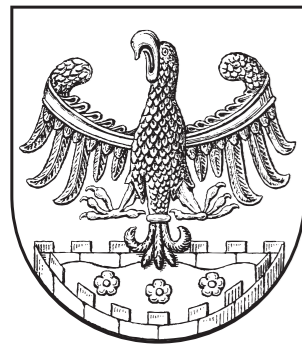




# Selvgroede bofællesskaber

Vejledning til jer, der drømmer om at etablere jeres eget bofællesskab

[1. udgave - februar 2019]



**ROSKILDE**  
KOMMUNE



**ALLE  
TIDERS  
ROSKILDE**

# Fra drøm *til* virkelighed

## Det finder du i vejledningen

Introduktion	s. 3
En proces i fem trin	s. 4
Fase 1: Gruppedannelse	s. 6
Fase 2: Etablering af forening	s. 8
Fase 3: Udvikling af projekt	s. 10
Fase 4: Opførelse	s. 12
Fase 5: Ibrugtagning og drift	s. 14

Flere og flere går med drømmen om at dele sin hverdag med andre, hjælpes ad med dagligdagens gøremål og have naboer, der er mere end nogle på den anden side af hækken.

I dag er Roskilde Kommune hjem for mange unikke og velfungerende bofællesskaber – store som små, nye som gamle – og alle med hver deres særkende. Der er ikke én definition på et bofællesskab og hos os er der også mange forskellige eksempler på, hvordan man kan bo sammen med andre.

Vi oplever i Roskilde Kommune en stadig stigende interesse fra borgere om at flytte i og etablere bofællesskaber. Det er en interesse som vi gerne vil understøtte og hjælpe til at gøre virkelig. For bofællesskaber vil vi gerne have flere af - og vi har pladsen til det.

Roskilde Kommunes nye bofællesskabssekretariat har til formål at hjælpe dem, der vil prøve at gøre drømmen om et bofællesskab til virkelighed. Vi går i dialog med alle, der henvender sig og typisk starter det med en mail, et telefonopkald og kaffemøde.

Tilbage i 00'erne så mange bofællesskaber dages lys i Trekroner og deres tilblivelse hvilede i høj grad på det gode samarbejde mellem gruppe og kommune. Det arbejde agter vi at fortsætte og dette dokument er også udarbejdet som led i det genopfriskede fokus på at understøtte bofællesskabernes etablering.

På de følgende sider præsenterer vi jer for et vejledende overblik over processen for det selvgroede bofællesskab og de forhold I formentlig skal have styr på. Vejledningen er ikke udtømmende, ligesom der kan være andre måder at gribe det an på. Vi håber, at det kan hjælpe jer på vej.



## KONTAKT BOFÆLLESSKABSSEKRETARIATET

Er I en gruppe, der drømmer om at etablere et bofællesskab i Roskilde Kommune? Har I konkrete spørgsmål til, hvor I kunne finde plads til at opføre jeres bofællesskab? Eller brænder I inde med andre spørgsmål, som I har brug for at spørge os om? Så tøv ikke med at sende os en mail på [planogudvikling@roskilde.dk](mailto:planogudvikling@roskilde.dk).

# En proces i fem faser

Vejen fra at have en drøm om et nyt bofællesskab til at stå med nøglerne til jeres nye bolig i hånden, kan virke både lang og kompliceret. I denne vejledning finder I et overblik over, hvilke faser og aktiviteter I i hovedtræk skal igennem, hvis I vil etablere jeres eget bofællesskab. Det er ment som en hjælpende hånd og skal ses som et vejledende - og ikke udtømmende - dokument.

Processen er delt op i fem faser, hver med en gennemgang af, hvilke opgaver de enkelte faser kan indebære, hvem der med fordel kan inddrages for at løse fasens udfordringer og hvor der kan hentes inspiration. Under hver fase fremgår det også, hvornår og hvordan Roskilde Kommune kan hjælpe.

