



# Bo godt, hele livet i Asaa

En guide til Grøn Boligrotation i Asaa, Brønderslev Kommune

**Forenet  
Kredit**

  
LANDDISTRIKTERNES  
FÆLLES RÅD



# Grøn Boligrotation

For beboere, der bor i landdistrikterne, kan det nogle gange være en udfordring at finde et sted at bo. Især hvis man gerne vil flytte ind i en senioregnet bolig. Men også for familier, der gerne vil flytte ud i et landdistrikt, og de yngre familier, der vil opgradere til noget større, kan det være vanskeligt. I landsbyerne viser det sig desuden, at det ikke altid er let at få skabt tilstrækkeligt grønne løsninger i boligerne.

Landdistrikternes Fællesråd har derfor sammen med Forenet Kredit igangsat projektet 'Grøn Boligrotation i Landdistrikterne'. Rådgivningsvirksomheden COWI har understøttet processen og bidraget til udarbejdelsen af projektets publikationer.

Projektet har til formål at belyse udfordringer og muligheder for grøn boligrotation i tre udvalgte projektbyer: Asaa (Brønderslev Kommune), Ejby (Lejre Kommune) og Givskud (Vejle Kommune). Alle tre byer har under 2.000 indbyggere.

Boligrotation er et begreb for flytning mellem boliger. Der er i dette projekt fokus på behovet for, at seniorer kan finde steder at bo, når de gerne vil fraflytte. Når seniorerne flytter fra deres ofte lidt større familieboliger, giver det nemlig plads til, at f.eks. børnefamilier kan flytte ind. Og dermed kommer der gang i rotationen. I dag oplever man mange steder, at efterspørgslen på senioregnede boliger i landdistrikterne overstiger udbuddet, og boligrotationen går i stå.

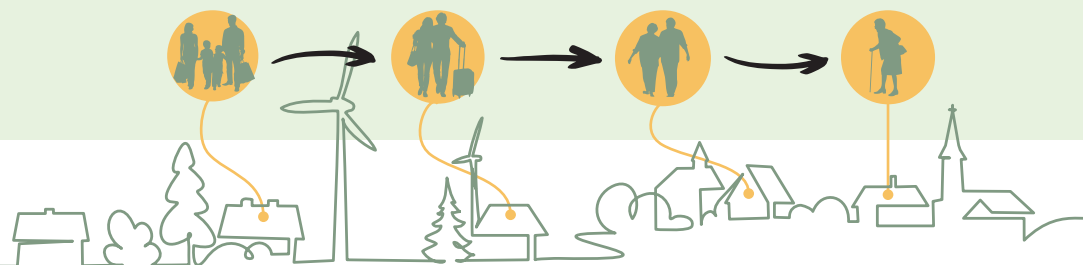
Når der her tales om Grøn Boligrotation, er det et udtryk for ønsket om, at boligrotationen ikke bare skal løse et boligproblem, men at den også skal understøtte energirenoveringen af de ældre boliger i landsbyerne.

*Danskerne pakker flyttekasserne gennemsnitligt 7 gange i løbet af livet. Vores boligbehov ændrer sig, og vi flytter videre til den næste bolig. Projektet 'Grøn Boligrotation i landdistrikterne' har fokus på de flytninger, der i særlig grad har betydning for udviklingen i landsbyerne.*

*Dette er én ud af tre guider produceret til de tre projektbyer, Asaa (Brønderslev Kommune), Ejby (Lejre Kommune) og Givskud (Vejle Kommune). Byerne befinder sig forskellige steder i den grønne boligrotation, og der gør sig særlige forhold gældende for hver af dem. Denne guide henvender sig både til beboere, der allerede bor i Asaa, og til dem, der har tænkt på at flytte til byen.*



Far, mor og børn    De unge seniorer    Seniorerne    De enlige ældre



# Asaa

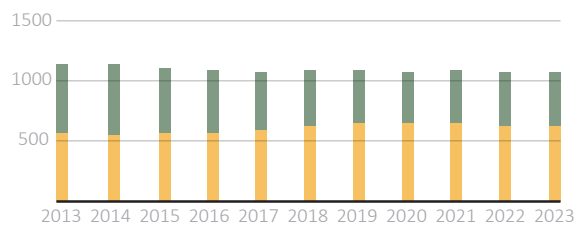
Kommune: Brønderslev Kommune, Nordjylland

Indbyggertal, 2023: 1.099

Seniorer over 50 år: 620 (56,4%)

Seniorer over 65 år: 355 (32,3%)

## Befolkningsudvikling, 2013-2023



Antallet af beboere i Asaa er faldet med 6,3% over de seneste 10 år - fra 1.168 i 2013 til 1.099 i 2023. I samme periode er andelen af seniorer (+50 år) blevet større. I 2013 udgjorde seniorerne 49,3% af beboerne i Asaa - i 2023 var andelen steget til 56,4% (620 borgere).





