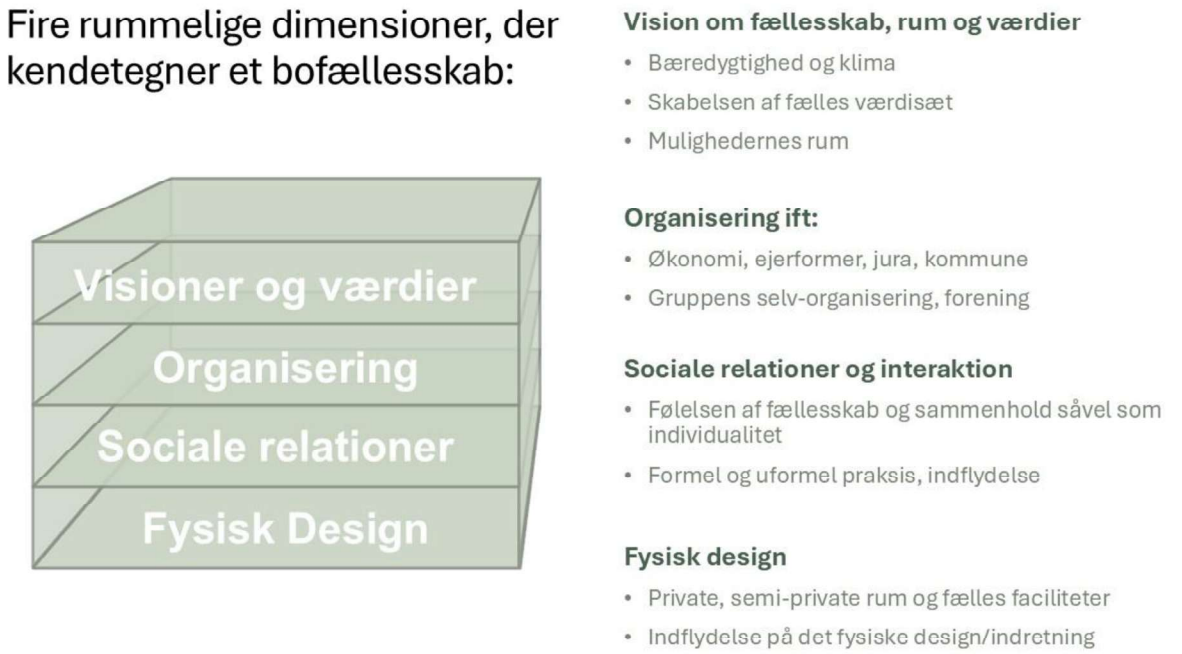
Både tætte relationer og uforpligtende sociale netværk er som nævnt afgørende for vores livskvalitet og derfor er eksistensen og designet af semiprivate rum og overgangszoner imellem private boliger og fællesrum essentielle for at understøtte social interaktion, hvilket er vigtigt i en tid med mere og mere individualisme (Beck, 2025:79). Forskning i bofællesskaber peger på, hvordan man kan designe arkitektoniske dele-løsninger ved at skabe overgange imellem private, semiprivate, fælles og offentlige rum, der sammen med organisatoriske, sociale og værdimæssige dimensioner understøtter dannelsen af hverdagsfællesskaber (Beck, 2025). Dermed kommer man også til at kende sine naboer, hvilket giver rig mulighed for at øve sig i at acceptere og respektere hinandens forskelligheder og grænser samtidig med at man opnår glæden ved at skabe relationer og være del af et nabolag.

Hvad kendetegner et bofællesskab?

At skabe balance imellem det private og det fælles er nok en af de mest karakteristiske elementer i bofællesskaber. Mange bofællesskaber blev i 1970'erne og 1980'erne etableret med omkring 20-30 boligenheder placeret rundt om eller i tilknytning til et fælleshus, men principielt kan bofællesskaber størrelsesmæssigt være alt imellem 2 og 100 eller flere boligenheder (Beck, 2020). I dag skabes der endnu større bofællesskaber med op til 300 boligenheder. Men delehuse med to husstande kan også godt opfattes som et bofællesskab, hvis nogle af kvadratmeterne i huset deles. Til gengæld kan delehuse også bare være to husstande, der bor side om side i hver sin bolig.

Der er altså stor variation med hensyn til størrelser, visioner og værdier, sociale normer og organisatoriske principper og ikke mindst fysisk udformning af delehuse og bofællesskaber. Så hvad er fællesnævnerne for de forskellige typer og måder at skabe disse fællesskaber?

Med udgangspunkt i en rumlig model (figur 1), der viser, hvad der kendetegner et bofællesskab, sættes en ramme, der er baseret på en kvalitativ analyse af skabelse af bofællesskaber (Beck, 2020). Figuren indkredser hvad et bofællesskab er og består af, selvom bofællesskaber er vidt forskellige. De fire rumlige dimensioner er gennemgående fællesnævnere for bofællesskaber. Begrebet rum forstås her som mere end det fysiske design og består af følgende fire dimensioner, der er afhængige af hinanden:



Figur 1. De fire dimensioner spiller sammen og skaber rammerne for et bofællesskab og er tilstedeværende både i opbygningen af bofællesskabet og i det daglige liv i bofællesskabet.

Visioner og værdier: Fælles vision og værdisæt om at leve sammen, men hvor der samtidig er plads til privatliv. Bæredygtighed og ønsket om socialt liv præger ofte visioner og skabelsen af værdisæt. Visionen nedfældes som regel i et dokument mens værdierne bliver pejlemærker i fællesskabets hverdag.

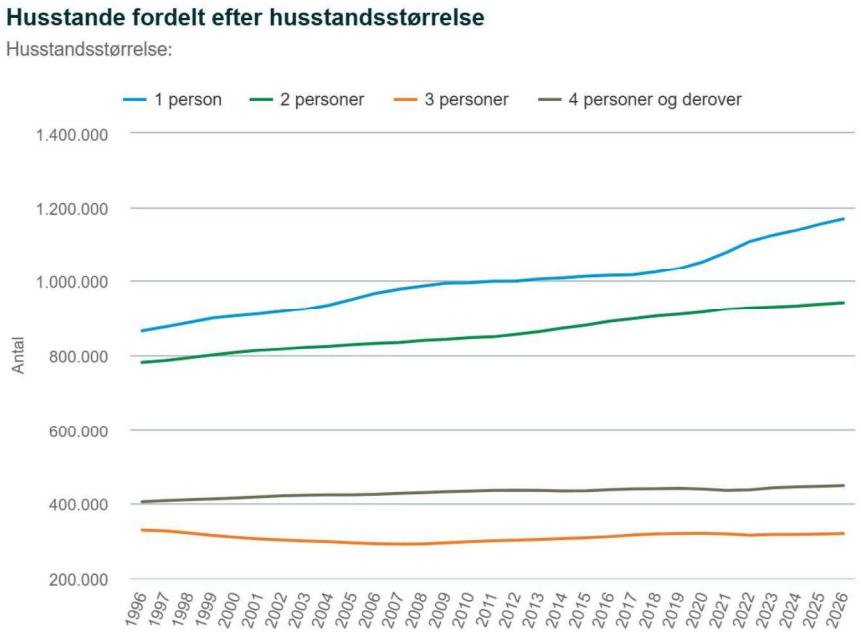
Organisering: Hvordan bofællesskabet er organiseret: Økonomi, ejerforhold, lokalplaner, gruppens selv-organisering, beslutningskompetence, foreningskultur og indflydelse på det fysiske og sociale design.

Sociale relationer: Social interaktion som formel og uformel praksis: Relationer og følelsen af fællesskab og sammenhold såvel som individualitet.

Fysisk design: Den fysiske base som al materialitet på stedet: Private boligenheder, semiprivate rum, fælles faciliteter og offentlige områder, som er designet til at understøtte social interaktion.

Fremtiden med dele- og fællesskabsorienterede boligtypologier

Det forventes, at der fortsat vil være befolkningstilvækst i og omkring de større byer frem mod 2040 (DK Statistik, 2026). Med en forskydning i demografien med flere seniorer og singler i hver husstand, forventes antallet af husstande også at stige, især i og omkring storbyerne (Liljegreen, 2022).



DK Statistik, FAM55N, 1 jan 2026

I 1996 var antallet af husstande i Danmark på knap 2.4 millioner, mens der i 2026 er knap 2.9 millioner husstande. Som det ses i statistikken, er der sket en kraftig vækst i antallet af husstande, hvor der kun bor en person.

Det vil skabe ekstra pres på klimaet og på boligpriserne, herunder hvad man skal tjene for at bo. Det er ikke befordrende, særligt ikke for dem med indkomster, der ikke kan betale de forhøjerede priser, hvilket især vil ramme førstegangskøbere, som oftest er de unge og familier med små børn. Dertil rammes også enlige forældre, der fx efter en skilsmisse ofte har brug for en mindre og mere økonomisk tilgængelig bolig.

Der er altså store udfordringer med at sikre reel bæredygtighed og skabe nok betalbare boliger i og omkring de større byer. Det kommer til at gribe ind i måden, vi lever og bor på – og dermed i grundlaget for vores nuværende og fremtidige liv. Derfor har vi med *Del-tag vidensrapporten: 'Tættere Sammen – motivationer og barrierer for nye boligtypologier'* og websitet *Del-tag.dk* undersøgt, hvordan vi kan leve tættere sammen og dele vores huse og funktionstømte bygninger. Vi har set på:

1. Hvordan man kan dele huse og skabe bofællesskaber i parcelhuse, parcelhuskvarterer samt i tidligere skolebygninger og erhvervsbygninger.
2. Økonomiske modeller for hvad der kan lade sig gøre, herunder har vi arbejdet med andelsboligmodellen.

3. Vi har interviewet mennesker, der ønsker sig eller allerede bor i delehus eller bofællesskab i transformerede bygninger samt nogle rådgivere og faktisk også nogle som ikke vil bo i delehus.

Med websitet **Del-tag.dk** kommer via med arkitektoniske bud på forskellige typer af delehuse og bofællesskaber for at vise, hvordan man kan bo på færre kvadratmeter i boliger, som er indrettet på en mere optimal måde, så man undgår at gå på kompromis med livskvaliteten men begynder at leve ud fra et tilstrækkelighedsprincip og deleprincip i sin bolig.

Tilstrækkelighed bliver med al sandsynlighed et centralt begreb i fremtiden. Tilstrækkelighed (på engelsk 'sufficiency') handler i al enkelhed om at skabe fysiske og sociale rammer, der gør at mennesker kan trives uden et højt forbrug og i et samfund, hvor velfærd er sat i centrum frem for målet om vækst og øget forbrug (Fuchs et al, 2021). Begrebet kredser således om de fysiske rammers betydning for menneskers livskvalitet og rejser spørgsmålet, hvad det gode liv er inden for de planetære grænser (Fuchs et al, 2021:13; Haunstrup, 2025:26). Vi ønsker dermed at sætte fokus på, at den livskvalitet, der er relateret til boligforhold, kan fastholdes eller endog højnes ved at skabe gode rammer for fællesskab og rigere sociale relationer i en fremtid, hvor vi indretter os efter målet om tilstrækkelighed ved blandt andet at skabe delehuse og bofællesskaber på de kvadratmeter, som vi allerede har bygget.

Parcelhuskvarterer har traditionelt været tiltænkt kernefamilier, men i dag bor der også mange såkaldt 'emptynesters' (seniorer over 55 år uden hjemmeboende børn) i landets parcelhuse, nemlig i alt 970.000 personer (Jensen et. al, 2026). De bor alene eller som par og de har typisk overskydende plads - faktisk har de det højeste boligarealforbrug af alle på 83 m2/person imod 57 m2 pr/person i gennemsnit (Jensen et. al, 2026). Og med den udvikling, hvor nybyggede parcelhuse er vokset i størrelse, ser vi måske ind i en fremtid, hvor seniorer uden hjemmeboende børn kommer til at sidde på endnu mere plads i parcelhusene. Derfor er der grund til at gentænke og inspirere til, hvordan vi kan bruge pladsen i parcelhusene på nye måder, lige såvel som hvordan vi kan transformere større funktionstømte bygninger til bofællesskaber, som også vil være attraktive for seniorer, der flytter fra deres parcelhuse.

En af motivationerne for at flytte i bofællesskab fremfor parcelhus var i 1970'erne og er til stadighed, et ønske om at gøre op med at bo så opdelt hver for sig bag hække og hegn, som man gør i mange parcelhuskvarterer (Beck, 2025). I bofællesskaberne bliver man del af et fællesskab, hvor det er naturligt at opsøge og række ud til hinanden, hvilket er med til at skabe sociale forbindelser og at forebygge ensomhed.

Så hvad nu hvis, det nye er at omdanne parcelhuskvarterne til delehuse og bofællesskaber?

Det kunne man gøre ved at opdele parcelhuse til mindre private boliger, skabe fælleshuse og åbne op i hegn og hække med havelåger og stier på tværs af matriklerne. Der er sandsynligvis udfordringer med at bo flere på en matrikel ift. ejerforhold og økonomi, men visionen er alligevel ret klar: Vi vil kunne omdanne og fortætte parcelhuskvartererne ved at dele mere og opnå de samme fordele som i bofællesskaber - uden at skulle bygge nyt.

Udviklingen af bofællesskaber er ifølge en ny rapport blevet til et boom af nybyggeri, idet der fra 2020-2025 er blevet bygget næsten 8.200 bofællesskabsboliger – svarerende til fire nye boliger i

bofællesskab hver dag (Lloyd-Moffet et. al, 2026). De er typisk udviklerdrevnet - primært fordi byggebranchen har fået øjnene op for en kommerciel fordel ved bofællesskaber, især som privat udlejning, hvilket er en ny tendens. Samtidig bygges bofællesskaberne med flere boligenheder end tidligere, fx med op til 300 boliger (Lloyd-Moffet et. al, 2026). Der kan selvfølgelig være en pointe i at skabe bofællesskaber som nybyg, idet mange emptynesters/seniorer i parcelhuskvartererne ønsker sig at bo i bofællesskab og derved opnås en sandsynlighed for boligrotation med følgende reduktion i m2/person (Jensen et. al, 2026), **men allerhelst skulle vi bruge og omdanne eksisterende bygninger til bofællesskaber**. Det vil skabe en reduktion i co2 udledningen.

Den seneste developer-drevet udvikling med nybyggede bofællesskaber står også i kontrast til de traditionelt selvorganiserede bofællesskaber, som idag har sværere ved at finde fodfæste. Faktisk er 92 % af de nye bofællesskaber etableret gennem top-down-initiativer, primært af developere og almene boligorganisationer (Lloyd-Moffet et. al, 2026). Det er i modsætning til tidligere, hvor bofællesskaber som regel blev etableret på initiativ af en selvorganiseret gruppe af kommende beboere, som typisk involverede og samarbejdede med professionelle aktører om at få etableret deres bofællesskab, dvs. der var en helt anden tilgang, idet grupperne var drevet af ideologi og praktisk hverdagsaktivisme med et stort engagement og ejerskab til deres fællesskab (Beck, 2025).

Så ud fa det perspektiv er spørgsmålet altså:

Hvad nu hvis vi indrettede vores samfund sådan, at det var muligt at danne delebolig og bofællesskaber i parcelhuskvarterne og i funktionstømte offentlige bygninger såvel som tidligere erhvervs- og kontor bygninger?

Og hvordan ændrer vi som samfund og borgere adfærd, så det kan lade sig gøre?

Projektets metoder

Projektet har været et samarbejde mellem et team med flere fagdiscipliner (boligforskning, antropologi, arkitektur, design, økonomisk bygherrerådgivning og ejerformer). Vi har samarbejdet tæt, mens vi har stået sikkert på hver vores faglige fundament. Derfor er de undersøgelser, vi har foretaget også baseret på forskellige faglige metoder. Vi har taget udgangspunkt i virkelige menneskers ønsker og behov - og i eksisterende samfundsstrukturer, men vi har arbejdet med generaliserede boliger og boligkvarterer for at give vores bud på, hvordan deleboliger og bofællesskaber kan etableres arkitektonisk. Vi er således gået eksplorativt og eksperimenterende til værks for at skabe både website og vidensrapport.