Få inspiration og overblik over processen i illustrationen på næste side og dyk ned i hver fase på de følgende fem opslag. Med afsæt i den erfaring med

og kendskab til arbejdet med nye bofællesskaber, som Roskilde Kommune har, deler vi ud af viden sammen med et par gode råd.

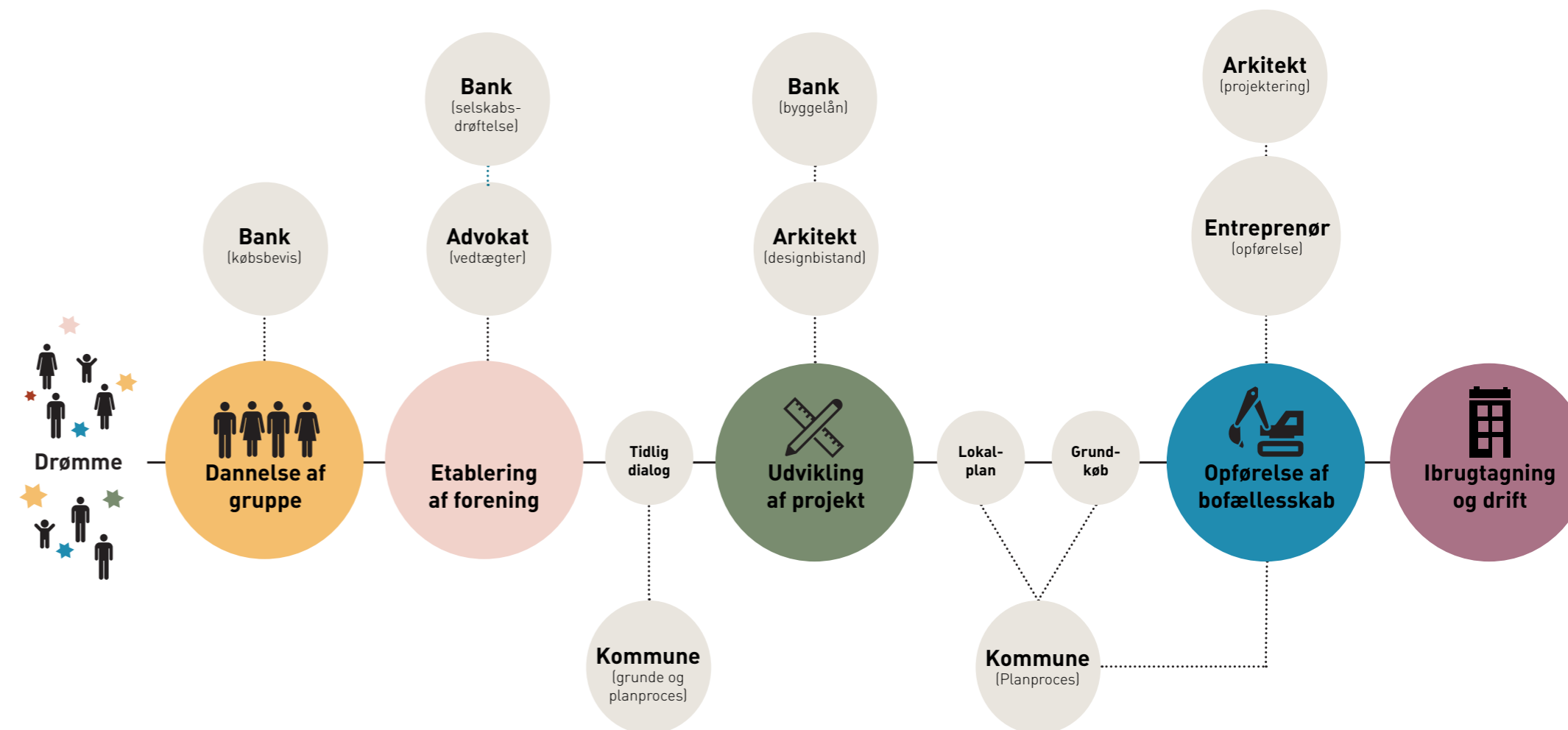
Processen forholder sig alene til det vi kalder de selvgroede bofællesskaber - dem hvor en gruppe af mere eller mindre uprofessionelle borgere sætter form og handling på deres fælles drøm om at bo sammen.