# Et godt sted at bo

## Det blå Asaa

Asaa er født af vandet. Byen ligger, hvor åen af samme navn munder ud i Kattegat - og kun 40 km fra Aalborg. Lige uden for byen ligger Asaa Havn og Asaa Strand, der er med til at forme byens identitet som kystby. Der er udsigt til vandet mange steder i byen. Der bor godt 1.000 indbyggere i Asaa, der gør den til den mellemste af de tre byer, der indgår i projektet. Byens overskuelige størrelse gør, at der opleves et stærkt fællesskab i byen, og der er et stort engagement, der bidrager til aktiviteter i byen. Asaa blev kåret som 'Årets Landsby' i 2022 - i høj grad begrundet med evnen til at skabe fællesskabsorienterede indsatser til gavn for både den enkelte og for byen.

Allerede i 1200-tallet var Asaa beboet, men først i 1700-tallet begyndte man egentlig udskibning fra byen. Asaa var nu blevet til en vigtig handelsplads, og byen har på den baggrund haft grundlag for at udvikle sig til det, Asaa er i dag.

Der er i dag mindre erhverv i Asaa, der i højere grad er en boligby med et - for byens størrelse - rimeligt serviceniveau. Asaa tilbyder i dag også både campingplads, lystbådehavn og et større sommerhusområde og tiltrækker derfor også turister.

Det er lykkedes gennem de senere år at få sat gang i en omdannelse - eller opgradering - af bl.a. byens centrale byrum, og der er etableret et kulturhus, der bruges som forsamlingshus, lige midt i byen. Der arbejdes desuden på at gøre en nedlagt erhvervsjendom til et aktivt kulturhus. Alt i alt har Asaa mange kvaliteter, der gør byen til et godt sted at bo.



Foto: Niels P. Mortensen

## Boliger i Asaa

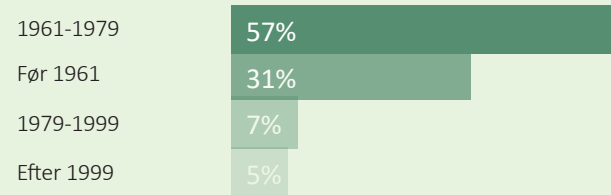
### Ejerforhold



### Boligtper



### Boliger, alder



Kilde: BUILD



Asaa er et lille miljø, hvor man ikke forsvinder!



## Energi

Når vi ser på, hvor energivenlige boliger i Asaa er, kan vi konstatere, at kun 27% af alle boligerne har et energimærke og byen ligger væsentligt under gennemsnittet. Energimærkning omfatter energiklasse A til G (A er bedst). Af de boliger i Asaa, der har et energimærke, er der en overvægt (72%) af huse med energimærke C og D, mens der er meget få i de dårligste kategorier (F og G). Desværre er der også relativt få i den bedste ende af skalaen, så der er brug for energirenovering.

Det generelle billede over hele landet er, at husstandsindkomsten er stigende alt efter, hvilket år huset er opført. De højeste gennemsnitlige indkomster findes altså hos husejere som bor i parcelhuse opført efter år 2000. I Asaa er billedet ikke helt det samme; her er det boliger fra perioden 1980-1999, hvor beboerne har den højeste husstandsindkomst. Det er også her, man kan forvente et behov for energioptimering. Så teoretisk set matcher behovet for energirenovering overvejende med beboernes indtægtsgrundlag i Asaa. [Kilde: BUILD]

## Boligens beboere

Asaa er kendetegnet af en ældre boligmasse; der er bygget relativt få boliger i perioden fra 1979 og frem til i dag.

Kigger vi på, hvem der typisk bebor de ældste huse i Asaa (ældre end 1961), kan vi konstatere, at omkring 45% af dem ejes af borgere mellem 35 og 64 år. Seniorerne over 64 år er dem, der fylder mest i kvarterer med ældre huse (1961-1979). Det kan være et udtryk for, at der er et presserende behov for at få skabt nogle andre boligmuligheder i Asaa for netop denne målgruppe - som netop er en del af formålet med projektet.