Feltarbejde og interviewpersoner

Vi har udført antropologisk feltarbejde med kvalitative interviews af i alt 41 personer samt besøg og observationer i en række boliger i parcelhuse, delehuse og bofællesskaber. De fleste af interviewene var med beboere forskellige steder i Danmark, mens nogle få foregik i Tyskland, idet vi som del af feltarbejdet besøgte tre bofællesskaber og interviewede i alt fem beboere fra forskellige typer Mietshauser Syndikat boliger. Mietshauser Syndikat er en forening baseret på en økonomisk model og et netværk, der formår at skabe billige lejeboliger, ofte i transformerede bygninger (fx i tidligere fabriks- og erhvervsbygninger, skolebygninger og andre offentlige bygninger, samt tidligere private udlejningsejendomme). Interviewpersonerne var bosat forskellige steder, mest på Sjælland, i og omkring København, tæt på Odense, mens andre var flyttet fra Århus og havde bosat sig i Silkeborg Kommune. Vi har således foretaget interviews i ni kommuner (Allerød, Fåborg-Midtfyn, Helsingør, Holbæk, København, Lyngby-Taarbæk, Roskilde, Silkeborg, Vallensbæk). Interviewpersonerne blev fundet via vores personlige netværk, opslag på sociale medier, kontakt til Mietshauser Syndikat foreningen og via Bevar Mere's netværk. Deltagerne var imellem 33-91 år. Personer og steder er i beskrivelserne anonymiseret med undtagelse af et enkelt bofællesskab, som indgår i den historiske analyse over udviklingen af danske aldersblandede bofællesskaber. Her optræder interviewpersonerne dog anonymt.

De interviewede var i forskellige livsfaser og havde forskellige mål med deres boligsituation. Nogle drømte om at dele deres hus eller at flytte ind i et bofællesskab, mens andre var i mere konkrete overvejelser og var på tærsklen til at indrette deres hus efter nye omstændigheder eller var på jagt efter et hus, som de kunne købe med det formål at lave det til et delehus. Andre igen var allerede bosat i et delehus, i et generationsbofællesskab eller i et større bofællesskab. Der var således nogle, der gerne ville dele deres nuværende hus op mens andre ville finde et hus at dele. Vi interviewede også parcelhusejere, hvor det kunne tænkes at være en fordel for dem at dele deres hus, men som ikke var interesserede i dette. Der var tillige en interviewperson, som havde boet i et opdelt parcelhus, men som senere havde omdannet det til et enfamiliehus igen. Dertil interviewede vi tre professionelle aktører, nemlig to finansielle rådgivere og en udvikler af bofællesskaber, som havde ombygget en eksisterende bygning til et bofællesskab.

Kvalitative interviews:

I alt er 41 personer blevet interviewet. Nogle er blevet interviewet enkeltvis, andre parvis eller i mindre grupper (3-5 personer).

Interviewene blev gennemført som åbne semi-strukturerede samtaler, dvs. vi har arbejdet med en åben struktur med relevante spørgsmål, så der har været mulighed for at samtalen kunne føre forskellige veje, afhængig af hvad og hvordan interviewpersonerne svarede på de stillede spørgsmål.

To tredjedele af alle interviewene er foregået fysisk, mens en tredjedel er blevet interviewet via telefon eller online møder. Interviewene varede mellem 45-110 min.

Arkitekternes undersøgelser

Hertil har arkitekterne i teamet lavet arkitektoniske undersøgelser og planløsninger med forskellige bud på deling af parcelhuse, et parcelhuskvarter, der sammen med andre delehuse danner et bofællesskab og et bofællesskab i en omdannet klassisk erhvervs-/kontorbygning. De er at finde på websitet Del-tag.dk. Vi viser et før- og efterbillede af plantegningerne på websitet, sådan at man kan swipe imellem før - og efterbillede. Man flytter bare pile fra side til side, se eksempel på hvordan her: Enlige familier deler hus — DEL-tag

Viden fra forskning i bofællesskaber

Dernæst bygger rapporten på viden fra min PhD afhandlingen *Another Way of Living: Danish Intergenerational Co-housing,* hvor der er skabt overblik over udviklingen af danske bofællesskaber på baggrund af antropologiske undersøgelser samt forskning i dansk og international bofællesskabslitteratur. Det er særligt i den historiske analyse af bofællesskaber, hvor vi trækker på denne viden.

Økonomiske modeller for delehuse og bofællesskaber

Vi har ved hjælp af en økonomiske bygherrerådgiver med erfaring af udvikling af andelsboliger lavet eksempler på, hvordan man kan skabe andelsboliger i parcelhuse, parcelhuskvarterer og i en funktionstømt større bygning som kunne være tidligere erhvervsbygning eller en tidligere offentlig bygning (fx tidligere institution, skolebygning, rådhus, mfl.)

Analyse og observationer fra feltarbejdet

I observationerne fra vores feltarbejde træder det særligt tydeligt frem, at det er, når mennesker går fra en livssituation eller fase af livet til en anden, også kaldet livsfaseforandringer, at der typisk er åbninger for at ændre på boligforhold eller flytte. Det er på disse tidspunkter, at tanker indtræffer og beslutninger tages om for eksempel at dele hus eller flytte i et bofællesskab. Dette kombineres så med en række andre faktorer som blandt andet handler om kulturelle normer, værdier, identitet, økonomi, sociale relationer, de fysiske forhold i boligen, beliggenhed, lokalområdet, nærhed til natur og kulturtilbud, samt hvor langt der er til ens arbejde, familie og venner fra en ny adresse. Alle disse faktorer kaldes indenfor forskning om flyttemotivationer for 'det individuelle biografiske perspektiv' (Halfacree & Boyle, 1993). Det er med andre ord en bred vifte af individuelle behov, der er medvirkende til at der sker en ændring i vedkommendes boligforhold. Ved at se samlet på disse faktorer påpeger Halfacree & Boyle (1993), at der opnås en dybere forståelse for den enkeltes beslutninger og motivationer. Det er med dette dybere udgangspunkt, at analysen er foretaget. Vi gennemgår dog ikke hver enkelt individs motivationer men analyserer og kommer med eksempler på de mønstre, vi ser i de kvalitative data fra felten.

Om livsfase forandringer

Alle mennesker er underlagt forandringer igennem livet. Det er livsfaseforandringer som indtræffer, for eksempel når man starter på et studie, nyt arbejde, indgår i et parforhold, bliver gift, skal have sit første barn, eller når ens børn starter i institution eller skole. Det kan også være, hvis man bliver skilt, får ny partner med evt. delebørn, eller når børnene flytter hjemmefra. Her er der indenfor psykologien et særligt begreb kaldet 'empty-nesters', idet der hos nogle kan opstå en følelse af sorg over at hjemmet nu opleves helt tomt, fordi børnene er fløjet fra reden, heraf begrebet 'en tom rede'. Når man får børnebørn, kan det også give anledning til at overveje nye muligheder i livet og boligsituationen. Eller hvis man rammes af sygdom, eller hvis ens partner eller et familiemedlem dør. Det er i disse 'sprækker' hvor livet forandrer sig, at der ofte fremtræder overvejelser om, hvad der nu skal ske og dermed åbninger for nye konstellationer i boligforholdene. Man får behov for noget andet, for mere eller mindre plads og måske nye måder at bo på. Nogle har disse overvejelser eller drømme lang tid før et skifte i livet indtræder, mens andre først begynder at tænke over det, når den nye livssituation er opstået. Andre har mange overvejelser og afsøger forskellige scenarier og muligheder, inden de beslutter sig for, hvordan de skal bo i fremtiden og evt. dele hus.

Et eksempel herpå er Eva og Martins overvejelser, der viser deres behov for forandringer men også hvordan beslutninger ændres, da det de først drømmer om ikke kan lade sig gøre grundet økonomi og planmæssige udfordringer. Der er altså nogle barrierer og de ender med en helt anden løsning, fordi de tænker i nye baner og alternative løsninger. Den grundlæggende præmis er, at de ikke bruger alle de kvadratmeter, som de har i deres nuværende hus, og derfor tænker de over, hvordan de kvadratmeter kan bruges til at opnå en økonomisk gevinst, så de kan blive i deres hus fremadrettet.

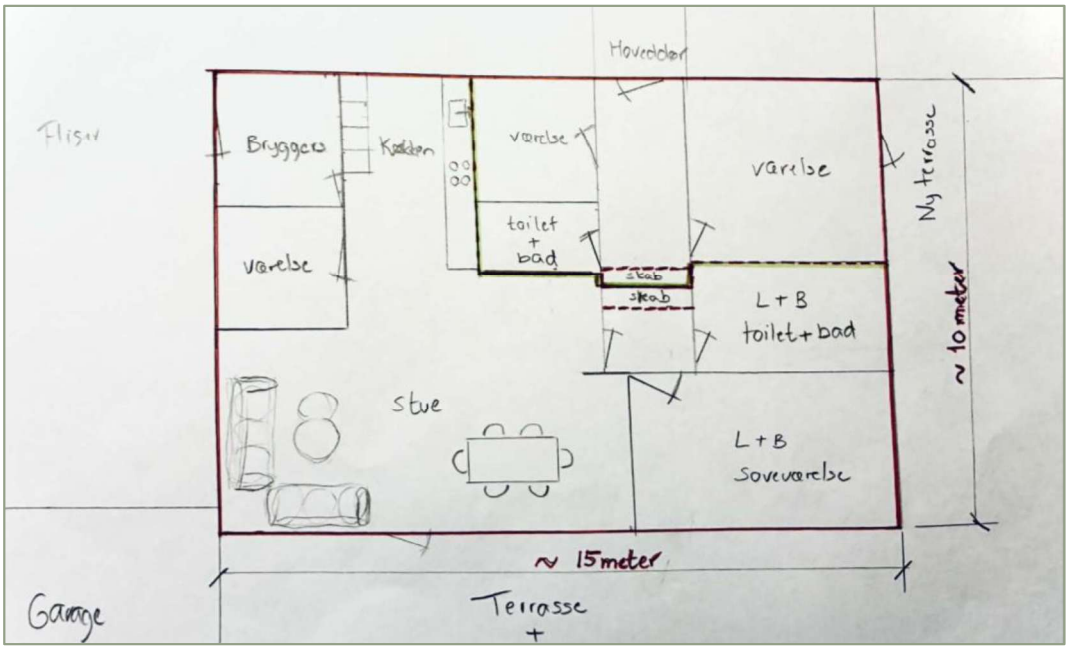
Læs deres bolighistorie i boksen på næste side.

Hvordan skal vi nu bo?

Martin og Eva er i slutningen af 50'erne og bor i et parcelhus på 155 m2. De gik på samme folkeskole og blev kærester som helt unge, da de var 17 og 18 år. De er født, opvokset og er altid blevet boende i samme kommune. Først flyttede Eva ind hos Martin og hans mor, da han stadig boede hjemme. Senere købte de en lille lejlighed på 39 m2, hvor de boede i fem år, indtil deres datter blev 2 år. Det var en meget lykkelig tid, selvom det var udfordrende at bo på så få kvadratmeter. Så de flyttede i et rækkehus, men i 2004 købte de det parcelhus, som de bor i nu. Det er fra 1972, men de har ændret en del ting ved det, bl.a. har de lavet et stort køkken-alrum og ændret den oprindelige vinkelstue til et værelse. På den måde fik de to store værelser dengang, da deres datter og søn var teenagere. I dag er børnene voksne og deres datter og svigersøn har nu små børn. Martin og Eva er blevet bedsteforældre.

Begge deres børn bor tæt på og de passer ofte børnebørnene. Et helt værelse er indrettet med børnebørnenes ting. De er i det hele taget meget sammen med familien og drømmen var derfor at flytte sammen med deres datter, svigersøn og børnebørn. Men det var for dyrt at købe et stort hus i den kommune, de bor i. De ville gerne hjælpe deres datter økonomisk ved at dele, men på den anden side ville de heller ikke forfordele det ene barn fremfor det andet, særligt i forhold til arv. De undersøgte også om de kunne udvide deres hus, så de kunne bo der alle sammen, men det var ikke muligt grundet lokalplanen og den måde huset ligger på grunden. Samtidig fandt de ud af, at det var økonomisk mest fordelagtigt at blive boende, selvom de synes de har for meget plads. Så begyndte Eva at snakke om, at de kunne dele deres hus med Martins mor, som hun opfatter som en form for reservemor og som de jo har boet sammen med tidligere, men det synes Martin ikke var nogen god ide.

En dag kom de forbi hos en nabo nede af vejen, som har samme typehus, som de har. Naboen har delt sit hus op, så en del af det kan lejes ud med egen indgang. Det inspirerede Martin og Eva og nu vil de opdele deres hus på samme måde og leje en del af det ud til en studerende. Den nye lejlighed vil blive på ca. 50 m2 og det kan gøres ret enkelt (se tegning). Samtidig vil de kunne tjene nogle penge på at leje ud. Fortjenesten skal gå til at betale for vedligeholdelse af deres hus, hvis de en dag ikke længere orker at udføre alt det praktiske, der er ved et hus.



Privat plantegning af Eva og Martins parcelhus (rød streg) med lejlighed til udlejning (gul-grøn streg). Hovedindgangen, som de aldrig bruger (fordi de bruger bryggersindgangen) bliver del af den nye lejlighed, mens det ene værelse (det der ligger op mod nuværende køkken) laves om til lejlighedens køkken.

Gamle venner i en ny livsfase

I vores undersøgelse var der flere såkaldte empty-nesters som overvejede nye livsveje og dermed deres boligforhold eller rettere sagt næsten-empty-nesters, idet flere stadig havde hjemmeboende teenagere. De havde samtaler med hinanden som par og indbyrdes mellem venner om at leve på en anden måde i livsfasen efter at børnene var flyttet. Det handlede typisk om mere fællesskab i hverdagen. Alexander og Ditte har kendt Jesper og Helle siden ungdommen. Venskabet startede i studietiden, da de to mænd læste sammen. De var i en vennegruppe, som deres kærester også blev del af. Siden har de sammen med et tredje vennepar tilbragt meget tid sammen, været på ferier og deltaget i hinandens liv, fx. ved festlige lejligheder. På et tidspunkt begyndte de sammen med det tredje vennepar at drømme om at bo sammen, når børnene var flyttet hjemmefra. I mange år talte de om drømmen, når de var samlet. Det var vigtigt for dem, at de kunne få hver sin bolig med køkken og bad men samtidig være tæt på hinanden i hverdagen. Det tredje vennepar blev dog skilt og fik nye parforhold og den ene med små børn, så det endte med, at det kun blev de to par, der søgte efter mulige huse til deling. Nu er de alle sammen i 50'erne og deres ældste børn er flyttet hjemmefra mens de yngste stadig bor hjemme/er på vej til at flytte, så der skal i de første par år også være plads til, at der kan bo en teenager og i det hele taget at børnene kan komme på besøg. Samtidig er de meget bevidste om at skabe en ny livsfase sammen. Idet vi snakker om, hvorvidt de kunne opdele et af deres nuværende huse og bo der, siger Helle:

'Vi skal jo starte noget nyt forfra sammen. Vi skal ikke flytte ind i hinandens gamle'.

De er heller ikke tilfredse med placeringen af deres nuværende huse. Det ene par vil ud af byen til naturen og det andet par ønsker ikke længere parcelhuslivet i det område, de bor i nu. Helle siger:

'Man kunne godt gå at kede sig ved at blive boende her resten af sine dage eller indtil man ikke kan bruge trappen længere…jeg har ikke noget behov for at bo her mere efter snart 25 år'

Drømmen går på at være mere sammen i hverdagen og kunne gøre de ting, som de plejer at gøre, når de ses, men på en nemmere måde, fordi de naturligt kommer til at være mere sammen til daglig i stedet for at skulle transportere sig hen til hinanden. De omtaler ind imellem hinanden som 'legekammerater'. For eksempel siger Ditte:

'Jeg synes det er sjovt at have nogle legekammerater og jeg synes det er sjovt, at Helle og jeg kan gå ned og vinterbade'.

Derfor har de også søgt en beliggenhed til deres delehus tæt på vandet og naturen, så de kan vinterbade og sejle i kajak sammen. Fællesskab og friluftsliv vejer altså tungt. Om motivationen for at flytte i delehus, udtaler Helle:

'Først og fremmest er det partnerskabet og venskabet, det at have nogle at lege med, det at have nogle tæt på'.