Der findes også de mere kommercielle versioner, hvor bofællesskabsgrupper indgår samarbejde med en professionel developer, facilitator, boligforening eller lign. og i fællesskab udvikler et projekt. Processerne vil rumme mange af de samme overvejelser, men det vil tage sig forskelligt ud, hvordan man kommer i mål. Der er mange farbare veje til at realisere drømmen. I Roskilde Kommune gør vi noget særligt ud af at støtte jer, der prøver selv.

## Typer af rådgivning, I kan få brug for

- Advokat - rådgivning om forening, vedtægter og ejerform. Kan bistå jer i dialog med bank, entreprenør og kommune.
- Bank - rådgivning om låntagning, både som individul person og som forening. Der er behov for dialog tidligt i processen og undervejs, bl.a. ifm. valg af foreningsform og lånemuligheder.
- Revisor - rådgivning om finansiering og økonomi, både ifm. indskud/kontingent, byggeriets økonomi, risikovurdering og driftsbudget.
- Arkitekt - rådgivning om byggeriets design- og konstruktionsmæssige udformning, herunder byggeprogram, skitseprojekt og projektering. Kan også bistå jer i dialog med kommune og forhandling med entreprenør.
- Byggeteknisk rådgiver - rådgivning om byggeriets realisering og anlæg og varetagelse af forhandling med entreprenør og byggeproces.
- Evt. projektudvikler eller totalentreprenør - kan overtage projektstyring og byggeriets opførelse (herunder finansiering).

[Procesoverblik for det selvgroede bofællesskab]



# 1



## Grubbedannelse

Første skridt på vejen mod drømmen om at flytte i bofællesskab, er at finde sammen med andre, der deler samme drøm. Med afsæt i dialog om værdier, behov og ønsker til et bofællesskab, kan I afsøge om der er fælles fodslag for at danne en bofællesskabsgruppe, der skal arbejde for at gøre drømmen til virkelighed. Bofællesskabet hviler på det fælles værdigrundlag og det er vigtigt, at I tager fat på dette arbejde fra første dag. Arbejdet i Fase 1 består i hovedtræk af:

### Fælles værdigrundlag

Det fælles værdigrundlag er vigtigt at få formuleret tidligt, fordi det er med til at sætte rammen for bofællesskabet, der skal etableres. Drøftelserne kan være mange og lange, og det er vigtigt, at I giver plads til forskellighederne, men at I samtidig får afstemt de forhold, der udgør grundstene i bofællesskaber: hvor stor en rolle har fællesskabet, hvilket forhold er der mellem det fælles og det private, hvad og hvor meget forpligter I jer til, hvor ofte skal der være fællesspisning osv. Der er ikke ét rigtigt svar på disse spørgsmål, så gruppen skal i den tidlige del af processen sammen finde sine egne svar. Dette er begyndelsen på det, der vil udgøre gruppens fælles værdigrundlag.

Find inspiration til værdigrundlag på side 16.

### Geografisk placering

Det er vigtigt at gøre sig overvejelser om, hvor I rent geografisk kan se jer bo, både som enkeltpersoner og som samlet gruppe. Der kan være mange overvejelser og hensyn, som skal afstemmes, ligesom det er nødvendigt indledningsvist at holde jer åbne overfor flere muligheder, inden I som gruppe fastsætter, hvilke kriterier der skal prioriteres i forhold til beliggenheden.

### Individuel økonomisk afklaring

Økonomi er tit den kritiske faktor i arbejdet med bofællesskaber. Derfor er det nødvendigt, at I tidligt har en individuel dialog med jeres bank, så I får en realistisk forventningsafstemning omkring jeres individuelle økonomiske formåen og lånemuligheder. Det skal ske forud for, at I i Fase 2 stifter den egentlige forening og beslutter ejerform og økonomi for projektet.