Når vi undersøger beboernes indkomstforhold kan vi se, at den gennemsnitlige husstandsindkomst i parcelhuse i Asaa er ca. 235.000 kr. [Kilde: BUILD]

## Energimærkning i Asaa



# Potentialer

Asaa er en lille by med store potentialer i forhold til at bygge nyt.

Ud over at være en særdeles aktiv by med et stort engagement og en stærk selvforståelse - der blev forstærket yderligere med titlen 'Årets Landsby 2022' - er Asaa også en by med mange konkrete udviklingsmuligheder.

Det er tydeligt, at mange ting faktisk lykkes i Asaa. Lokale aktører og ildsjæle formår at sætte ting i gang, og mange beboere bakker op. Kommunen ser ud til at være en konstruktiv sparringspartner i både proces og handling. Derfor er der god grund til at tro på, at det vil lykkes at udnytte nogle af de mange potentialer.

Netop på grund af de mange muligheder, er det vigtigt at holde fokus. Set i lyset af den reelle tilvækst og en forventning om en begrænset vækst, er mulighederne større end behovet.





Derfor er det afgørende, at kræfterne bruges der, hvor det vurderes at få effekt. Måske er der ingen grund til at forfølge idéer, der objektivt set kan være vanskelige at realisere, f.eks. fordi de vil kræve særligt store investeringer. Det er en god idé at 'screene' projektets realiserbarhed tidligt i forløbet. Er der brug for hjælp, så start med at spørge kommunen - og tal eventuelt med uvildige rådgivere.

Heldigvis har beboerne allerede været involveret i en konstruktiv proces, hvor der er prioriteret imellem idéerne. Nu er antallet af projektmuligheder reduceret, og mange føler sig inkluderet i udviklingen. Det er lige efter bogen - og det er vigtigt for at lykkes, at ejerskabet til løsningerne breddes ud blandt borgerne.

Når vi taler nybyggeri, er det langt overvejende tæt/lav-bebyggelser, der bør arbejdes for. Et seniorbofællesskab er også efterspurgt i Asaa. Om det i praksis ender med at blive 'Plekehjemsgrunden', 'Hesteengen' eller et helt tredje sted, er ikke til at vide. Og det er heller ikke så afgørende. Så længe der fokuseres på et overskueligt antal muligheder og mindre projekter med få boligenheder ad gangen.

### Hvorfor flytter seniorerne

- Huset (og haven) er for stort til de daglige behov – måske er man blevet alene
- Huset (og haven) kræver for meget arbejde
- Huset er for dyrt i drift og vedligeholdelse
- Huset er mindre egnet til gangbesværede – når der er for mange trapper
- Huset ligger for langt fra daglige services, f.eks. indkøb, når man ikke længere har bil
- Huset og dets placering skaber ikke længere en tilstrækkelig tryghed

Et alternativ til at bygge barmarksprojekter er at arbejde for at omdanne de dele af byen, der allerede er bebygget. Der vil oftest være tale om mindre, afgrænsede projekter, der er nemmere at overskue for både bygherre og beboere. De vil derfor i mange tilfælde være mere realiserbare, både i forhold til tid og økonomi. Derudover vil det ofte være mere bæredygtigt at genanvende bygninger, infrastruktur og teknisk forsyning end at skulle bygge nyt. Denne påstand underbygges af ny forskning fra bl.a. DTU, Rambøll og BUILD.

I Asaa er Mejeriet allerede på tale, men det kan også være andre erhvervsbygninger, fraflyttede institutioner eller endda fortætning af parcelhusområder.

Projektet har været med til at skabe en åben dialog på tværs af mange forskellige: borgere, boligselskaber, lokale håndværksfirmaer, lokale investorer, ejendomsrådgivere og kommunen. Det er vores opfattelse, at disse dialoger har været med til at skubbe på udviklingen - der er kastet nyt lys over potentialer, og der er skabt en større gensidig forståelse. Det er vigtigt at holde fast i det, også når projektet slutter.



Fra borgermødet i Asaa Kulturhus

“ Vi har overskud til at hjælpe hinanden,  
her i Asaa!