På den måde indtræder de nu sammen i en ny tilværelse. I stedet for at sidde alene i hver deres store hus efter børnene er flyttet hjemmefra, har de vendt situationen til deres egen fordel ved aktivt at dyrke ungdommens venskaber. Samtidig har de valgt et sted til deres delehus, hvor der er noget lokalt liv og kulturmiljø i forvejen. Der er således en herlighedsværdi på spil. Ved at slå sig sammen kan de få råd til en god placering tæt på naturen og vandet i et hyggeligt lokalmiljø. De opnår altså både at flytte til et mere attraktivt sted og på samme tid at gå ind i en ny livsfase, der på nogle punkter minder om ungdommens, dengang da de mødte hinanden.

Bedre beliggenhed og mere fællesskab

I feltarbejdet er vi stødt på flere, som har bosat sig i parcelhuskvarterer, der ligger naturskønt og med god infrastruktur for børn, men forholdsvist langt fra større byer og uden nem offentlig transport. Familierne har boet godt og trygt med deres børn i parcelhusområdet, hvor det har været let at komme til skole, legepladser og legekammerater. Men efter at børnene er blevet teenagere eller flyttet hjemmefra, er forældrene blevet trætte af at bo i kvarteret, hvorfor de er i gang med at undersøge andre steder og nye måder at bo på – med mere fællesskab.

Et eksempel er Lotte og Henrik, der bor i et stort parcelhus fra 2007, som de fik bygget og delvist selv byggede færdigt, idet typehusfirmaet gik konkurs undervejs i byggeprocessen. Det ligger i et parcelhuskvarter, som tidligere var sommerhusområde. Det er tæt på skov, fjord, skole, institutioner og indkøbsmuligheder. De har tre børn, som har haft mange kammerater og gode udfoldelsesmuligheder i området. Men nu er børnene mellem 16 og 21 år og den ældste er på vej til at flytte, mens de to andre stadig bor hjemme et par år endnu. Henrik og Lotte føler ikke de har noget netværk, der hvor de bor eller er særlig knyttet til lokalområdet. Deres hus er på 210 m2 og de vil gerne downsize, også økonomisk, da de mange m2 på længere sigt bliver unødvendige til behovet.

På spørgsmålet om de kunne forestille sig at blive boende i deres hus og dele det op, siger Henrik:

'Det er lidt som om tiden er gået i stå, hvis ikke vi kommer ud fra det her lokalmiljø. Vi vil gerne tilbage til byen'.

Lotte følger op: 'Vi vil have noget mere puls og bo mere centralt, med noget inspiration og mere liv omkring os'.

De går og drømmer om at flytte i et bofællesskab, som ligger mere bynært. De har mange overvejelser, om det skal være et seniorbofællesskab, ligesom Henriks forældre valgte at flytte i da de var empty-nesters og som de har haft utrolig meget gavn af. Eller skal det hellere være et aldersblandet bofællesskab, hvor der måske er mange småbørnsforældre og et deraf følgende 'småbørnstyranni', som de kalder det, idet de forestiller sig at man måske skal spise aftensmad allerede kl.17.15. Det kunne også være sammen med deres gode venner, som de ofte har snakket med om at bo tættere på - eller det kunne være, at de selv skulle starte et bofællesskab op. De har altså masser af overvejelser og vil sandsynligvis bruge en del tid på at finde ud af hvad de skal over de kommende år.

At bo et nyt sted sammen med venner

Der er således nogle, der flytter til et område som er optimalt, når man har børn. De er meget glade for det mens de er i livsfasen med hjemmeboende børn, men når børnene bliver teenagere og flytter, har området ikke samme attraktionsværdi mere og forældrene ønsker sig en ny livsfase.

Det er det samme for de to føromtalte vennepar, der nu vil flytte sammen i et delehus. Da jeg spørger Helle om hun er blevet træt af at bo, hvor de bor nu, svarer hun:

'Vi har boet rigtig dejligt herude alle årene med børnene og været glade for at bo på en lukket vej med masser af legekammerater. Men det er ikke et issue længere, så jo nu er jeg træt af at bo her'.

Jesper følger op: *'Det er vores egen lille oase her, men området siger os ikke noget synderligt og har aldrig rigtig gjort det, udover legekammeraterne til børnene, da de var små'.*

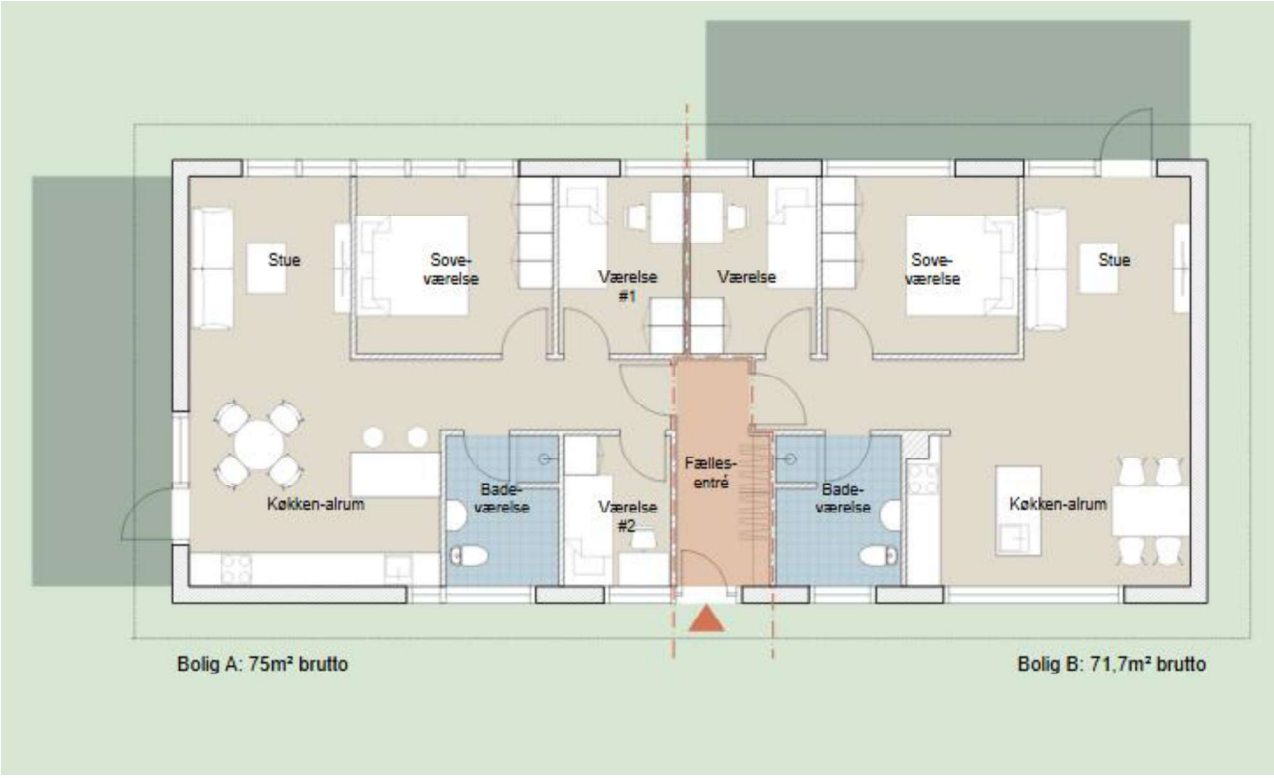
For Helle handler det også om transportmuligheder og at mindske pendlertiden til arbejde. Derfor er det vigtigt, at delehuset ligger tæt på en station, så hun kan tage toget på arbejde. Det har hun savnet, hvor de bor nu.

'Det er en kabale, der skal gå op for os alle fire', siger Alexander, som får endnu længere til arbejde, men han pendler i forvejen langt og er i dialog med sin arbejdsgiver om at få mere fleksible forhold, så han kan arbejde mere hjemmefra. Hvis det ikke lykkes, siger han, så vil han søge nye muligheder. Projektet med at finde og flytte i delehus, har således stor vigtighed i hans og Dittes liv.

Ligeledes har vi interviewet to veninder, Hanne på 55 år og Jette på 70 år, som begge boede i hver sin lille lejlighed i København inden de tog springet og flyttede ud på landet, som de kaldet det - lidt over en times kørsel fra København. De har været veninder i over 30 år, og selvom der er en aldersforskel på 15 år imellem dem, var de enige om at det var tid til, at der skulle ske noget nyt. I starten pendlede Hanne til København, hvor hun arbejdede, men efter nogle måneder fandt hun arbejde, der hvor de bor nu.

Først havde de tænkt, at de skulle have et dobbelthus, der var delt helt op og som ideelle anparter. Som Jette siger: *'Altså vi ville gerne bo sammen hver for sig'*. Men et klassisk dobbelthus kunne ikke lade sig gøre, fordi lokalplanen for området foreskriver, at der kun må være enfamiliehuse. Derfor endte det med at Hanne ejer huset og lejer ud til Jette, som så kan få boligsikring, fordi hun er pensionist. Samtidig har de indrettet huset sådan, at der er naturlig overgang fra den ene bolig til den anden: De har fælles entre /bryggers med indgang til hver sin boligafdeling med eget køkken og bad. På denne måde har huset status som enfamiliehus, hvilket gjorde det lovligt ift. hvad kommunen kunne tillade.

Her er en **vigtig pointe** fra vores feltarbejde: Hvis man ser på hus til deling i et område, hvor der er en lokalplan, som fastslår, at **der kun må være enfamiliehuse, kan man dele huset ved at lave fælles entre.** Fra den fælles entre etableres der så indgang til hver sin boligafdeling. Se eksempel på indretning af et parcelhus med fælles entre:



Se flere eksempler på Del-tag.dk: Inspiration — DEL-tag

Om at være fælles og klare konflikter

De to føromtalte vennepar har en forhistorie med at bo sammen med andre. Alexander og Ditte boede i 12-13 år i et delehus, og var superglade for det. Her delte de hus med en anden familie, der var baseret på ideelle anparter (hvor det bl.a. er muligt at sælge og købe en anpart – forklares i kapitel om økonomiske forhold). Hver familie boede på hver sin etage og delte opgang, vaskekælder og have. Familierne kom godt ud af det med hinanden. De spiste tit sammen og børnene løb ind og ud hos hinanden. Helle har også gode minder fra dengang hun boede i kollektiv i en Patriciavilla med fem andre under sin studietid. De har således erfaring med at bo i fællesskaber, som de kan trække på og det gør dem trygge i deres valg. Samtidig kender de hinanden rigtig godt, og har god indsigt i hinandens værdier, hvilket giver en sikkerhed ift. hvordan man håndterer evt. konflikter. Jesper siger:

'Vi plejer at kunne fortælle hinanden, hvad der er op og ned.'

Det er en vigtig pointe for at undgå konflikter, da det i høj grad handler om at kunne fortælle hinanden, hvordan man har det med forskellige ting, og hvad man tænker. Så ved man, hvad de andre mener og har derved et godt udgangspunkt for at forstå og respektere hinandens værdier og på den måde undgå at blive uvenner. Samtidig kan man også mærke om det matcher med ens egne værdier. Parrene har været ude at se på mange huse sammen og i den proces også lært meget om hinanden, ift hvad de andre kan lide og har af værdier.

Lidt efter fortæller Ditte, at de godt kunne have nogle uenigheder med deres tidligere bofæller, om hvordan niveauet af haven skulle være, fx kunne en person *'se en pæn græsplæne mens en anden tænkte, hvorfor den ikke var blevet klippet endnu'*.

Aleksander følger op: *'Så vi blev enige om, at der var 'initiativ fortrinsret' – dvs. hvis man tog initiativ til at gøre noget i haven, så havde man ret til at udføre og få det, som man gerne ville'.*

Samtidig afholdt de jævnlige husmøder og på den måde var der et forum for dialog, som understøttede fællesskabet, hvilket også var konfliktforebyggende. Det at være i dialog om, hvordan man gerne vil have, at tingene skal være er altså helt nødvendigt, når man bor i et delehus og bofællesskab. Man må således sætte sig ind i de andres synspunkter, hvilket kan være ret givende. Men selvfølgelig er der også ting, som man ikke kan gå på kompromis med, og så er en metode netop at indføre 'initiativ fortrinsret'.

Dog blev det par, som de boede i hus med skilt og flyttede, hvilket også førte til at Alexander og Ditte solgte deres anpart, da de nye beboere flyttede ind med små børn, som de ikke kendte på samme måde som de tidligere bofæller, og som havde nogle andre behov, der ikke matchede med Aleksander og Dittes børn. Der skal altså være et match ift. behov, værdier og livssituation, for at det giver mening at dele hus.

Til gengæld giver fællesskaber også nogle gange overraskende fordele, som Hanne (der deler hus med Jette) fortæller om her, da jeg spørger dem om de laver mad og spiser sammen:

'Det gør vi næsten hver dag – det havde vi slet ikke regnet med!' og Jette følger op: *'Vi hjælper hinanden med alt muligt'*.

Generationsbofællesskaber

Ønsket om at bo i fællesskab opstår også imellem familiemedlemmer på tværs af generationer, som flytter sammen og deler tag. Derfor benævnes denne form for delehus 'generationsbofællesskab' eller 'generationsbolig'. Der er typisk tre generationer under et tag – altså forældre, børn og bedsteforældre, men det kan også være, at man bor sammen med søskende, fætre, kusiner, mostre og onkler.

Liv, som er i 30'erne, bor sammen med sin mand og to børn i et generationsbofællesskab med sine forældre, sin søster og hendes mand med to børn. De er i alt 10 mennesker i det store hus med tre etager, der på trods af størrelsen har status som enfamiliehus. Hver husstand har hver sin etage: Bedsteforældrene bor i stueetagen og søsteren med mand og børn bor på 1.sal, mens Liv, hendes mand og deres to børn bor på 2.sal. Tidligere boede de i lejlighed i byen og delte baggård med Livs forældre, hendes søster og mand.

Liv forklarer hvorfor de valgte at flytte i generationsbofællesskab:

'*Vi ville gerne bo tæt på hinanden. Vi har altid været meget sammen og så gav det jo en økonomisk fordel for os, for vi finder jo ikke noget i København, som er fedt, og hvis vi finder et hus et sted, så kommer vi langt væk fra hinanden…*'

'Jeg tror også vi var lidt bange for at blive ensomme alle sammen, hvis mine forældre sad alene, når de bliver gamle eller vi sad i et hus hver for sig, så ville man sidde alene om aftenen, når børnene var puttet…og derfor tænkte jeg i hvert fald, at fællesskabet ville modvirke eventuel ensomhed'.

Og hun fortsætter: *'Vi har egentlig allesammen tænkt, at vi skulle bo sammen, for vi kan godt lide at være sammen på en uformel måde'.*

På spørgsmålet om, hvorvidt deres mænd var klar på ideen om at bo sammen med svigerforældrene, svarer hun: *'Min mand er ikke opvokset med familie, så jeg var egentlig ret overrasket over, at han syntes, at det var en god ide'.* Livs søsters mand var dog ikke helt klar på at bo sammen med svigerforældrene med det samme, men han blev klar da han så, hvordan man kan aflaste hinanden med børnepasning og praktisk hjælp i hverdagen, da de havde fået børn.

Gensidig respekt

Liv mener, at det er sundt at bo på tværs af generationer: *'Begge generationer lærer af hinanden og aflaster hinanden i hverdagen'.*

Gitte, som er mor til Liv og mormor til børnene i huset fortæller: '*Vi er en ekstra styrke. Der er altid nogen, der kan hente børnene fra børnehave og skole'.*

Samtidig lægger hun stor vægt på ikke at blande sig i børneopdragelsen, undtagen hvis børnene er hos dem. Hun taler om '*kunsten at trække sig'* og at det ikke skal være bedsteforældrene, der bestemmer:

'Jeg vil nødigt være den irriterende svigermor'.

Ved at bo under samme tag, bor de tættere end de gjorde tidligere og det drager de fordel af i hverdagen. Det betyder også, at de er fælles om beslutninger og samarbejder om mange ting i huset. De spiser sammen en gang imellem, for eksempel om søndagen. Børnefamilierne spiser nemlig ofte tidligere end Gitte og hendes mand Tobias. Børnene leger rigtig meget sammen, '*som var de halvsøskende*', forklarer Liv.

Samtidig har de i huset gensidig respekt for hinandens privatliv: '*Man skal også have lov at have sin egen familie*'.