### Hvordan kan Roskilde Kommune hjælpe?

I Roskilde Kommune vil vi gerne skabe gode rammer for, at nye bofællesskaber kan opstå. Derfor hjælper vi også gerne nye grupper til at komme godt fra start:

### Netværksmøder og sparring

Det kan være en god ide at de første møder bliver holdt et "neutralt sted", med en fastlagt dagsorden, der sætter rammen for de indledende snakke. Her kan Roskilde Kommune agere sparringspartner både i forhold til hvad mødet skal indeholde, hvordan det kan faciliteres og hvor det fysisk kan afholdes.



### Gode råd til nye bofællesskaber

Realdania anbefaler følgende:

- Få tidligt i processen etableret en forening/struktur med fx. en bestyrelse
- Indfør tidligt i processen kontingent/indskud, så de seriøse kræfter er tilbage
- Det skal være let at flytte/træde ud af foreningen, fx ved nyt job langt væk
- Beslut ejerform, det letter øvrige drøftelser om fx finansiering

## Etablering af forening

Når bofællesskabsgruppen er dannet og har formuleret fælles værdigrundlag, er det tid til at stifte en forening, der kan agere professionel udvikler og forhandlingspart i dialogen med rådgivere, kommune, bank m.fl. Som en del af foreningsdannelsen skal vedtægter formuleres og der skal tages stilling til ejerform og økonomi. Samtidig skal I identificere faglige ressourcer i jeres gruppe og få rådgivere tilknyttet til at varetage dét I ikke selv kan. Arbejdet i Fase 2 består i hovedtræk af:

### Stiftelse af forening

Vedtægterne er fundamentet i bofællesskabets organisering og er langt hen ad vejen en formalisering af det værdigrundlag I allerede har formuleret i Fase 1. Vedtægterne rammesætter bofællesskabet med klart formulerede retningslinjer for en række vigtige forhold. Dette er alt fra krav om medlemskab i fælles arbejdsgrupper, procedurer for udskiftning af beboere, økonomi i forbindelse med vedligehold af fællesarealer osv. Der er god inspiration at hente i vedtægterne fra allerede eksisterende bofællesskaber. De færdige vedtægter skal vedtages på en stiftende generalforsamling og til at varetage det juridiske bør I alliere jer med en advokat, som også kan bistå jer i det videre arbejde.

Find inspiration til vedtægter på side 16.

### Valg af ejerform

Som en del af foreningsstiftelsen skal I også lægge jer fast på, hvilken type af ejerform bofællesskabet skal have. Der findes overordnet tre ejerformer – leje, ejer og andel – alle med hver deres fordele og ulemper. Ejerformen har stor indflydelse på både den enkelte og foreningens økonomiske situation, hvilket kan gøre det til et lidt ømtåleligt emne, som skal behandles med omtanke og respekt.

Find inspiration til valg af ejerform på side 17.

### Selskabsdrøftelser med bank

Når forening og ejerform ligger fast, skal det afklares, hvilken økonomi foreningen kan og vil rumme. Det er nu blevet tid til en selskabsdrøftelse med forskellige banker, for at afklare låne- og finansieringsmuligheder i forbindelse med grundkøb og byggeriets realisering. På den måde afsøger I også, hvilken økonomisk ramme, der er realistisk at sætte op for jeres samlede byggeprojekt.

### Faglige kompetencer internt og eksternt

Etableringen af et bofællesskab kræver en vifte af forskellige fagligheder, hvoraf nogle kan vise sig allerede at være til stede i gruppen. Det er derfor en god ide at afklare hvilke faglige kompetencer I har siddende rundt om bordet og overveje, hvilken rolle de hver især skal have. Selvom der i gruppen er både arkitekt, advokat og bygningsingeniør, kan det være en god ide at hente rådgivere udefra og bruge den interne viden som supplement. Det skal mindske risikoen for konflikter og interne stridigheder. Det er vigtigt, at I tidligt i processen finder jer en dygtig advokat, revisor og arkitekt/bygherrerådgiver, der kan give jer den nødvendige rådgivning som behovene opstår. Kan en af dem - eller en helt fjerde - også agere procesfacilitator og skabe fremdrift i processen, viser erfaringerne, at det kan smidiggøre jeres forløb væsentligt.