8

## Foreningsliv er vigtigt

### Foreningslivet i fokus

Som led i projektet Grøn Boligrotation har der været ført dialoger – dels på et borgermøde med ca. 50 deltagere, dels på et dialogmøde og dels i direkte interviews. COWI spurgte deltagerne om, hvad der skal til for at leve et godt seniorliv i Asaa. Vi har optalt hvilke ord, der blev nævnt oftest i løbet af borgermødet. De er vist i ordskyen til højre - jo større ordet er, desto oftere er det blevet nævnt.

Den vigtigste faktor for et godt seniorliv i er et rigt foreningsliv. Men også social tryghed og fællesskab bliver nævnt ofte. Også økonomisk tryghed og gode indkøbsmuligheder er vigtige faktorer, når man bor i Asaa.

social tryghed  
vedligeholdelsesfri  
plads til familien  
foreningsliv  
natur  
fællesskab  
indkøbsmuligheder  
økonomisk tryghed  
offentlig transport

### De vigtigste værdier i seniorernes boligvalg

Vi spurgte deltagerne om, hvilke konkrete værdier, de vægter højest, når den næste bolig skal vælges. Her var svarene:

- 1 Nærhed til naturen
- 2 Nærhed til indkøb
- 3 Tryghed



Fra borgermødet i Asaa Kulturhus



# Boligønsker

## Sådan ser seniorerne fremtiden

Vi spurgte deltagerne om, hvordan de bor i dag - og hvordan de gerne vil bo i fremtiden. Af svarene kan vi konkludere, at

- mange ønsker sig et rækkehus,
- 90% bor i ejerbolig,
- 88% ønsker at bo i lejerbolig,
- 38% ønsker at bo i rækkehus eller bofællesskab, hvilket er markant
- 93% ønsker at blive boende i Asaa,
- 72% forestiller sig at flytte inden for 5-10 år.

Tallene understreger med stor tydelighed, at flertallet af seniorerne i Asaa gerne vil flytte til en anden bolig inden for 5-10 år – og at mange gerne vil blive boende i byen. Det er en typisk tidshorisont, som svarer til lignende undersøgelser.

Når man flytter, foretrækker langt de fleste at bo i rækkehus eller bofællesskab, og helst til leje. Ønsket om at bo i bofællesskab er ganske udtalt. Det vidner om et stort socialt behov, hvilket hænger godt sammen med det rige foreningsliv, der er i Asaa.

Halvdelen af deltagerne ønsker en bolig på 75-100 m<sup>2</sup>

Næsten lige så mange, 42%, ønsker en større bolig

3/4 vil gerne dele fællesarealer med andre

Egen carport er et plus

En terrasse står højere på ønskesedlen end en have

Adgang til værksted/hobbyrum er vigtigt for mange

Gode opbevaringsmuligheder inde og ude er vigtigt

Adgang til fælleshus kunne være godt

Plads til overnattende gæster vil være dejligt



Asaa er et sundt sted at bo!

# Energirenovering

- kan det betale sig

## Energimærkning

Ud fra analyser af boligmassen i Asaa tegner sig et billede af, at en overvægt af boliger i dag er registreret som energiklasse C og D – altså i den mellemste del af skalaen, hvor husene er gennemsnitligt energioptimerede. Det er dog vigtigt at bemærke, at langt størstedelen af boligerne - hele 73% - slet ikke har et energimærke. Det skal dog nævnes, at Brønderslev Kommune som helhed er kategoriseret 'god', når det kommer til den gennemsnitlige energiklassificering. *[Kilde: Tænk tanken CEVEA]*

Selv om mange boliger er registreret med mærke C og D, er der stadig et væsentligt behov for at forbedre bygningerne. Man kan godt give generelle anbefalinger til forbedringer, men det vil være en helt individuel vurdering af den enkelte bygnings behov, der skal ligge til grund for, hvad der skal gøres. Projektet har vist, at mange af deltagerne føler sig usikre på, hvordan de skal gribe energirenoveringen an.

Hvis ejendommen har et energimærke, kan det ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside 'Boligejer' (boligejer.dk). Har huset ikke et gyldigt energimærke, kan man få det udarbejdet. Med energimærket følger en energimærkerapport, der giver forslag til energiforbedringer. Et energimærke koster i dag mellem ca. 4.000 og 8.000 kr. Man kan også kontakte en energikonsulent for anden rådgivning om, hvordan man kommer godt i gang med energirenovering. Et af de greb, der altid kan gøre en stor forskel, er at optimere husets varmekilde – først og fremmest når huset opvarmes af olie eller naturgas. Det vil som hovedregel være mest fordelagtigt at koble sig på en kollektiv varmforsyning, altså fjernvarme. Hvor kollektiv forsyning ikke er mulig, vil det være relevant at overveje at udskifte sin individuelle, ældre varmforsyning til ty-



Kan det svare sig?