Derfor har de én regel i huset, som er, at man ringer til hinanden inden man kommer på besøg i hinandens lejligheder. Så børnene løber heller ikke bare op og ned til hinanden. Man hører lige om det er ok inden. Det giver noget ro på hver etage og i hver familie.

At bo sammen på denne måde gør, at man må være god til at snakke om tingene på en respektfuld og ærlig måde. '*Samtidig bliver man bevidst om de her mønstre fra sine forældre*', siger Liv:

'*Jeg øver mig i at spørge dem om de vil passe børnene, uden at have skyld over at spørge dem*'.

Det er også noget Gitte reflekterer over: *'Vi arbejder med ikke at have skyld, men at kunne sige, hvad man har brug for*'.

Midt under interviewet med Gitte, stikker Tobias hovedet ind i stuen og kommer med følgende kommentar, da jeg fortæller om hvad vi taler om: '*Folk siger: Gud, er det ikke alt for tæt at bo sådan? - og samtidig er folk ved at dø af ensomhed!*'.

Det er jo et paradoks som Tobias gør opmærksom her. Måske vi skal blive bedre til at dele og opleve fordelene ved det, snarere end at fortsætte ud af et meget individualiseret spor. Men hvordan gør man det på en måde, som sikrer tryghed og overensstemmelse ift. forventninger. Det har Karl og Pernilles familie en opskrift på nedenfor.

Forventningsafstemning og fordele

En anden familie, der også bor på tværs af generationer, er Karl og Pernille med deres barn på knapt et år, der bor sammen med Vera, som er Pernilles mor.

Karl fortæller, at da de spurgte Pernilles forældre, om de ville have lyst til at bo sammen, gik de og tænkte over det i ca. et halvt år og gik ind i en dialog, hvor de holdt nogle møder sammen om forventningsafstemning. Her lavede de to lister: 1. hvad der var 'need to have' med ting, der skulle være på plads, og 2. hvad der var 'nice to have' med ting, som de ønskede sig, men kunne gå på kompromis med. Den proces var vigtig for dem for at afklare, hvad det nøjagtigt var, de forventede af det sted de skulle købe i fællesskab og hvordan deres ønsker var i forhold til at bo sammen, bl.a. var det vigtigt for dem med privatliv og derved at have hver sin boligenhed.

Et par måneder efter indflytning på den gård, som de deler, døde Pernilles far Martin pludseligt. Det var meget voldsomt og sorgfuldt. Men midt i den proces var det også godt at have hinanden og bo sammen. Så selvom de har to separate boliger, spiser de sammen, laver madplaner og hjælper hinanden i hverdagen.

Vera siger: *'Vi har fået mere fælles end forventet'* og ift. hvad fællesskabet kan fortsætter hun: *'Det er også der, der er nogle fordele at hente - både økonomisk og praktisk'*.

Pernille tilføjer: *'Ved at have lagt ud med at skabe to separate boliger, så er det sket ud fra en lyst til at være sammen fremfor noget man var tvunget til'*.

Alle tre voksne har fuldtidsarbejde, men på fleksible vilkår, med mulighed for at arbejde hjemmefra eller at have en mere komprimeret arbejdstid. På spørgsmålet omkring stress niveau, svarer Pernille: *'Det at vi bor sammen giver nogle fordele…opgaverne er i langt højere grad delt ud på flere hænder. På den måde får vi ting til at hænge sammen uden stress'*.

Samtidig holder de fællesmøde en gang om måneden, hvilket giver noget formalitet til deres aftaler, både økonomisk men også praktisk ift. deres planlægning og forventninger til hinanden. Det skaber en ramme, hvor man kan håndtere evt. konflikter.

Generationsbofællesskaber er således en fordel på mange forskellige parametre, dog skal man sørge for at forventningsafstemme både før et evt. huskøb og løbende efter indflytning, ved for eksempel at afholde fastlagte fælles husmøder.

Parcelhuskulturen

Det kan være nyttigt at dykke ned i historien om samfundsudviklingen, når man vil forstå, hvordan en kultur har udviklet sig igennem tiden. Herunder hvorfor den er, som den er i dag. Det giver derfor god mening at se lidt nærmere på, hvordan parcelhuskulturen historisk set har udviklet sig.

Men knytter der sig overhovedet en særlig kultur til parcelhuslivet? Ja det gør der bestemt! Det viser vores interviews og observationer fra feltarbejdet. Parcelhuslivets kultur er endog indlejret som del af vores selvforståelse og opfattelse af samfundskulturen, hvilket uddybes nedenfor, men først lidt om hvad et parcelhus er og de historiske tendenser.

Ifølge Bolius er '***et parcelhus pr. definition et fritliggende hus, der ligger på sin egen matrikel. Det er udformet som beboelse til én familie og har egen have***' (Nielsen, 2023). Der er næsten 1.2 millioner parcel- og stuehuse i Danmark. Parcelhuset blev særlig udbredt og populært i løbet af 1960-70'erne. I perioden fra1960 til 1980 blev der bygget 450.000 parcelhuse i Danmark, hvilket antalsmæssigt svarer til ca. 100 års udvikling forinden, hvor forskellige typer af enfamiliehuse blev bygget på udstykkede parceller, som man derfor også kalder parcelhuse (Nielsen, 2023). Mellem 1850 og 1900 blev der fx bygget herskabsvillaer udstykket på parceller på Frederiksberg og i omegnene af København. Det var dog kun de velhavende, der havde råd til dette, men i starten af 1900-tallet kom der et skifte. Med 'Akademisk Arkitektforenings Tegnehjælp' og 'Bedre Byggeskik', der havde til formål at sikre den æstetiske kvalitet og samtidig gøre boliger billigere, blev det fra omkring 1900 muligt at bygge murmestervillaer. Byggeforeninger begyndte også at bygge rækkehuse og dobbelthuse til arbejderne, som kunne flytte i egen bolig (fx Kartoffelrækkerne).

Herefter udviklede forstæderne sig, og fra 1938-58 blev det med de såkaldte statslånshuse, muligt at opføre små huse med statslån, dog med krav om max størrelser (i starten max 85 m2), mindre materialeforbrug, pladsoptimering, og isolering. Der skulle desuden være et køkken på mindst 6 m2 samt toilet (Nielsen, 2023). Grunden var ofte aflang, så beboerne kunne anlægge nyttehave og frugttræer i baghaven. Der var ikke nødvendigvis gjort plads til biler - det kom først i løbet af 1950'erne. I efterkrigstiden var der stort boligbehov med et nyt fokus på lys, luft og sundhed. Det var et samfundsmæssigt ønske om at få folk væk fra de usunde mørke slumagtige boligkvarterer i byerne. Ønskerne om egen bolig i forstanden blev også understøttet af populærkulturen, vejledninger og boligudstillinger (Mechlenborg et.al, 2026). Der var brug for nye kvarterer til de mange nye børnefamilier, der var kommet til under og efter krigen. Kravene til statslånshusene blev i løbet af 1950'erne lempet og flere fik råd til arkitekttegnede villaer. Det skabte grundlag for nye parcelhuse og med 1960-70'ernes velstand startede en ny epoke for det danske parcelhusbyggeri (Nielsen, 2023). Det var drømmen 'om det gode liv i forstaden', hvor man kunne få opfyldt ønsket om plads, lys og luft til familien. Her kunne man være herre i eget hus og træde direkte ud i egen have, hvor børnene kunne løbe og lege. Med til huset hørte også bilen, som gav frihed til at køre hvorhen man ville.

Nye parcelhuskvarterer skød således frem og ændrede det danske kulturlandskab. Man kunne vælge mellem færdigtegnede typehuse til en fast pris (fx Høm-huse, Hosby-huse, Rose-huse, mfl.) eller man kunne selv bygge hus på baggrund af tegninger og vejledninger fra gør-det-selv typehusfirmaer. Dermed blev parcelhuset til en katalogvare på linje med andre forbrugsgoder, mens typehusfirmaerne tjente godt. Husene var typisk indrettet med revolvergang (l-formet gangareal), som enten førte til store

stuer med vinduer og godt lysindfald mod haven, eller til små soverum og børneværelser (Nielsen, 2023). Husene var således opdelt i 'en dag- og en natsfære eller det repræsentative og det private med nogenlunde lige meget areal til hver' (Nielsen, 2023). Med til huset hørte som sagt både bil og have. Men nu var haven ikke nødvendigvis længere en nyttehave. Udenlandske buske og planter, fx buskbom og bambus blev moderne og koblet med et enkelt design, inspireret af japansk havestil med natursten placeret rundt omkring i haverne.

Sådan blev udbygningen af store nye parcelhuskvarterer til en ny boligkultur med nybyggere på egen matrikel. Det var fortrinsvist børnefamilier, der ønskede at komme ud i det fri til grønne arealer og eget hus, der i modsætning til bylivet lovede et liv med frihed. Mange kvinder gik i 1960'erne hjemme og passede børn mens de var små. Børnene legede på vejene og der var nyplantede hække overalt. Man faldt derfor nemt i snak med naboen og naboskaber opstod. Det er hvad nogle af de nuværende ældste borgere i 1960-70'er kvarterer beretter om.

De ældste borgere i parcelhuskvarteret

Vi har interviewet ialt seks ældre borgere i alderen 80-91 år, som bor i typiske 1960-70'er parcelhuskvarterer. Fem af dem bor i det hus de enten selv byggede eller fik bygget i sin tid. Det var folk fra stort set alle samfundslag, der havde arbejdet hårdt, som i slut 1960'erne/start 1970'erne havde mulighed for at erhverve sig et parcelhus. Og de bor her altså stadig væk. Nok daler flyttemobiliteten med alderen, men det er alligevel imponerende, at de har klaret at blive i deres huse så længe. Det kræver, at de holder sig friske og er selvhjulpne, eller at de har familiemedlemmer, der kan hjælpe med praktiske gøremål, eller alternativt at de kan betale sig til noget hjælp.

Fem af dem bor alene på de mange kvadratmeter, der er i husene (140-180 m2), mens en bor sammen med sin ægtefælle. De kender hinanden godt, idet de har udviklet deres naboskab igennem så mange år. Det skaber tryghed. De kan ikke forestille sig at bo noget andet sted, og i øvrigt er der, ifølge dem, heller ikke noget attraktivt alternativ, selvom de godt kan se, at de har for meget plads. Det er alt for dyrt at flytte i lejlighed eller rækkehus, hvis man overhovedet kan få mulighed for at købe sådan et. Et nyt hus ville også betyde ny og højere ejendomsskat, selvom huset var mindre. På spørgsmålet om de kunne tænke sig at dele pladsen med nogle andre, fx familiemedlemmer, svarer Lise:

'Jeg tror, at vi bare gerne vil have det roligt og fredeligt uden for mange ændringer - sådan har jeg det i hvert fald'. De andre interviewede i gruppen af fem ældre kvinder bifalder udsagnet.

Lise fortsætter: *'Jeg ved ikke – jeg har alligevel lidt dårlig samvittighed over at bo på så meget plads'.* Hertil svarer Berit: *'Jamen det skal du da ikke..jeg synes vi har fortjent det - vi har jo knoklet hele livet'.*

Det er netop den fortælling, der ligger i vores kultur. Erhvervelsen af parcelhusene i 1960-70'erne skete på baggrund af, at man arbejdede hårdt for at tjene til drømmen om at bo på netop denne måde, og det kunne opnås for stort set alle samfundslag (Mechlenborg et.al, 2026). Vores kultur bygger således på velfærdssamfundets idealer og værdier om det gode liv - i eget hus på egen matrikel. Forestillingen om at ændre på tingenes tilstand bliver dertil mere og mere uoverkommelig med alderen. Hvis man ønsker at flytte, skal man således gøre noget ved sin boligsituation i god tid - inden man når op i 80'erne. Det

er dog langt fra alle, der har lyst til at flytte eller opdele deres bolig. Jens på 86 år, der bor i et parcelhus fra 1972, som blev udvidet i 1988, så det er på ialt 179 m2, siger:

'Jeg orker ikke at flytte... Det ville være dyrere at leje en lille bolig'

Han er ellers meget bevidst om bæredygtig livsstil og om ikke at bruge for mange ressourcer, men dog blind over for det faktum, at kvadratmeterne i huset kunne bruges på en anden måde. Det er ikke ualmindeligt. Der en udbredt forestilling om at parcelhuset er til én familie, ligesom Bolius definerer det, og hvis man så er blevet enlig på et eller andet tidspunkt i løbet af årene, så bliver det hus, der engang var fyldt af en hel familie, nu kun til en person, der fylder i et helt parcelhus.

Hvis denne tendens fortsætter, står vi som samfund med et stort problem, idet parcelhusene med tiden er blevet større og større. Så kan det være, at der om tyve år sidder enlige i huse, der er 200-270 m2 store. Siden 2000-2010'erne, hvor der virkelig var gang i nybyggeriet igen, skød store nye parcelhuskvarterer frem med endnu større parcelhuse end tidligere. De har samtalekøkkener med flydende overgang til stuen samt webergrill og trampoliner til børnene i haven. Her er ofte plads til to-tre biler per husstand med de mange murede garager og fliser i indkørslen. Det er blevet dyrt at købe sådan et hus, særligt tæt på de større byer. Så vi er nok tvunget til at tænke i nye baner. Måske kunne Jens leje en del af huset ud og på den måde få råd til hjælp. Eller et ungt par kunne flytte ind mod at hjælpe med daglige ting.

Samtidig er der også den udfordring for de ældste beboere i parcelhusene, at de helst skal forblive friske for at blive boende længe. Hvis deres sundhedstilstand forværres, skal den være markant forværret førend de tilbydes en plejehjemsplads. Mange ender således med at sidde alene tilbage i et lidt for stort hus, der er svært at passe alene.

Forestillingerne om parcelhuset

At dele udfordrer dog forestillingen om privatlivets fred og ro i parcelhuskvarterne. Samtidig med at vi skaber mere fællesskab i boligmiljøerne, er det derfor vigtigt at have øje for privatlivets sfære og sted. Den private sfære er vigtig, da den giver mulighed for at trække sig tilbage til sit eget sted, hvor man får hvilet ud og kan lade op, og at være for sig selv eller sammen med sin familie.

På den anden side er ensomhed et voksende fænomen i vores kultur. Så hvis man kan opdele huse så der er plads til flere, men at man har hver sin boligenhed, kan der være mange fordele. Paradokset er, at der er mange af de interviewede, der slet ikke forestiller sig, at det kan lade sig gøre at opdele parcelhuse:

Jette udtaler for eksempel:

'Vi kiggede også på et klassisk 1970'er parcelhus, men jeg synes de er svære at lave om, fordi de har nogle meget store lyse stuer i den ene ende af huset og i den anden ende af huset nogle små mørke værelser'.

Det er nu ikke så svært at lave om på - se eksempler på Del-tag.dk: Inspiration — DEL-tag

Resultaterne fra feltarbejdet peger således på, at forestillingen om at dele eller opdele et parcelhus, særligt opdeling med lodret skel (se forklaring i boksen nedenfor), endnu ikke er slået igennem i den almene danskers bevidsthed, hvorimod bofællesskabet som koncept på nuværende tidspunkt står langt klarere. Dette paradoks viser sig i det følgende:

Der er nemlig flere parcelhusejere, der taler om at de godt kunne tænke sig at flytte i bofællesskab, men de har på ingen måde tænkt tanken at de kunne udnytte det hus eller det kvarter, de allerede bor i til at skabe et bofællesskab.

Citatet fra Stine er et eksempel herpå. Hun er i 50'erne og bor i et 1970'er hus med sin søn på 18 år:

'Forfærdelig tanke at dele hus med nogen. Men 'oldekolle' det vil jeg gerne. Det har jeg snakket med veninderne om'.

Der har været tradition for at opdele med vandret skel, fx som villalejligheder. Det er således ikke ualmindeligt at større villaer med flere etager benyttes til en sådan opdeling. Derimod har vi oplevet at det ikke var helt nemt at finde eksempler på deling af klassiske parcelhuse (typisk længe- og vinkelhuse fra 1960'erne-1970'erne).

Vandret skel: deler et hus op i etager - planmæssigt og forestillingsmæssigt forholdsvist nemt, da vi kender til villalejligheder og etagehuse.

Lodret skel: deler et parcelhus på tværs, så der er to boliger ved siden af hinanden - som et rækkehus, er lidt sværere planmæssigt og forestillingsmæssigt (pga. af vores kultur for enfamiliehuse).