### Byggeprogram - fra værdier til fysisk form

Et byggeprogram er et godt redskab til at omsætte værdier, ønsker og behov til konkrete principper for den fysiske udformning af et nyt bofællesskab. Drøftelser om, hvordan I vægter fællesskabet, kan fx oversættes til principper om, hvor fælleshuset fysisk skal placeres på grunden, hvor stort det skal være og hvilke aktiviteter det skal kunne rumme. Arbejdet med byggeprogrammet handler om at oversætte jeres værdigrundlag til fysiske principper, noget I kan påbegynde selv – og finde inspiration til fra andre bofællesskaber. Det kan dog være en god ide, at få en arkitekt eller anden rådgiver til at bistå jer i den endelige udformning, ikke mindst fordi det lægger op til næste vigtige skridt: udvikling af skitseprojekt (se Fase 3).

Find inspiration til byggeprogram på side 16.

### Hvordan kan Roskilde Kommune hjælpe?

I Fase 2 bistår Roskilde Kommune jer med sparring på både form og indhold i jeres udviklingsarbejde:

#### Mødefaciliteter

I anden fase er det vigtigt at bofællesskabsgruppen mødes jævnlige og har nogle gode rammer at mødes i. Vi kan som kommune stille mødefaciliteter til rådighed, ligesom vi kan hjælpe med grundlæggende vejledning og sparring på de forskellige tematikker, som fasen indeholder.

**3**

## Udvikling af projekt

Etableringen af den nye forening danner grundlag for at igangsætte den mere målrettede projektudvikling. Med hjælp fra en arkitekt skal I i tredje fase omsætte jeres ønsker og ideer til konkrete skitser for et nyt bofællesskab. Det er også i denne fase, at I sammen med Roskilde Kommune kan blive mere konkrete i forhold til, hvor det er realistisk at opføre et nyt bofællesskab. Samtidig skal I have styr på de juridiske og finansielle aftaler omkring byggeriets realisering. Arbejdet i Fase 3 indebærer i hovedtræk:

### Beliggenhed

Der skal foretages en screening af mulige områder og konkrete grunde for placering af nyt bofællesskab, herunder afklaring af de eksisterende lokalplanforhold. Dette gøres i dialog med Roskilde Kommune.

### Skitseprojekt

Udviklingen af et skitseprojekt for byggeriet i samarbejde med en arkitekt og med afsæt i jeres byggeprogram påbegyndes (se beskrivelse af 'Byggeprogram' i Fase 2). I arbejdet med skitseprojektet er det også vigtigt at forholde sig til foreningens samlede økonomisk ramme, der er blevet identificeret i Fase 2. Det skal sikre, at skitseprojektet er økonomisk realistisk.

### Finansiering

En afklaring af finansieringsmuligheder i forbindelse med byggeriets realisering er nu relevant. Ønsker I den fulde kontrol (og risiko) omkring byggeriets opførelse, skal I som forening optage et byggelån hos en bank. Ønsker I derimod at gøre denne del af processen lettere, kan I finde en samarbejdspartner – en developer eller entreprenør – der er villige til at overtage projektet, opføre det og siden sælge det til jer som bofællesskab igen (som projektsalg). Begge modeller har fordele og ulemper. Dette gælder særligt i forhold til jeres kontrol og risiko og den endelige pris for byggeriet. Jeres advokat – eventuelt med bistand fra en bygherrerådgiver – kan vejlede jer i, hvad der er den bedste beslutning for jeres forening.