Kan vi nå at mærke en ændring i vores varmeforbrug?

Kan jeg se det på min næste varmeopgørelse?

(En børnefamilies overvejelser)

pisk en varmepumpe eller et jordvarmeanlæg – eventuelt suppleret med solceller.

Der er god fjernvarmforsyning i Asaa. Det er derfor nærliggende at tænke, at klassificeringen bygger på ejendommens gennemsnitligt høje alder. Dermed skal løsningerne til energiforbedringer i højere grad findes i f.eks. efterisolering.

Som nævnt skal der en individuel vurdering til i hvert enkelt tilfælde, og priserne på energioptimering varierer. Et kig på næsten 4.000 energimærker for enfamiliehuse viser, at et – også for Asaa – typisk løft fra energimærke D til C (1 trin) vil koste gennemsnitligt ca. 55.000 kr. (anslået 2023-pris), mens et større løft f.eks. fra G til C (4 trin) vil koste ca. 69.000 kr. Tallene skal tages med forbehold, da der dels er tale om gennemsnitsberegninger, og dels fordi priserne på materialer og håndværkere generelt er i bevægelse i disse år. *[Kilde: BUILD]*

Som tommelfingerregel kan man forvente, at for hvert trin, energimærket forbedres, vil ejendommens værdi øges med ca. 500 kr./m<sup>2</sup> (gennemsnitligt for landet som helhed – og derfor mindre i yderområderne). Et typisk parcelhus på 130 m<sup>2</sup> vil gennemsnitligt forbedre sin vurdering med 65.000 kr. ved at gå fra energimærke D til C, som eksempel. *[Kilde: Bolius]*

På side 12 ses tre konkrete eksempler på priser på energirenovering.



### Grøn boligrotation - i de yngre familiers perspektiv

Som led i projektet har COWI gennemført interviews med en række yngre familier, der alle har haft interesse i de tre projektbyer.

Generelt er de interviewede optagede af energiforbrug og energirenoveringer, når de vælger bolig. De vil gerne selv påvirke, hvad der skal gøres og vil gerne sætte deres eget grønne præg på deres hjem. Flere bruger energimærkninger som redskab til at sortere huse fra, fordi de vil undgå huse, der kræver for store investeringer i energirenovering.

For de interviewede i Asaa er forholdet mellem energimærke, opvarmningsform og pris ofte afgørende for, hvilket hus de vælger - fordi de har fokus på, om de vil kunne komme af med huset igen. Og når de overvejer om de skal lave energirenoveringer, er de bekymrede for, om energirenoveringerne vil gøre deres hus for dyrt for andre købere, hvis de en dag vil sælge det.



Foto: Adobe

De yngre familier vil gerne selv påvirke de grønne løsninger



Jeg ville ønske, at banken eller realkreditinstituttet ville vejlede mere i grønne investeringer - og måske endda give en lavere rente når man energirenovrer!

Fælles for de interviewede er, at det – især for førstegangskøbere – kan være vanskeligt at navigere i usikkerheden omkring de konkrete løsninger for deres hus. Nogle har udtrykt, at de har haft mere lyst til at købe et gammelt hus for at rive det ned og bygge nyt - fordi det kan virke nemmere og på længere sigt mere fordelagtigt. Nogle vil foretrække at leje deres bolig. Enten fordi de vil afprøve boligformen i en by, de måske ikke kender så godt, eller fordi det kan virke mere overskueligt rent økonomisk.

Når det handler om finansiering af energirenovering føler familierne sig i en vis grad også udfordrede: Flere familier har udtrykt, at det kan være svært at finde rundt i tilskudsmulighederne. Generelt er det indtrykket, at familierne har vilje men ikke tilstrækkelig viden om energirenovering.

### Hvad kendetegner de yngre familiers valg af bolig i landsbyerne

- De vil gerne give deres børn en tryk opvækst og mener, at landsbyerne kan tilbyde det.
- De har vanskeligt ved at finde passende boliger - især hvis de gerne vil leje.
- Mange har en ambition om at leve mere bæredygtigt.
- De har ikke noget imod at vælge huse, hvor de selv skal energirenovere - fordi det giver mulighed for selv at præge de grønne valg. Så længe projekterne er overskuelige.
- Nogle familier vil foretrække at rive ned og bygge nyt i stedet for store energirenoveringsprojekter.
- De savner genveje til rådgivning, der konkret retter sig mod dem.