Der er altså en kulturel og planmæssig barriere, idet en del parcelhusudstykningers lokalplaner foreskriver, at der kun må være enfamiliehuse til beboelse for én familie, dvs. huset skal bevare status som enfamiliehus. Forestillingen om enfamiliehuset med et liv for familien i forstaden har med andre ord slået så kraftigt igennem i vores kultur, at vi har svært ved at forestille os andre måder at bo på i parcelhuskvartererne.

For at lave om på dette, skal der politiske initiativer og lovreguleringer til, så vi kan få ændret på parcelhuskvarternes status, så man gerne må opdele husene til flere boligenheder. Man har dog altid ret til at udleje en del af sit hus eller bo i det på basis af sameje. Sameje kan også bruges til flere, fx til tre husstande, hvor det vil være alle voksne, der sammen ejer boligen. I nogle kvarterer er det også muligt at opnå status som flerfamiliehus med en opdeling i ideelle anparter, hvor huset opdeles i to lejligheder. Det kan fx være i ældre parcelhuskvarterer tæt på bymidten. Vi har også arbejdet med andelsboligtanken, hvor der som minimum skal være tre boliger i en andelsboligforening (se mere under Økonomi).

Bevidsthed om bæredygtighed, tilstrækkelighed og klima

Flere af de interviewede gik meget op i deres have, nogle dyrkede grøntsager og mange udtrykte glæde ved at bo tæt på naturen eller ønskede at komme tættere på natur som en væsentlig faktor for at flytte i parcelhus. Bevidsthed om bæredygtighed og klima er dog ikke det, der fylder allermest hos de interviewede men indimellem kommer, der overvejelser, der omhandler det. Stine siger for eksempel:

'Jeg har ikke behov for, at vi skal sidde alene i et eller andet stort hus og råbe ad hinanden.... Jeg synes det er sjovt at have projekter og kunne godt ønske at bo i et tiny house og den ide der ligger heri - det er også mere bæredygtigt ift kvadratmeterne'.

Bæredygtig levevis ligger altså som et underliggende tema. Dertil er der en vis andel af befolkningen der går meget op i bæredygtighed. En undersøgelse af Gausset et al. (2025) viser, at de danskere, der er aktive medlemmer af grønne fællesskaber fx. økosamfund, bofællesskaber, Grønne Nabofællesskaber (som er for alle danskere inkl. alle i parcelhuse) har en miljøadfærd med et markant lavere klimaaftryk end andre. Aktiv deltagelse i de grønne fællesskaber er fx grøn fællesspisning, fælles forbedringer af lokalmiljøer og - haveaktiviteter, organisering af dele- og bytteordninger, cirkulær økonomi og fødevarefællesskaber. Fællesskab og relationer spiller således en central rolle. Det er kendetegnende at aktiviteterne foregår lokalt og er en del af hverdagen der, hvor man bor og lever. Samtidig har deltagere i grønne fællesskaber markant højere livstilfredshed på tværs af alle indkomstniveauer (Gausset et al., 2025). Det er i tråd med tilstrækkelighedstanken og peger på, at høj trivsel kan nås på andre måder end via høj indkomst og forbrug.

Permakultur

Parcelhuset og haven er forbundet og kan bruges på nye måder som led i et bæredygtigt liv. I et af de i parcelhuse vi var ude at besøge, var der en familie, der går meget op i Permakultur. Det er et design-princip, der handler om en balanceret og holistisk levevis, hvor man skaber bæredygtige løsninger for liv og samfund. Det gøres bl.a. ved at dyrke jorden og leve på en cirkulær måde, dvs. man komposterer og jordforbedrer, sådan at man arbejder med en sund jord til de afgrøder, man dyrker, der hvor man bor. Man tænker sit liv sammen med den kontekst, man lever i og er meget bevidst om sit miljø-og klimaaftryk og ressourceforbrug, hvilket også inkluderer de menneskelige ressourcer.

Ofte forbindes permakultur med at bo i økosamfund på landet, men denne familie kombinerer parcelhuslivet med permakulturel levevis. Bag denne tankegang står Ligusteridealisten, som giver os et nyt syn på parcelhuset (se mere Brok, Camilla, 2026, Ligusteridealisten – Permakultur i parcelhuset). I parcelhusets have dyrkes både etårige og flerårige spiselige planter. Familien dækker på den måde halvdelen af de grøntsager de har brug for. Det ligger i fin tråd med tidligere tiders brug af parcelhusets have som nyttehave og er samtidig en videreudvikling af at leve mere i overensstemmelse med omgivelserne. Ideerne om permakultur kom oprindelig fra Australien og David Homgren har skrevet en spændende bog om at bo på nye måder i parcelhuskvarteret ud fra en permakulturel levevis. Den hedder *Retrosuburbia The downshifter's guide to a resilient future*. Her beskriver han et sceneri, hvor fire parcelhuse over tid ændres til at dele mere og mere (Holmgren, 2012, s. 35). Familien kunne derfor også sagtens forestille sig at dele huset, der er på 112 m2 (plus et uopvarmet rum på 18 m2) med fx deres søn, når han bliver voksen eller med en bedsteforælder, når deres søn en dag flytter hjemmefra. De viser mig endda, hvordan de forestiller sig at udvide en smule i den ene ende af huset og på den måde opdele deres hus i to afdelinger. Begge forældre arbejder desuden hjemmefra det meste af tiden, dvs deres arbejdspladser er også inkluderet som del af hjemmet.

Historisk udvikling af bofællesskaber

Den historiske udvikling af bofællesskaber og økosamfund bygger på selvorganiserede gruppers realiserede utopi om en bedre livs- og boligform, der ofte tager afsæt i ønsker om at bo med mere fællesskab og mere bæredygtighed. Kapitlet beskriver de ideologiske rationaler, der har drevet udviklingen, diskuteret i PhD afhandlingen *Another Way of Living – Danish Intergenerational Co-housing*.

Bofællesskabers ideologiske rationaler

Utilfredshed med det eksisterende, som en reaktion på det bestående samfunds måder at leve på og idealer om en bedre måde at leve på i fremtiden, driver utopiske ideer, og som historien viser, er det ofte sådanne ideer, der i en eller anden form forvandles til virkelighed: Altså kan vi tale om 'realiserede utopier' (Sargisson, 2012). For at forstå baggrundene herfor, går jeg tilbage til de ideologiske tanker, der lå i tiden fra de første danske bofællesskaber opstod, til hvordan det er i dag. Spørgsmålet er således: Hvilke ideologier og rationaler drev udviklingen og hvordan blev det realiseret? Og hvornår opstod et skifte i ideer og ønsker? Her opereres derfor med tre ideologiske rationaler, som viser de historiske faser og typer i udviklingen af bofællesskaber og økosamfund.

Siden starten af 1970'erne er der udviklet en række forskelligartede bofællesskaber og økosamfund. Det fælles for bofællesskaber og økosamfund er, at der søges en balance imellem privatliv i boligen og at man som beboer indgår i et større fællesskab og naboskab, hvor man kan hjælpe og inspirere hinanden. Traditionelt har bofællesskaber og økosamfund været initieret af selvorganiserede grupper, der har en ide og en vision om at leve på en anden måde. Man gennemgår forskellige faser i løbet af processen med etablering af byggeriet og den medhørende gruppedannelse. Kommende beboere har generelt en lyst til at leve i et tættere fællesskab, end vi er vant til fra villakvarterer eller lejlighedskomplekser.

Første ideologiske rationale (1970'erne-): Sociale sammenhænge og bedre nærmiljø

I løbet af 1960'erne og 1970'erne blev de første bofællesskaber i Danmark udviklet. De opstod ligesom kollektiverne i kølvandet på 1960'ernes ungdomsoprør og på baggrund af et ønske om at bosætte sig på nye måder, hvor man let kunne indgå i fællesskaber og naboskaber med andre familier. Ønsket var et fællesskab, der rakte ud over kernefamilien og ind i mere åbne hverdagsfællesskaber (Skifter Andersen, 1985; Navne, 1987). Man gjorde samtidig op med traditionelle værdier og kønsroller. Den patriarkalske struktur samfundet havde antaget, var ikke længere så attraktiv for de fremadstormende unge, som ville noget grundlæggende anderledes end deres forældre. Kernefamilien var den enhed, som samfundet var bygget op omkring, men kernefamiliens ensformige ramme med manden, som stod for indtjening og økonomi, og kvinden som hjemmegående husmor, var for mange unge mennesker i slutningen af 1960'erne blevet for snæver. De ville bo og leve på en anden måde.



Det manglende led mellem utopi og det forældede enfamiliehus

Som et alternativ imellem etagebyggeriet og parcelhuset var ideen at etablere terrassehuse med fællesfaciliteter, som beskrevet i artiklen: Det manglende led mellem utopi og det forældede enfamiliehus.

Anført af arkitekt Jan Gudmand-Høyer gjorde en gruppe unge familier (gruppe startet i 1964) op med tidens stive boligstruktur og – politik (Gudmand-Høyer,1968). Her skulle naboer kende hinanden, have medindflydelse på deres boligområde og sammen tage ansvar for fællesskabet. Mænd, kvinder og børn skulle indgå på lige fod. Især skulle børns udfoldelsesmuligheder være friere. Der skulle være legemuligheder både i form af legepladser og legekammerater i nærheden. Ifølge Bodil Graa, som gruppen var inspireret af, skulle børn desuden 'have en stemme' i deres egen hverdag og mulighed for voksenkontakt med langt flere voksne end blot forældrene (Graae, 1967). Det var idealet om at udvide familiens rum og kontakt til andre familier samt at have indflydelse på eget nærmiljø.

Arkitekttegnede bofællesskaber

Gudmand-Høyers og gruppens tanker om at linke private boligenheder i et tæt selvorganiseret fællesskab for at danne et socialt miljø, hvor man kunne dele aktiviteter og ting med hinanden, herunder leg, sport og hverdagsoplevelser, fremstod i midten af 1960erne som en utopi. Utopien blev dog til virkelighed i bofællesskabet Skråplanet, beliggende i Jonstrup. Det er opført som 33 terrassehuse samt et fælleshus og ideerne fra utopien om sports-og legepladser samt fælles grønne områder gik i opfyldelse. Det blev etableret via en selvorganiseret gruppe af familier, som sammen påtog sig ansvaret som bygherre. Projektet stod færdigt i 1973 og havde således været næsten 10 år undervejs, grundet de mange bump på vejen, både mht. finansiering og med at finde en lokation, hvor naboerne ikke mente, at det ville være upassende med et sådant fællesskab (Gudmand-Høyer, 1984). Husene er placeret på en sydvendt skråning og er i tre plan, hvoraf nogle er fritstående mens andre er sammenbyggede. Der er mange fine lysindfald i boligerne og semiprivate overgangszoner imellem de private arealer og fællesarealerne, så det fysiske design understøtter social kontakt imellem beboerne.





Fælleshus





Indgangsparti til privat bolig

Skråplanet tegnet af Jan Gudmand-Høyer, 1973, ejerboliger. Fællesspisning er organiseret som spiseklubber på forskellige ugedage. Der er fællesmøde en gang om måneden og beboerne producerer et blad kaldet Skråbladet.

Sammenfaldende med Jonstrup-gruppens udvikling af Skråplanet, kom der i slutningen af 1960'erne en anden gruppe, der kaldte sig Kollektivgruppen, som også ønskede at etablere et bofællesskab. De to grupper krydsede veje og var på et tidspunkt i færd med at slå sig sammen men fandt dog ud af, at de skulle lave to forskellige projekter. Det endte med at Kollektivgruppen fik bygget bofællesskabet Sættedammen i Ny Hammersholt. Det blev ligesom Skråplanet etableret som en grundejerforening, der påtog sig ansvaret som bygherre og ligesom Skråplanet er dette bofællesskab også ejerboliger. Sættedammen består af 27 rækkehuse og et fælleshus. Det stod færdigt i 1972, tegnet af Theo Bjerg og Palle Dyreborg, som et fleksibelt modulsystem beboerne selv kunne bygge videre på eller dele op i flere boligenheder (Illeris et. al, 1997).

Interessen for nye boligsystemer dannede også grundlag for at Statens Byggeforskningsinstitut (SBi - nu BUILD under Aalborg Universitet) i 1971 lavede en konkurrence for 'Tæt-lav bebyggelser'. Dette tiltag var ansporet af en omfattende samfundskritik af 1960'ernes nye store boligområder baseret på montagebyggeri, der blev kristieret for at være for store i skala, ensartede og fattige på oplevelser. Ud af sådanne diskussioner kom der fokus på lokalsamfundstiltag, hvor man stod sammen om at forandre sociale boligforhold, f.eks. at etablere fælleslokaler i bebyggelser og skabe sociale sammenhænge, hvor man kunne komme hinanden ved og udøve nærdemokrati. Bofællesskaber blev betragtet som gode eksempler på en sådan lokal samfundsudvikling (Jensen, 1985; Lind & Vraa, 1984).






Drejerbanken, tegnet af Tegnestuen Aarhus, 1978, 10 almene - og 10 ejerboliger samt fælleshus. Her foregår fællesspisning via et system, hvor man tilmelder sig - både for hvornår man vil spise og lave mad. Fællesmøder afholdes en gang om måneden og arbejdsgrupper har forskellige ansvarsområder. Der er desuden en stor fælles køkkenhave, som beboerne passer sammen.

I kølvandet på SBi's konkurrence, som tegnestuen Vandkunsten vandt med deres projektidé om en bo-organisme i et tæt, lavt miljø af boligklynger, gader og fælleshuse, blev mange bofællesskaber og nye boligområder i løbet af 1970-80'erne skabt som tæt-lav arkitekttegnet byggeri (SBi, 1971). Ofte er det klynger eller rækkehuse med et fælleshus i midten, som f.eks. i Drejerbanken fra 1978, men bebyggelserne kan også være bygget som integrerede strukturer med brede glasoverdækkede gade- eller gangarealer, som f.eks. i bofællesskabet Jystrup Savværk fra 1983, eller med en fælles indre have/gård som i Fælles Have fra 1991 og Lange Eng fra 2008.







Jystrup Savværk, tegnet af Vandkunsten, 1983, 21 andelsboliger forbundet med fælleshus via brede glasoverdækkede gangarealer. Her afholdes fællesspisning 6 ud af 7 dage om ugen, baseret på et rotationssystem, hvor man som del af en mindre gruppe har ansvar for at stå for maden en uge ad gangen. Der er fællesmøder en gang om måneden samt en række arbejdsgrupper, der har forskellige ansvarsområder.

Der skabes således forskellige rum og muligheder for samvær både inde og ude. I de fleste bofællesskaber er områderne imellem husene også bilfri zone, idet parkering er i periferien. Arkitekttegnede bofællesskaber er for en stor dels vedkommende bygget på bar mark som gennemdesignede arkitektoniske helhedsstrukturer. Nogle er bygget i relation til eksisterende bygninger, fx en nedlagt hal, et gammelt savværk, eller en nedlagt landbrugsejendom, der bruges til fælleshus eller andre fælles funktioner, værksteder, vaskeri, kontorer og opbevaring.

Bofællesskaber i funktionstømte bygninger

En radikal anden måde at etablere et bofællesskab på, er at indrette sig i eksisterende men funktionstømte bygninger, imens man omdanner og ombygger bygningsstrukturerne. Dette var tilfældet, da en gruppe fra Thylejren, som kaldte sig A-70, i 1971 købte en gammel fabriksgrund, som de indrettede til landsbykollektivet Toustrup Mark. De var inspireret af andelsbevægelsen men også af de utopiske ideer fra Langelandsmanifestet, som byggede på decentralisering af magten, der skulle udlægges til mindre samfundsenheder (Kløverdal Reich & Prins, 1977). Gruppen flyttede ind i de gamle bygninger på fabriksgrunden og der blev dannet et sjak af beboere, som gik i gang med at ombygge til et bofællesskab med 26 boliger. Fællesskabet blev enige om at sjakket skulle betaltes for deres arbejde, men ellers foregik alt andet arbejde i bofællesskabet igennem frivillighed. Toustrup Mark blev således det første bofællesskab i omdannede bygninger. Til forskel fra arkitekttegnede bofællesskaber, foregik byggeriet og omdannelsen, mens de boede der. Men ideologisk set var udgangspunktet samme ønske om at skabe bedre sociale relationer ved at bo i fællesskab, udveksle ideer og viden, og dele en hverdag med hinanden på tværs af familier og aldersgrupper, samtidig med at man kunne få hver sin boligenhed.