### Hvordan kan Roskilde Kommune hjælpe?

I Fase 3 kommer Roskilde Kommune på banen som planmyndighed i takt med, at I får konkretiseret jeres skitseprojekt. Vi hjælper jer med to vigtige forhold:

#### Udpegning af grunde og udbud

Det er altid hønen eller ægget, når vi taler om grunde og bofællesskabsbyggeri. Skal I kende grunden før I kan tegne et skitseprojekt eller skal vi se et skitseprojekt før vi kan udpege mulige grunde? Svaret ligger midt i mellem. Som kommune har vi kendskab til igangværende og kommende byudviklingsprojekter og vi vil altid kunne pege jer i retning af, hvor der er mulige grunde til bofællesskaber. Omvendt har vi ikke mulighed for at øremærke nogle grunde til bestemte bofællesskabsgrupper. Men i en tidlig dialog kan I introducere os til jeres projektide - og gerne sammen med de første projektskitser. Med det afsæt kan vi bedst hjælpe med at identificere, hvor der ligger velegnede grunde til netop jer.

#### Opstart af planproces

Når et byggeri skal opføres i et område og på en konkret grund, skal der altid en lokalplan til for at muliggøre projektet. På nogle grunde er der allerede en tilstrækkelig lokalplan, men hvis det ikke er tilfældet skal der udarbejdes en ny. Dette skal vi afklare i en dialog mellem jer og Roskilde Kommune. I tilfælde af, at der skal skrives en ny lokalplan hjælper Roskilde Kommune til.





## Opførelse af bofællesskab

Når jeres projekt er færdigtegnet og en grund er udpeget, er I klar til at indgå de konkrete forhandlinger om grundkøb og opførelse af byggeriet. Byggeriet kan igangsættes, når alle aftalerne er på plads.

### Grundkøb

Hvis grunden er kommunalt ejet, skal den købes af kommunen. Her gælder der særlige krav til, at grunden skal sendes i offentligt udbud, mens selve udbudsformen afhænger af situationen. Hvis grunden er privatejet, foregår forhandlingerne mellem køber og sælger uden kommunens indblanding. Uanset hvad, skal I på forhånd have styr på finansieringen af grundkøbet og når forhandlingerne er på plads, kan en købsaftale indgås.

### Aftale med projekterende rådgiver

Før et skitseprojekt kan bygges skal det detaljeres og gøres realiserbart, det vil sige, at det skal projekteres. Til dette er der brug for en projekteringsrådgiver, som meget vel kan være arkitekten, der har hjulpet jer med skitseprojektet.

### Aftale med udførende entreprenør

Til at opføre byggeriet skal der indgås aftale med en entreprenør. Her er det vigtigt at sikre ordnede aftaleforhold, der præciserer opgavens omfang, den økonomiske ramme samt risiko- og ansvar. Til at udarbejde og indgå aftalen, får I brug for jeres advokat.

### Tegning af forsikring

Hvis I selv er bygherre, skal I, i forbindelse med byggeriets opførelse, skal der tegnes en forsikring, der kan understøtte foreningens risiko og ansvar. Forsikringens omfang og indhold er betinget af det konkrete projekt og hvilken organisering I har valgt for selve opførelsen. Har I en developer/entreprenør tilknyttet skal I sikre jer, at han/hun påtager sig at tegne de nødvendige forsikringer.

### Byggeledelse

Når entreprenøren er i gang med byggeriet, er det nødvendigt, at I enten selv fører tilsyn med projektets fremdrift eller ansætter en rådgiver – bygherrerådgiver eller byggeleder – til at bistå jer i denne del. Der opstår altid uforudsete udfordringer, som skal håndteres løbende og for at sikre projektets fremdrift, kvalitet og økonomi, skal I som bygherre følge arbejdet tæt. Ved at ansætte en rådgiver til denne del, sikrer I jer den nødvendige kompetence og professionalisme.

### Hvordan kan Roskilde Kommune hjælpe?

I Fase 4 kan Roskilde Kommune spille tre forskellige roller. Rollen som grundejer (hvis grunden er kommunalt ejet), planmyndighed og byggesagsbehandler:

#### Grundudbud

Hvis Roskilde Kommune er grundejer, administrerer vi både udbud, salg og aftaleindgåelse. Kommunalt ejet jord skal altid i offentligt udbud, men udbudsformen kan fastlægges med afsæt i de konkrete omstændigheder.

#### Udarbejdelse af lokalplan

Som planmyndighed har Roskilde Kommune ansvaret for at udarbejde og færdiggøre en lokalplan for grunden, medmindre opførelsen af et bofællesskab er mulig inden for eksisterende planforhold. Hvis der skal laves en ny lokalplan, tager det cirka et års tid fra start til endelige godkendelse. Denne proces kan med fordel indregnes i jeres samlede tidsplan, så projektet ikke står stille undervejs.

#### Byggetilladelse

Når grunden er købt og der er styr på lokalplanen, skal der indhentes en byggetilladelse fra Roskilde Kommune. Denne tilladelse er nødvendig for, at I kan gå i jorden og igangsætte byggeriet.

5



## Ibrugtagning og drift

I Fase 5 nærmer projektet sig sin afslutning. Når huset står færdigt, skal de sidste tekniske detaljer på plads før I kan flytte ind og afslutte samarbejdet med entreprenøren endeligt. Dertil skal byggeregnskabet gøres op og den forestående drift af bofællesskabet skal håndteres.

### Udbedring af fejl og mangler

Det færdige byggeri gennemgås sammen med entreprenøren for eventuelle fejl og mangler, med henblik på at få dem udbedret. Når dette er sket, er entreprenørens arbejde som udgangspunkt afsluttet.

### Afslutning af byggeregnskab og risikoafdækning

Regnskabet kan gøres endeligt op, når byggeriet er helt færdigt. Her skal I have hjælp af jeres revisor og advokat.

### Præcisering af driftsaftaler

Da I organiserede jer som en forening, blev der i vedtægterne formentligt indgået aftaler omkring driften af bofællesskabet fremadrettet. Disse aftaler skal nu gennemgås og præciseres om nødvendigt, med henblik på at få styr på beboernes driftsansvar og hvorvidt, I har behov for at hente ekstern hjælp, eksempelvis i form af en vicevært.

### Administration af driftsbudget

De penge der årligt afsættes i foreningen til drift og vedligehold skal administreres. Denne opgave hviler på foreningens bestyrelse og jeres tilknyttede revisor. I skal derfor kontakte jeres revisor og sikre, at denne opgave kommer godt fra start.

### Hvordan kan Roskilde Kommune hjælpe?

I denne fase spiller Roskilde Kommune som udgangspunkt ingen rolle.



# Til inspiration

## Værdigrundlag

Vedtægter, værdigrundlag og byggeprogrammer kan være tre dokumenter, der lapper meget over hinanden. Alligevel kan de noget meget forskelligt og processerne, der ligger forud, er vigtige for jer som gruppe. Værdigrundlaget sætter rammen for bofællesskabet, der skal etableres. Her tager I sammen stilling til, hvilken rolle fællesskabet spiller, hvad det skal kunne og hvor meget I forpligter jer til som beboer. Værdigrundlaget kan vedrøre alt fra, hvor ofte I spiser aftensmad sammen til om I ønsker at følge nogle særlige bæredygtige principper i bofællesskabets design og levevis.

Find inspiration til værdigrundlaget her:

- Bofællesskabet Højens [værdigrundlag](#)
- Bofællesskabet Absalons Haves [værdigrundlag](#)
- Bofællesskabet Svalin 2's [værdigrundlag](#)

## Vedtægter

Når I danner jeres forening, skal I have styr på vedtægterne. Vedtægterne er et juridisk bindende dokument og tager typisk afsæt i jeres værdigrundlag. Til at færdiggøre jeres vedtægter får I formentlig brug for hjælp fra en advokat, men det kan være en hjælp at finde inspiration hos andre bofællesskaber. Vedtægterne er ikke ens for ejerforeninger og andelsforeninger, så afhængig af jeres valg af ejerform, skal I finde den rigtige skabelon.