Siden hen er der blevet etableret bofællesskaber i mange funktionstømte bygninger, f.eks. Jerngården i Århus (1976) som var en nedlagt produkthandel, der i kombination med nogle byhuse blev saneret og transformeret til et bofællesskab af beboerne selv (Magasinet Boligrevy, 1983). Omdannelsesmetoden har været brugt i en række funktionstømte bygninger, hvor beboerne genanvender bygningen enten ved helt eller delvist at ombygge den, eller ved bare at flytte ind i den, som den er. Nogle gange har

arkitekter været med til at tegne ombygningen, fx stod Gudmand-Høyer i samarbejde med kommende beboere for omdannelsen af Jernstøberiet fra 1981. Ombygningen blev således foretages af professionelle håndværkere, mens beboergruppen stod for en omfattende oprydning af støberiet og kom med input til arkitekten, om hvordan de gerne ville leve og bo.





Jernstøberiet, transformation af Jan Gudmand-Høyer, 1981, 23 ejerboliger og fælleshus inde i midten af den tidligere støberihal, der også fungerer som overgangzone og uformelt mødested, herunder indendørs legemuligheder for børnene. Fællesspisning foregår 3 dage om ugen i fælleshusets spisesal. Der er et væld af forskellige interesse- og arbejdsgrupper.

Fordelen ved at etablere bofællesskab i eksisterende bygninger, er at man bygger videre på den historie stedet allerede har, samtidig med at man omdanner stedet med nye rumlige funktioner og gør det til sit eget og fællesskabets sted. Et eksempel herpå er omdannelsen af herregården Nielstrup (2016). Nielstrup er et generationsbofællesskab, hvor beboerne dels bor på tværs af generationer inden for samme familie, og dels har udvidet med en familie fra vennekredsen. Den ældre generation, der havde boet i området omkring Nielstrup i lang tid, opdagede at herregården stod tom. Den døgninstitution, der tidligere havde lejet herregården, var flyttet ud. Da familien længe havde talt om at skabe et bofællesskab, fik de ideen at spørge om de kunne leje herregården til dette formål. Nielstrup er ejet af Krenkerup Gods og stedet har rødder helt tilbage til middelalderen, hvilket bl.a. kan ses på den voldgrav, der omkranser bygningerne. Godset var imødekommende over for familien, så de gik i gang med at istandsætte indvendigt og fik et nyt pille-fyr sat op samt et par ekstra vægge og et køkken. Derved kunne de fire husstande flytte ind i hver sin del af herregården. Den unge generation boede tidligere i København, men er vokset op på egnen. Selvom nogle af dem pendler langt til arbejdet i København, er de glade for at bo på landet. Ved at flytte tilbage til landet har de fået mere ro, fordi stedet ligger midt i naturen og samtidig har de hjælp fra hinanden i dagligdagen.



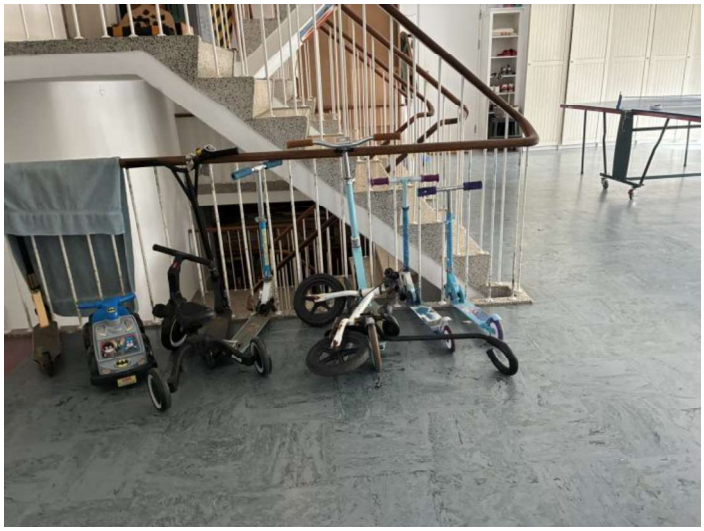


Herregården Nielstrup, indrettet til bofællesskab i 2016, privat udlejning, generationsbofællesskab bestående af 4 boligenheder. Fællesspisning fire gange om ugen i fællessal (tidligere jagtstue).

Som del af feltarbejdet til denne rapport har vi været ude at besøge bofællesskabet Gundsølille, som er etableret i en tidligere skolebygning. Det er en andelsboligforening, som købte skolen af en religiøs forening, der havde haft den i en årrække, inden beboerne stiftede andelsboligforeningen og købte bygningen i 1999. De oprettede et bofællesskab på andelsbasis. Andelsboligforeningen var bygherre og beboerne omdannede selv deres kommende boliger. Der er 9 boliger og en masse fællesområder, fordi de oprindelige gangarealer, trappeområder, fælles køkkenfaciliteter i kælderen, den gamle gymnastiksal og fællesområde i havestuen er opretholdt. Boligerne er ret forskellige i størrelse og indretning, idet nogle har lagt gamle klasselokaler sammen, andre har lagt tidligere arkivlokaler sammen, mens en anden bolig er indrettet i rektors gamle kontor. Alle har eget toilet, bad og køkken i deres private bolig. Fordi beboerne selv ombyggede lokalerne til boliger, har der været forskellige udfordringer, fx med udluftninger og ventilation fra vådrum, hvilket gav problemer med skimmelsvamp. Det er derfor en anbefaling at benytte professionelle håndværkere og arkitekter til at omdanne denne type af bygninger til boliger. Det kan sagtens gøres i et samarbejde med kommende beboere, som kan komme med input til hvad de ønsker sig og udføre nogle mindre opgaver selv (fx sætte indvendige vægge op eller male). Man skal dog også være opmærksom på miljøfarlige og sundhedsskadelige stoffer som asbest, pcb og bly, der bør give anledning til at kontakte rådgivere.



Privat bolig i andelsbofællesskabet Gundsølille



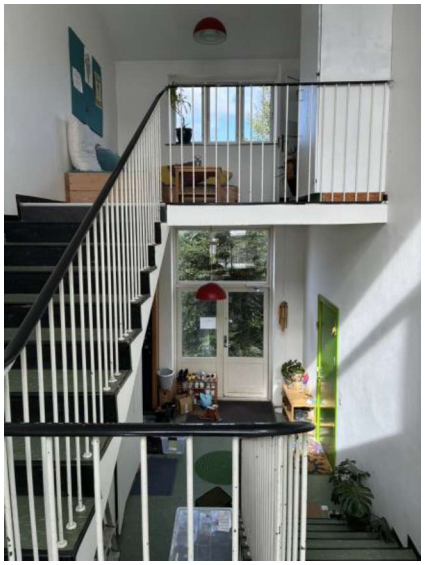




Fællesområder i bofællesskabet



Privat hjem i bofællesskabet



Trappeområde





Bofællesskabet Gundsølille: Bygningen udefra

Anden ideologiske rationale (1980'erne-): Økologi og grøn omstilling

En anden faktor, som opstod mod slutningen af 1970'erne var en øget opmærksomhed på miljøet. Oliekriserne i 1973 og 1979 gav anledning til at gentænke boligbyggeriet og fokusere på ressourceforbrug, idet opvarmning, vand- og elforbrug i husholdningerne var en væsentlig kilde til energiforbruget, som man ønskede at reducere. Det gjorde sig også gældende for bofællesskaberne. De første bofællesskaber, der eksperimenterede med vindmøller, solfangere, mv. var Overdrevet (et. 1980) og Sol og Vind (et. 1981). Med det nye fokus på forurening, overforbrug af naturressourcer og miljøudvikling udkom i 1987 FN's Brundtland-rapport, som gjorde at verdenen fik øjnene op for begrebet bæredygtighed. Dermed blev vejen banet for en ny bevidsthed, hvor økologisk livsstil blev en gennemgribende anden måde at leve på. Det var dog kun nogle få grupper i samfundet, der i første omgang tog bæredygtighedsbegrebet til sig, heriblandt de grupper, der opbyggede økosamfundene.

Selvbyggede økosamfund: et led i den grønne omstilling

De første økosamfunds-initiativer dukkede op hen imod slutningen af 1980'erne og op igennem 1990'erne. Økosamfundene blev udviklet som bæredygtige bosætninger i by- og landmæssige omgivelser og som eksperimentelle rum, der kom med forskellige bud på nye landsby- og lokalsamfundskulturer. De er således en videreudvikling af både den traditionelle danske landsby og bofællesskaberne fra 1970'er og 1980'erne (Dilling-Hansen, 2003). I økosamfund fokuserer man på balancen imellem menneske og natur med respekt for jordenes ressourcekredsløb (Gausset et.al, 2019).

Økosamfundet Dyssekilde i landsbyen Torup var den første økologiske bosætning i Danmark i landsbyen Torup ved Hundested. De startede med at opkøbe et nedlagt landbrug i 1988, hvor en del af jorden kunne lægges i byzone. De var selvbyggere, der eksperimenterede med at bruge lokale og genanvendelige materialer (halm, ubrændte lersten, træ, muslingeskaller, tang, genbrugsmaterialer mv.) til deres boliger. Omdrejningspunktet var således på genbrug og recirkulering af ressourcer. Forurening med miljøskadelige stoffer skulle stoppes, og der skulle etableres egen lokal rensning af vandet, via et pilerensningsanlæg. I økosamfundet er det derfor forbudt at bruge og udlede forureningskilder og giftstoffer. Desuden handlede det om at spise mere vegetarisk og økologisk - både som led i den spirituelle gren, der voksede i dette miljø og for at være i bedre samklang med naturen. Økosamfundet blev inddelt i en række boliggrupper med hver sit særpræg med selvdesignede huse i forskellige former. Boligerne blev udlagt som sokkeludstykning, hvor man kun ejer jorden under huset. Ellers er jorden ejet i fællesskab. De eksisterende bygninger blev omdannet til børnehave, skole og forsamlingshus for hele landsbyen og efterhånden solgt fra til disse formål. Beboerne opsatte en vindmølle, solfangere og solpaneler på deres boliger samt etablerede affaldssortering. Samtidig var der fokus på fællesskabet, der udviklede sig efterhånden, som der kom flere beboere til (Beck, 2025). Tanken var at man skulle have mulighed for at arbejde i nærheden, så der kom bedre balance imellem hjem, familie og job. I Dyssekilde opereres med en bæredygtighedscirkel, som består af holistisk forståelse af bæredygtighed baseret på miljømæssig, social, økonomisk og kulturel bæredygtighed (Økosamfundet Dyssekilde, website).

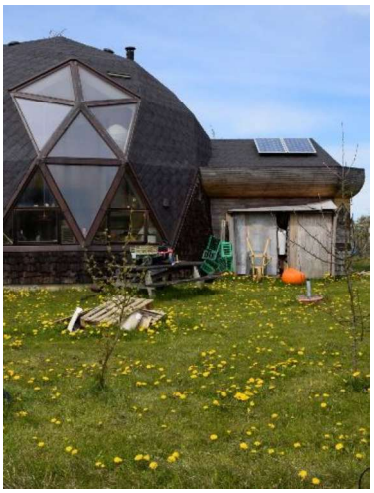


I Torup har Økosamfundet Dyssekilde medmedvirket til at landsbyen blev udvidet og skabt grundlag for at tiltrække nye beboere, som var optagede af økologisk livsstil. Det gælder også for nogle af de oprindelige huse i landsbyen. Der er derfor mange ildsjæle i Torup, som bl.a. har stiftet en 'bogby', galleri og det lokale madmarked, som tiltrækker mange gæster i sommerhalvåret. Dertil har lokalrådet Torup Ting taget initiativ til at oprette et nyt økosamfund kaldet Hvidkilde. Foruden er der bygget et andelsbaseret bofællesskab på en af de gamle storparceller midt i landsbyen, kaldet Vænget.

Siden er der etableret en række økosamfund rundt om i hele landet. Mange økosamfund er skabt efter ovenstående model, hvor man udstykker jorden enten som jordlodder eller parceller, som hver husstand bygger deres individuelt og ofte meget fantasifuldt udformede hus på. Samtidig deler man store fællesarealer og fælles faciliteter. Der tilføjes typisk nye boliggrupper hen ad vejen, og økosamfund er som type derfor en form for organisk oase, der udvikler sig over årene. Det var således først i 2016, at Økosamfundet Dyssekilde var fuldt udbygget.

Økosamfund er sammen med en række andre grønne initiativer blevet laboratorier, der indgår som led i den grønne omstilling, hvor man dels har eksperimenteret med forskellige bæredygtighedsteknikker og dels har demonstreret, hvordan mennesker og fællesskaber er medskabere i en økologisk bæredygtig kultur. Man har indstillet sig på en anden livsstil, tilgang og tankegang for at leve mere bevidst sammen og for at understøtte naturens kredsløb uden at overbelaste jordens ressourcer så voldsomt, som normalt er tilfældet for vores kultur. Man sætter i økosamfund ikke høje hække eller hegn rundt om sin parcel, som det er tilfældet i mange parcelhuskvarterer. Ønsket er netop at komme væk fra parcelhuskvarterets lukkethed og afstand til naboerne bag ligusterhækken. I økosamfund er områderne imellem husene også bilfri zone, idet parkering er i periferien - ligesom i bofællesskaberne.





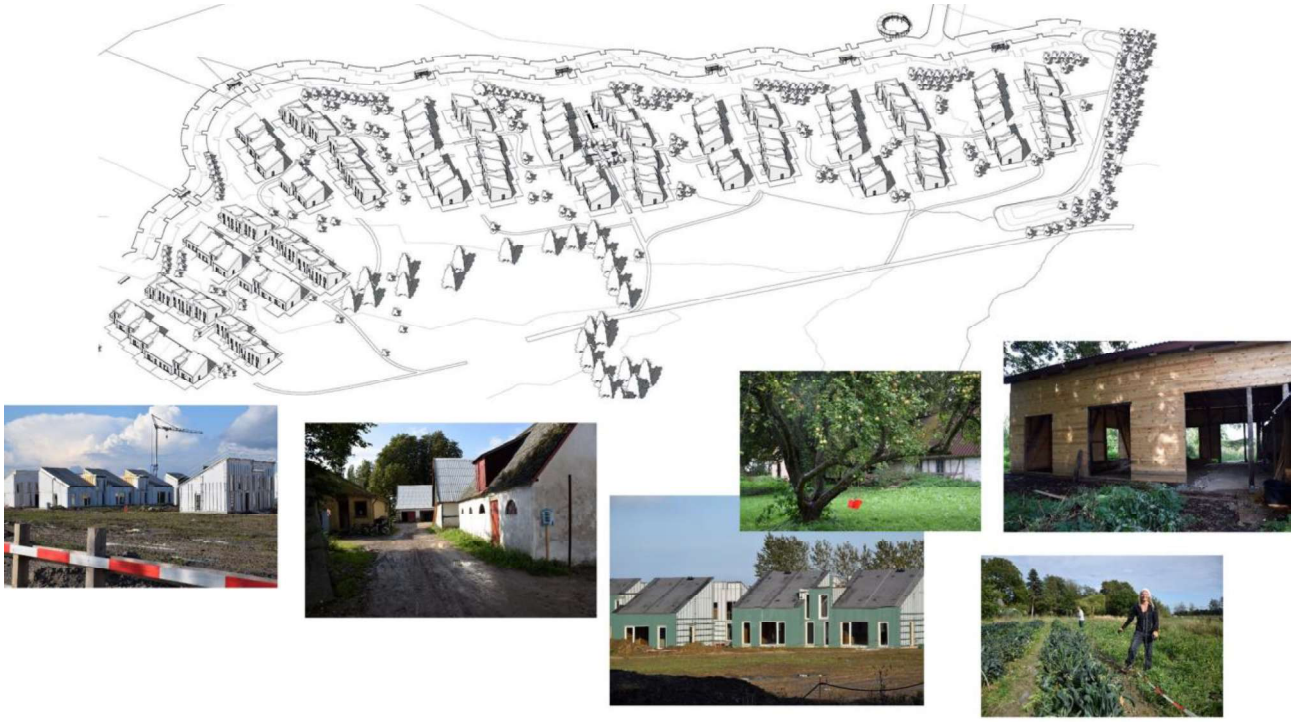
Økolandsbyen Hallingelille

Tredje ideologiske rationale (2000'erne-): Klimaudfordring og professionalisering

Kendetegnede for det tredje ideologiske rationale er, at der her trækkes på de forrige men nu med et mix af ideologier, typer og ejerformer. Dertil er der kommet samfundsudfordringer ift. klimakrise og digitalisering, som man også forholder sig til i bofællesskaberne. Samtidig er bofællesskaberne blevet større og der er sket en professionalisering, både i bygge- og driftsfase. Nogle økosamfund er etableret som arkitekttegnede bofællesskaber, fx Munksøgård (et. 2000), der har 100 boligenheder fordelt over 5 boliggrupper med 20 boligenheder og fælleshus i hver boliggruppe. I centrum af bebyggelsen ligger en gammel gård, som bruges til fælles værksteder mm. Bæredygtighed på alle parametre var visionen for Munksøgård og derfor blev husene bygget i træ, og der blev etableret pilerensningsanlæg og store køkkenhaver. Husene har lunde samme præg men i forskellige farver og viser et overordnet arkitektonisk greb. Dette er en mere rationel måde at bygge på, idet alle boliger kan være færdige næsten samtidig, hvilket der blev gjort en del ud af i Munksøgård-projektet, hvor kun et af fælleshusene er designet som selvbyg. Samtidig er der et mix af ejerformer, idet 60 af husene er almene, 20 er andelsbaserede og 20 er ejerbaserede. Munksøgård skabte inspiration for mange nye bofællesskaber i området i Trekroner, hvor der nu er i alt ni bofællesskaber. Det skabte også inspiration for Permatopia i landsbyen Karise ved Faxe.