Find inspiration til vedtægterne her:

- Bofællesskabet Munksøgårds [vedtægter](#)
- Bofællesskabet Urbanias [vedtægter](#)
- Bofællesskabet Karise Permatopias [vedtægter](#)

## Byggeprogrammer

Byggeprogram, funktionsprogram, værdi- og funktionsprogram (...find selv på flere) er alt sammen forskellige betegnelser for det samme: et dokument, der forsøger at omsætte jeres værdigrundlag til fysik. Det vil sige, at jeres ønsker til, hvilke aktiviteter der skal være plads til i fælleshuset bliver omsættet til konkrete funktioner. Det kan være I vil prioritere værkstedsplads til kreative sysler, et stort køkken-alrum, hvor I både kan lave mad, spise og slappe af eller det kan være, at I har udtalt ønske om dyrkningsfællesskaber, der giver anledning til en særlig organisering af udearealerne. Byggeprogrammer er en yndet arkitektdisciplin, men man kan gribe det an på sin helt egen måde. Lidt god inspiration kan være en starthjælp og så kan I overveje hvorvidt/hvornår I vil invitere en rådgiver med i samarbejdet.

Find inspiration til byggeprogrammer her:

- Bofællesskabet Urbanias [funktionsprogram](#)

## Find god information flere steder

Der er mange professionelle aktører, fonde og frivillige grupper, der arbejder med at udvikle og opføre bofællesskaber. Det betyder også, at der findes masser af materiale med viden, inspiration og gode råd til jer, der vil starte et bofællesskab:

- Publikation om byggefællesskaber, udgivet af Realdania By og Byg i 2019. [Se publikation](#),
- Hjemmeside med information om bofællesskaber i Danmark og overblik over, hvor der er ledige boliger. [Gå til hjemmeside](#).

## Valg af ejerform

I Realdanias publikation "Byggefællesskaber", der blev udgivet i januar 2019, giver de igennem en række artikler gode råd til, hvad der skal på plads i forbindelse med etableringen af et bofællesskab. Her beskriver de blandt andet fordele og ulemper ved de forskellige ejerformer, man kan opføre boligerne som.

Nedenstående skema gengiver 1:1 Realdanias pointer og kan give et hurtigt overblik over, hvad der er på spil, når I skal igang med overvejelserne om, hvorvidt I skal opføre leje-, andels- eller ejerboliger. Få den nødvendige baggrundsviden i publikationen, som vi også linker til her på siden.

EJERFORM	FORDELE	ULEMPER
Ejerboliger	<ul style="list-style-type: none"><li>• Foretrækkes af bank/realkredit</li><li>• Let at sælge boliger</li><li>• Individuel låneprofil</li><li>• Billige lån</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dyreste boligform</li><li>• Normal prissætning (kan stride mod idegrundlag)</li></ul>
Andelsboliger	<ul style="list-style-type: none"><li>• God ramme om fællesskabet</li><li>• Lavere priser end ejerboliger</li><li>• Normalt med model for prisloft (stemmer overens med idegrundlag)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ikke så udbredt uden for Storkbh.</li><li>• Kan være sværere at sælge bolig</li><li>• Kan give uenighed om fælles lån</li><li>• Nye lovregler øger boligudgift pga. loft over afdragsfrie lån</li></ul>
Almene boliger	<ul style="list-style-type: none"><li>• God ramme om fællesskabet</li><li>• Billigste boligform</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kræver samarbejde med kommune om indskud af grundkapital</li><li>• Kræver samarbejde med boligselskab</li><li>• Ingen mulighed for indskyde penge og få lavere boligudgift</li></ul>
Private lejeboliger	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kræver ingen kapital/lån fra beboere</li><li>• Kræver ikke indskud fra kommune</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kan være svært at finde investorer</li><li>• Formentlig ret høj leje</li><li>• Lavere indflydelse</li><li>• Ingen mulighed for at indskyde penge og få lavere boligudgift</li></ul>