Karise Permatopia bygger på et overordnet koncept og designbyggeri. Det blev initieret af en sparekasse, der ansatte en projektleder med baggrund i økonomi og økologi. Han fik etableret en lille gruppe, og de fik sammen ideen om en permakulturel bosætning. De fandt frem til, at de ikke selv behøvede bygge hver sit hus, men fik en arkitekt til at tegne husene for at gøre byggeprocessen mere effektiv og for at have tid til at dyrke afgrøder i stedet for. Karise Permatopia består af 90 arkitekttegnede forskudte rækkehuse. Det er bæredygtige åndbare træboliger i 8 klyngefællesskaber med almene boliger, andelsboliger og ejerboliger. Dertil er alle beboere med i et landbrugs- og gårdfællesskab, som er en forening for sig. En kompleks og forgrenet organisering og foreningsstruktur ligger derfor bag bofællesskabets opbygningen. Det var særdeles vanskeligt at finde den nødvendige mellemfinansiering til projektet, og der var mange omgange af sparerunder. Men til sidst fandt man på en model, hvor en almene boligorganisation blev delegeret bygherre på boligerne og herefter lykkedes

det at finde finansiering. Således blev boligbyggeriet holdt inden for den almene sektors rammebeløb i en top-downstyret byggeproces. Alligevel har man sat miljøvenlighed højt og lyttet til fællesskabets ønsker. Kommende beboere har kunnet vælge forskellige størrelse bolig med mulighed for selv at indsætte køkken og bygge nogle vægge op (Beck, 2025).



Karise Permatopia under opbygning i 2018

Ideerne om et permakultur-design binder hele bosætningen sammen, så ressourcer og energi recirkuleres via pilerensningsanlæg og vindmølle-energi omdannes til jordvarme som fælles vand- og varmeforsyning. Det er velkendte teknikker men sat sammen på nye måder. Dertil er der afgrøder med grøntsager, regnvandsopsamling, fredsskov, kompostering, bier og mangfoldig natur. Man pløjer ikke jorden men tilfører næring ved at dække jorden med lag af kompost. Grøntsager dyrkes til fællesspisning samt gårdsalg. En stor lo er ombygget til fælleshus som delvist selvbyg/medbyg projekt og stuehuset er taget i brug, som det er. Man benytter en intern digital samarbejdsplatform, som allerede før indflytning var meget anvendt til at kommunikere og danne grupper. Som led i den sociale proces mens byggeriet skred frem, mødtes gruppen til udviklingsdage, møder i undergrupper, kurser i permakultur, generalforsamlinger og arbejdsweekender, hvor man bl.a. plantede hundredvis af træer og ryddede op i gamle lader. På trods af, at kommende beboere investerede energi og kapital i byggeriet af bofællesskabet, har de haft langt mindre indflydelse på udformningen af boligerne end i de tidligere økosamfund. Til gengæld brugte man tid på at starte udplantning og dyrkning af marken lang tid før indflytning. Fordi næsten halvdelen af boligerne er almene har mange enlige med lave og varierende indkomster som studerende, kunstnere, musikere og skuespillere haft mulighed for at være med.

Karise Permatopia er aldersblandet og her bor flere på tværs af generationer inden for samme familie. De menneskelige ressourcer og sociale netværk indgår i måden at tænke ressourceregnskab på. Der er en lang række arbejdsgrupper, som gør at fællesskabet får mange ting til at ske, herunder kreative arrangementer og mange udadvendte aktiviteter, så fællesskabet ikke lukker sig om sig selv.

Overordnet udvikling

Ser vi på den overordnede udvikling af bofællesskaber i dag er et karakteristisk træk, at de er blevet professionaliseret idet udviklere, investorer og den almene sektor i langt højere grad står for byggeprojekterne, hvilket betyder, at det er en mere top-downstyret proces, hvor kommende beboere har mindre indflydelse. Det har den sideeffekt, at udviklerne i højere grad kommer til at agere som sociale ildsjæle for at få et fællesskab op at stå, hvilket kan være ret udfordrende, fordi de jo ikke selv skal bo der og ikke nødvendigvis er vant til at agere fødselshjælpere for et fællesskab. Dog er hele grundlaget med at skabe en balance imellem privathed og fællesskab stadig meget i fokus og i en del tilfælde ansættes en vært, der laver arrangementer for fællesskaberne og/eller der investeres i digitale platforme og apps, der understøtter det sociale. Som tidligere nævnt er der også sket en rivende udvikling af nybyggede bofællesskaber i de seneste år. Det skal vi gerne væk fra, for i stedet at etablere bofællesskaber i eksisterende bygninger. Men at omdanne eksisterende bygninger til boliger, betragtes i byggelovgivningen fuldt ud på linje med nybyggeri.

Det er dertil blevet sværere at etablere andelsforeninger, der selv har rollen som bygherre, idet finansieringsinstitutter er blevet mere restriktive med at yde lån til andelsboligforeninger. Tidligere var der (fra starten af 1980'erne og indtil omkring 2004) mulighed for at få statsstøtte til at optage lån i andelsboligforeninger. Denne mulighed blev desværre udfaset. Måske skal vi kigge til parcelhuskvarterne, hvor beboerne selv er ejere af boligerne og hvor man måske nemmere kan danne andelsbofællesskaber nedefra? Det kræver dog, at der tages politiske beslutninger om at ændre i plangrundlaget, så parcelhuskvarterer, der i dag er underlagt lokalplan om at husene skal have status af enfamiliehuse, kan få status som flerfamiliehuse.

Økonomi

I dette kapitel gennemgås forskellige økonomiske modeller, der kan bruges til at skabe deleboliger og bofællesskaber i eksisterende bygninger.

Mietshäuser Syndikat modellen

Som led i feltarbejdet tog jeg til Tyskland for at undersøge Mietshäuser Syndikat modellen. De har nemlig siden 1980'erne, hvor de udsprang af BZ-bevægelsen, fået etableret over 200 projekter på tværs af Tyskland (og faktisk også på tværs af landegrænser), hvor kommende beboere har transformeret forskellige typer af bygninger til bofællesskaber. Størrelsen på projekterne varierer meget men den gennemgående metode, er at man hjælper hinanden på tværs af projekterne - både strukturelt og økonomisk. Mietshäuser Syndikat er således et netværk imellem de forskellige projekter og organiseret som både en forening og et selskab. Samtidig er hvert projekt også organiseret som et selskab og en forening i sig selv.





Det første Mietshäuser Syndikat projekt, Grether Gelände, Freiburg, som består af beboelse og fællesskaber, herunder en cafe samt udlejning til lokale NGO'er, organisationer og småerhverv. Omdannet fra tidligere fabrik, der producerede brandudstyr men i 1980'erne stod tomt og blev besat, men siden hen købt og ombygget af en selvorganiseret gruppe.

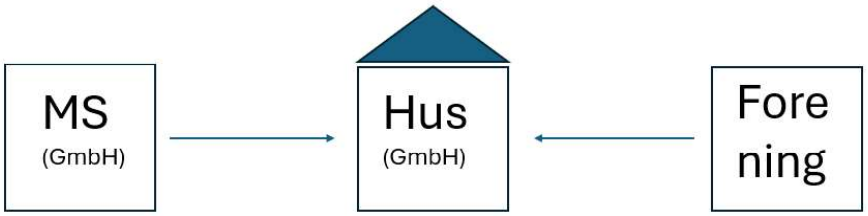
Hele ideen med Mietshäuser Syndikat (MS) modellen er at undgå profit på boliger – derfor tages ejendommene ud af markedet i et solidarisk netværk, idet lån til at købe bygningen og omdanne den optages hos bank, andre Mietshäuser Syndikat projekter samt små lån fra familie, venner og bekendte. Herefter omdannes bygningerne til boliger og udlejes til beboerne. Hvert projekt opretter både en forening og et selskab med begrænset ansvar, i Tyskland betegnet GmbH. Se illustration næste side:

MS model og solidarisk netværk

- Hvert projekt består af en forening og et selskab med begrænset ansvar (GmbH)
- HUS GmbH selskab ejer bygningen sammen med MS netværk og projektets forening (50 % - 50 %) – sikrer at bygningen forbliver ude af marked

Anpartshaver, MS-selskab:
Vetoret ift salg og profit

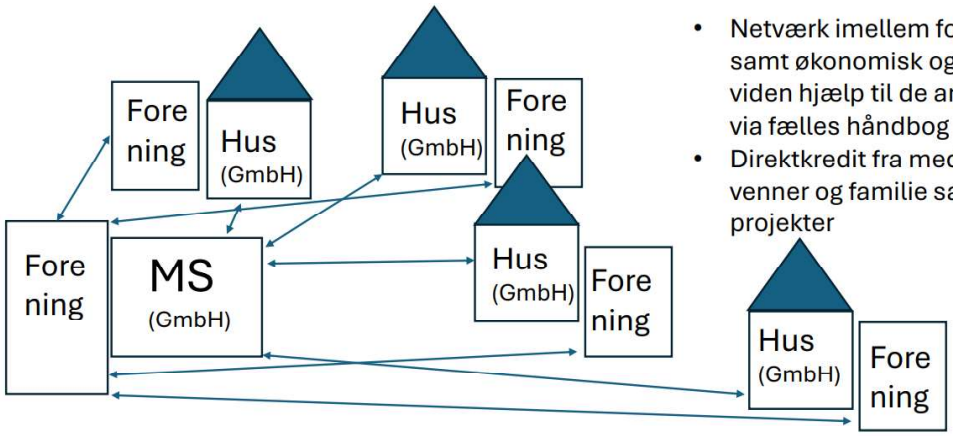
Anpartshaver, husets forening:
Selvorganisering
Bestemmer selv huslejeniveau



Og det større MS-netværk kan illustreres sådan:

MS netværk

- Solidarisk med de andre projekter: hjælper hinanden økonomisk og praktisk
- MS netværk: over 200 projekter: udvidelser – nye projekter tages ud af markedet
- MS netværk organiseret som forening (alle foreninger er medlem) og selskab med begrænset ansvar (GmbH), der er medejer af hvert projekts selskab



- Netværk imellem foreningerne samt økonomisk og praktisk viden hjælp til de andre projekter via fælles håndbog
- Direktkredit fra medlemmer, venner og familie samt imellem projekter

Modellen minder på nogle punkter om vores almene boligsektor og Landsbyggefonden, dog er Landsbyggefonden meget mere reguleret og vævet ind i vores samfundsmodel som del af vores velfærdssystem. Den store forskel er altså at MS er skabt nedenfra, udsprunget af BZ-bevægelsen og at lån til projekterne optages via banken men også som lån fra andre MS-projekter, samt små lån fra familie, venner og bekendte. Lige netop dette element mener to finansielle rådgivere fra Jyske Bank ikke er tilrådeligt i forhold til det danske banksystem. De angiver, at de helst vil have, at der er én

indgang til projektet, der bærer ansvaret og risikoen. Desuden er vi i Danmark begunstiget med et Realkredit system, som man ikke er i Tyskland. De siger:

'Det, at vi har et realkreditsystem her i Danmark, det er rigtig godt, men det er også influerende på hvilke krav, der bliver stillet. Bankerne skal føle sig betrygget. Samtidig bliver koncernerne større og større - jo større vi bliver, jo mere reguleret bliver vi også. Der er mange, der kigger os over skulderen'

MS-foreningen har desuden valgt at sætte nye projekter på pause i 2026, da de ikke kan vokse så hurtigt som de har gjort over de seneste år. Derfor uddyber vi heller ikke mere om modellen her, omend den virker spændende og sikkert ville kunne bruges i mindre projekter i parcelhuskvarterer. Til gengæld har vi valgt at arbejde videre med den danske andelsboligmodel, som vi kender i Danmark og som der også er en rigtig udmærket lovgivning for. Derfor kan man downloade eksempler på udregninger af forskellige andelsboligfællesskaber i excelark på Del-tag.dk - se blandet andet her:

Stort parcelhus opdelt i 3 boliger — DEL-tag

Udlejning af del af parcelhus

Når man ønsker at dele sit hus med andre, kan det mest enkle være at udleje en del af boligen. Man har, som ejer af et hus, ret til at udleje en del af sit hus. Hvis man lejer ud, skal man betale skat af lejeindtægten. Det er skattemyndighederne, der fastsætter fradrag og den procent man skal betale i skat af lejeindtægten. Man kan vælge imellem to forskellige fradragsformer:

https://skat.dk/borger/bolig-og-ejendomme/udlejning-af-bolig/du-udlejer-et-vaerelse-eller-en-bolig-du-selv-bor-i

Hvis kommunen anser huset som værende et enfamiliehus (hvilket er afhængigt af hvad der står i lokal- eller kommuneplanen) kan kommunen forlange, at der skal være fri overgang via en dør imellem den udlejede del og resten af boligen. Udlejer og lejer kan dog samtidig godt have adgang til sin boligdel via en hoveddør.

For Hanne og Jette var det ikke muligt at optage et fælles lån. Jette siger:

'Vi kunne ikke få lov at lave et fælles lån, fordi vi ikke er gift'.

Så i stedet for blev Hanne ejer af huset og udlejer til Jette. Det kan man nemlig ikke forhindres i. Hanne og Jette er derfor også et eksempel på, hvordan man kan finde frem til løsninger på trods af udfordringer og regler. De har indrettet deres hus med fælles entre og bryggers, som leder til hver sin del af huset.

Sameje-modellen

Hvis I ønsker at købe et hus sammen (fx hvis I er venner eller hvis I vil bo tre generationer under samme tag) kan sameje-modellen benyttes. Her ejer man huset i fællesskab, dvs. hver enkelt voksne person i

fællesskabet ejer en del af huset. Man optager fælles lån og har sammen de økonomiske forpligtigelser ift huset, herunder også ejendomsskat og forsikringer. Tinglysning: hele ejendommen og hertil lån tinglyses. Hvis en af ejerne ønsker at udtræde af samejet og vil sælge sin del, skal der et nyt lån til og ny tinglysning, hvis de andre ejere ønsker/kan købe vedkommende ud af kontrakten.

Samejekontrakt (i stedet for vedtægter): https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1948632

Bemærk: Hvis et parcelhus har status som enfamiliehus, kan det ikke umiddelbart opdeles til et flerfamilieshus. Kig i lokalplanen for området, hvor huset ligger og/eller spørg kommunen om dette. Hvis kommunen anser huset som værende et enfamiliehus, kan kommunen forlange, at der skal være fri overgang via en dør imellem de to afdelinger af huset. Man kan fx dele entre, der leder til de to boligafdelinger - så beholder huset status som enfamiliehus og sådan må man gerne bo sammen med andre.

Ideelle anparter

Et sameje kan også omfatte den situation, hvor en ejendom er opdelt i to ideelle anparter, og der til den enkelte anpart er knyttet en særlig brugsret til en bestemt beboelseslejlighed. Her er der tale om tofamiliehuse (fx villalejligheder). Der er her en matrikel med to lejligheder, der er tinglyst hver for sig og derfor kan der optages særskilt lån i hver anpart. De kan derfor også sælges uden at den anden ideelle anpart skal optage nye lån.

Det skal godkendes af kommunen, at ejendommen kan opdeles i tofamiliehus. Se mere her: https://boligejer.dk/ideelle-anparter

Ideelle anparter og eksklusiv brugsretsaftale: https://www.bolius.dk/vaerd-at-vide-foer-du-koeber-en-ideel-anpart-16210

Bemærk: Det er ikke længere lovligt at opdele beboelsesejendomme i anparter med tilknyttet brugsret til en bestemt lejlighed, medmindre der er tale om tofamiliehuse. Det fremgår af § 13 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. LBK nr 1231 af 11/10/2018. https://info.skat.dk/data.aspx?oid=1948522&chk=220619

Andelsboligmodellen

Andelsboligmodellen passer rigtig godt med bofællesskaber, da den fordeler privat og fælles investering på en balanceret måde. Der lægges derved op til at man har hver sin bolig og samtidig er man fælles om nogle ting. Den er fortsat den mest udbredte model ift. aldersblandede bofællesskaber (Jensen et al, 2022), dog er det blevet sværere at andelsboligforeningen selv står som bygherre, som man traditionelt har gjort, fx ville det have været vanskeligt at optage lån for andelsboligforeningen Gundsølille, hvis de skulle stiftet idag, se side 37. I dag er der som sagt mange bofællesskaber (92%) der etableres top-down, enten via en developer eller en almen boligorganisation. Det er blandt andet fordi bankerne er mindre villige til at låne ud til en andelsboligforening, der selv er bygherrer:

I Jyske Bank siger de finansielle rådgivere således: *'Man skal se på, hvem der bærer risikoen. Vi har ikke ønsket, at det er andelshavere, der bærer risikoen selv'.*

Og de fortsætter: *'Finansieringsmulighederne åbner sig betragteligt for dig, hvis du kunne tænke den model ind med en developer'.*

De argumenterer videre for, at det er fordi, der skal være en beskyttelse af forbrugerne, så de ikke står med risikoen selv, når byggelånet skal konverteres til realkreditlån til slut, når projektet er færdigt. Når man går igang med byggeriet, er den endelige rente på boligafgiften således ikke fastsat, og derfor kan man ende med en anden boligafgift end forventet.

Det er en risiko alle andelsboligprojekter, hvor andelsboligforeningen selv har været bygherre, der er blevet til siden 1980'erne, har levet med. Det lykkedes også med det aldersblandede bofællesskab Vænget, som stod færdigt i slutningen af 2025. Her er 18 andelsboliger med tre forskellige boligtyper og et fælleshus. Projektet omkring Vænget blev til i et samarbejde mellem Kuben Management, Falkenstjerne Fælles, grundejere Torup Overdrev, totalentreprenør Cento og opstartsforeningen Vænget, som senere blev konverteret til en andelsboligforening. Kommende beboere var således involveret fra starten og foreningen overtog ansvaret som bygherre, da byggeriet gik igang. Professionel bygherrerådgivning samt salg af andele og facilitering af processen var helt essentiel for at det lykkedes at skabe bofællesskabet. Samtidig var det via en villig bank, nemlig Sydbank, og via kommunegaranti fra Halsnæs Kommune, at det lykkedes. Men mest af alt kommende beboere som turde tage et ansvar på sig. Det er selvfølgelig helt nødvendigt at man går ind i den situation med åbne øjne, men det har givet et fantastisk fællesskab og byggeri med en lavere boligafgift og bedre kvalitet end hvis det havde været med en developer, der nødvendigvis skal have sin fortjeneste.

Tidligere (1983-2004) havde man mulighed for at søge om støtte til andelsboligforeninger og optage statsgaranterede lån. Det muliggjorde at mange andelsboligforeninger blev etableret. Så hvis man fra politisk side igen ønsker at få flere andelsboliger, så kunne man passende genindføre dette tiltag. Det ville også give bankerne mere sikkerhed. Hvis man ønsker at transformere en funktionstømt bygning til et bofællesskab og etablere en andelsboligforening, skal man huske at risikoen skal bygges ind i projektet, både økonomisk og bygningsmæssigt, herunder håndtering af miljøskadelige og sundhedsfarlige stoffer (risiko for asbest, pcb, bly, mm). Det er tillige en rigtig god ide at få værdiansat ejendommen, som rådgiverne fra Jyske Bank også råder til:

'Hvis det er andelsboliger eller for den sags skyld lejeboliger, du vil skabe, så sørg for at du får værdiansat det du kigger på'.

Vi har lavet eksempler på, hvordan man økonomisk skaber en andelsboligforening, som kan downloades fra Del-tag.dk - se mere her: Bofællesskab i erhvervsbygning — DEL-tag - nederst på siden. Vi tilråder at søge professionel rådgivning til økonomien og til at danne en andelsboligforening.

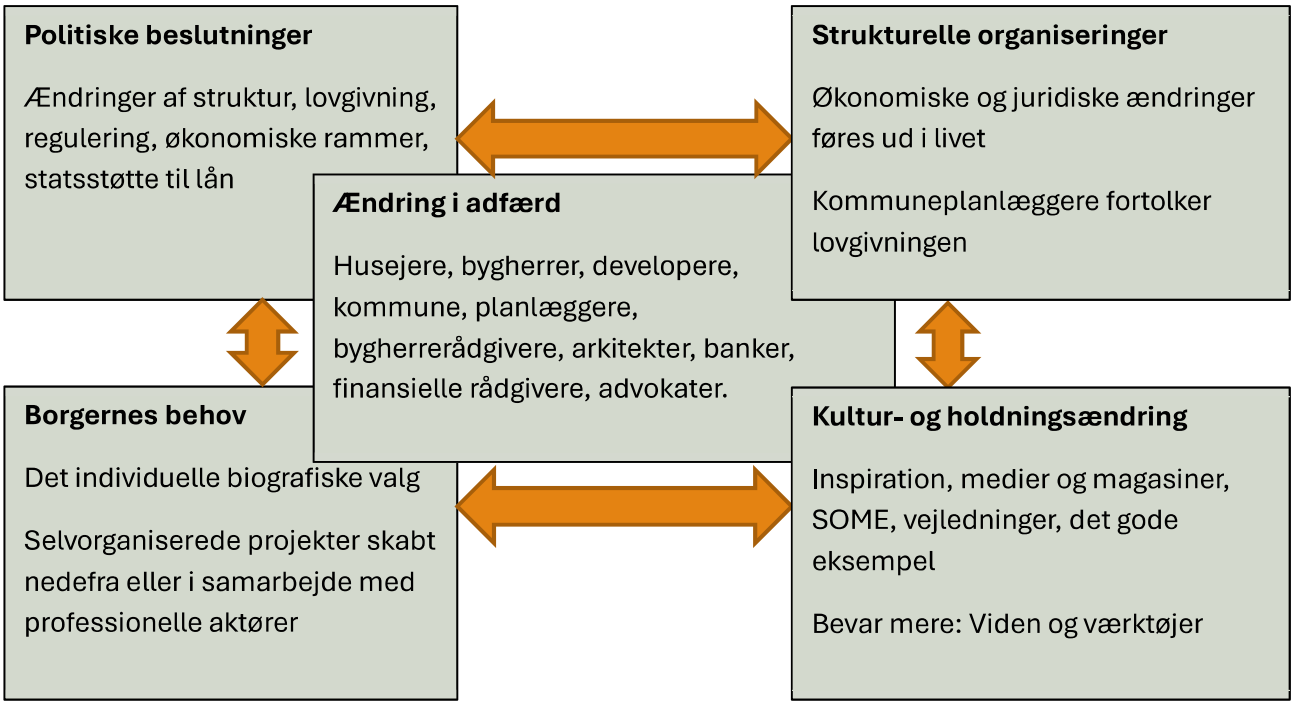
Andre ejerformer

Der findes også andre ejerformer end dem vi har beskrevet her, fx almindelig privat ejerskab, hvor fællesskabet er centret i en grundejerforening, hvilket er brugt i en del bofællesskaber, fx i

Jernstøberiet i Roskilde. Derudover har den almene sektor længe arbejdet med at etablere bofællesskaber ved fx at omdanne tidligere hospitalsbygninger som Sønderhus på Sankt Hans eller et nedlagt glasværk i Odense. Hvis man ønsker at bo alment, kan man også arbejde sammen med et alment boligselskab om at få etableret et bofællesskab.

Løsning på et boligproblem

For at løse udfordringen med det boligproblem vi står overfor, må vi konkludere, at der skal samarbejdes hele vejen rundt om problemet. Vi får således kun en adfærdsændring hos bygge-og boligbranchen og hos borgerne i samfundet ved at se på og samarbejde om alle de udfordringer der er, på følgende områder:



- **Politisk:** Det skal gøres muligt at enfamiliehuse kan omdannes til tofamiliehuse – de var oprindelig tænkt til familier med 4-6 personer og ofte bor der i dag kun 1-2 personer i dem.
- **Strukturelt:** Kommunerne skal have mulighed for at sige ja til at enfamiliehuse kan bebos af flere familier.
- **Politisk:** Der bør genindføres statsstøttede lån til at oprette flere andelsboligforeninger.
- **Strukturelt:** Det skal gøres muligt at optage lån sammen, selvom man ikke er et par/gift.
- **Borgernes behov:** Der bør lyttes til borgernes behov for at bo tættere sammen med familie og venner. Det skal også gøres lettere for selvorganiserede grupper at etablere sig.
- **Kultur:** Igennem inspiration, medier mm skal borgerne kunne se gode eksempler på hvordan man kan bo på en anden mere del- og fællesskabsorienteret måde

Referencer

Beck, Anna Falkenstjerne, 2020. *What is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing,* Housing, Theory and Society, 37 (1) 40-64.

Beck, Anna Falkenstjerne, 2025. *Another Way of Living – Danish Intergenerational Co-housing,* PhD-afhandling, BUILD, Aalborg Universitet.

Brok, Camilla, 2026. Ligusteridealisten – Permakultur i parcelhuset

Country Overshoot Days, 2026. Earth Overshoot Day, Global Footprint Network https://overshoot.footprintnetwork.org/newsroom/country-overshoot-days/

Danmarks Statistik, 2026. NYT fra DK Statistik: Befolkningsfremskrivninger 2026-2070, 12. juni 2026 - Nr. 152.

Dilling-Hansen, Troels, 2003. 'Økosamfundenes historie' i *Økosamfund i Danmark Hvordan drømme bliver til virkelighed,* Landsforeningen for Økosamfund.

Egmose, J.; Hauggaard-Nielsen, H. & S.Gaarsmand Jacobsen, 2022. *'Action research in the plural crisis of the living: understanding, envisioning, practicing, organising ecosocial transformation',* Educational Action Research, Taylor & Francis, Routledge, 30:4, pp. 671-683.

Esbjørn, A. & Christiansen, S. (2025) *Boligens klimaaftryk - en analyse af danskernes voksende boligforbrug med fokus på parcelhuset*, rapport, Concito.

Fanning, A. L. & Raworth, K. (2025) Doughnut of social and planetary boundaries monitors a world out of balance, *Nature*, Vol 646, 2 October 2025, pp. 47-56.

Fuchs, D., Sahakian, M., Gumbert, T., Di Giulio, A., Maniates, M., Lorek, S. and A. Graf, 2021. '*Consumption Corridors Living a Good Life within Sustainable Limits*', Routlegde. Taylor and Francis Group.

Gausset, Q.; Suszekiewiecz, J. H.; Nielsen-Englyst, C., 2025. *Grønne Fællesskaber og Carbon Fodaftryk,* SAMSKAB, Københavns Universitet.

Gausset, Quentin; Karina H.B. Jensen & Julia B. Hunt, 2019. *VIGØR fortællinger fra den grønne frontlinje.*

Graae, Bodil,1967. *BØRN skal have HUNDREDE forældre,* kronik fra Politikken april 1967

Gudmand-Høyer, Jan,1968. *Det manglende led imellem utopi og det forældede enfamiliehus,* bragt i Dagbladet Information 26/06 1968.

Gudmand-Høyer, Jan,1984. '*Skråplanet',* Klokken 8, februar, s. 3-8.

Halfacree, K. & Boyle, P. J., 1993. *'The Challenge facing migration research. The case for a biographical approach',* Progress in Human Geography 17 (3), pp. 333-348.

Haunstrup, T. (2025) *NOK Fra overflod til trivsel, Er tilstrækkelighed vejen frem for mennesker og planet?*, Forlaget Satis.

Horup, L.; Ohms, P.; Bruhn, S.; Hoxha, E.; Hauschild M.; Birgisdottir, H.; Qvist Secher, A., 2025. *Absolute sustainability assessment of the Danish building sector through prospective LCA*, Science of The Total Environment. Vol. 966, 25 Feb. 2025, 178780, Elsevier.

Holmgren, David, 2012. *Retrosuburbia The downshifter's guide to a resilient future,* Millidora.

Illeris, Sven et al. (red.), 1997. *Sættedammen i 25 år,* Sættedammen: Hillerød Bogtrykkeri.

Jensen, Ole Mikael, 1985. *"Lokalsamfund Selvforvaltning og fysisk planlægning", SBi.*

Jensen, Jesper Ole; Stender, Marie; Skifter Andersen, Hans; Beck, Anna Falkenstjerne; Madsen, Rudy & Nielsen-Englyst, Camilla, 2022. *Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark,* BUILD-rapport, 2022:25.

Jensen, J. O.; Mechlenborg, M.; Javakhishvili-Larsen, N.; Wendelboe, N. T.; Hebsgaard, T., 2026. *Bedre udnyttelse af eksisterende parcelhuse gennem boligrotation.* Bevar Mere.

Kløvedal Reich, Ebbe og Prins, Henning,1977. *Langelandsmanifestet.*

Liljegren, C., 2022. *Flere danskere nye behov og strukturer: Danskerne og deres boligvalg frem mod 2040*. Boligøkonomisk Videnscenter.

Lind, Inge og Vraa, Lene, 1984. *Fælleslokaler i boligbebyggelser.* SBi rapport 156.

Lloyd-Moffett, S. R., Jensen, J. O. & Pedersen, M.; 2026. *Udvikling og nye tendenser i danske bofællesskaber. En analyse baseret på en opdateret kortlægning af danske bofællesskaber,* BUILD, Aalborg Universitet.

Mahncke, H. & Wiking, M. (2025) *Vores Livskvalitet hvad kan vi lære af de lykkeligste danskere?*, Realdania.

Magasinet BoligRevy,1983. *'Jerngården – fra slum til grønt bofællesskab'.*

Mechlenborg, M. & Jensen, J.O., 2024. *Delanalyse 1 IGENBO: En analyse baseret på survey og interviews med boligejere, der har revet ned og bygget nyt,* 2. udgave. BUILD-rapport.

Mechlenborg, M.; Bendsen, J. R. & Søberg, M., 2026. *BO GODT! Boligidealer i dansk boligkultur 1930-1960*. Strandberg Publising.

Navne, Dorte, 1987. *At bo i fællesskab.* Arkitektens Forlag.

Nielsen, Tine, Bolius, 2023. Parcelhusets arkitektur og historie, https://www.bolius.dk/parcelhusets-arkitektur-og-historie-17537

Plumwood, Val, 1993. *Feminism and the Mastery of Nature*. London: Routledge.

Sargisson, L. 2012. 'Second-Wave Cohousing: A Modern Utopia?', Utopian Studies Penn State University Press, vol. 23, pp. 28-56.

Skifter Andersen, Hans, 1985. '*Danish Low-rise Housing Co-operatives (bofællesskaber) as an Example of a Local Community Organization'*.

Statens Byggeforskningsinstitut SBi, 1971. *Tæt-lav – en boligform Idekonkurrence om byggesystemer og bebyggelsessystemer, Dommerbetænkning*.

Økosamfundet Dyssekilde http://www.dyssekilde.dk/