## A Udsiftning af olie- eller naturgasfyr med en varmepumpe

**Investering:** 100.000-150.000 kr.

**Besparelse:** 25.000-30.000 kr. pr. år

Beregningen er lavet for et gennemsnitligt parcelhus på 130 m<sup>2</sup>. Tallene er forbundet med usikkerhed pga. de svingende energipriser [Kilde: Bolius]

## B Efterisolering af loft

**Investering:** 50.000-70.000 kr.

**Besparelse:** Som tommelfingerregel sparer man ca. 10% af varmeudgiften ved at efterisolere loftet. For de fleste ældre parcelhuse med individuel opvarmning vil det sige en besparelse på 1.500-2.500 kr. pr. år. [Kilde: Bolius]

## C Hulmursisolering

**Investering:** Ca. 60.000 kr.

**Besparelse:** Ca. 20.000 kr. pr. år

Beregningen er lavet for en murerestervilla på 170 m<sup>2</sup>. [Kilde: Bolius]



Foto: Colourbox

Der findes selvfølgelig mange andre løsninger, der kan nedbringe energiforbruget, lige som besparelser i høj grad skal findes i vores adfærd. Men fælles er det, som eksemplerne viser, at der kan være stor forskel på, hvor rationelle investeringerne er. Nogle har en lang tilbagebetalingstid, andre kan hurtigt tjene sig hjem – ikke mindst i perioder, hvor energipriserne er høje.

Dertil kommer selvfølgelig det helt overordnede formål, der ikke alene bundes i privatøkonomi, men i at nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen og bidrage til at opnå klimamålene.

Den generelle udfordring med energirenoveringer er – når man ser ud over landet som helhed – at der, hvor behovet er størst, er velstanden mindst. Ikke alle seniorer har et stort økonomisk råderum og fravælger derfor de største investeringer. Lidt forenklet sagt, så koster det næsten det samme at energirenovere et hus i Asaa som i Aalborg, men friværdien at gøre det for er mindre i Asaa. Og hvis energirenoveringen skal finansieres gennem låntagning, kan det være vanskeligt at opnå tilstrækkelig belåning, fordi seniorerne –

på grund af alder – bliver mødt af krav om en kortere tilbagebetalingsfrist.

Staten tilbyder forskellige individuelle tilskudsordninger, der kan understøtte den grønne omstilling – også i boligen. De ændres løbende og beskrives derfor ikke her.

I stedet henvises til Energistyrelsens hjemmeside [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk), der er et godt sted at finde aktuel information. Ikke bare om tilskudsmuligheder men også i form af både generel og konkret vejledning. Man kan f.eks. ringe til Energistyrelsens hotline på tlf. 3115 9000 for at tale med en energivejleder.

Hvis man ønsker at have en tættere dialog med en energivejleder eller energikonsulent, er det let at finde en i sit eget lokalområde på hjemmesiden [www.energivejlederen.dk](http://www.energivejlederen.dk), der er en side understøttet af bl.a. Energistyrelsen og Teknologisk Institut.

Man kan også kontakte Brønderslev Kommune på tlf. 9945 4545 for at høre om muligheder for lokal vejledning og information.

“ Det der med energimærkning er lidt en gråzone, for hvad indebærer det egentlig?

(En børnefamilies overvejelser)

“ Jeg vil gerne have en bolig, der er sådan,  
at der er tid til at lave noget andet!

# Guide

## når man tænker på at flytte eller energirenovere

- ✓ Skab partnerskaber! I Asaa er borgerne gode til fællesskab. Brug det til at finde sammen med andre, der også går i tanker om at flytte. På den måde kan man hjælpe hinanden til at finde fælles mål.
- ✓ Partnerskaber er også samarbejder med udviklere, bygherrer og kommunen. Det kan også være økonomiske partnerskaber, f.eks. ud fra andelsboligtanken, der vil gøre det lettere at realisere nye boliger i Asaa - fordi risikoen fordeles på flere hænder. Undersøg tidligt muligheden for at finde lokale investorer, og vær åben for selv at bidrage økonomisk.
- ✓ I Asaa er der flere muligheder for at bygge nyt, f.eks. Hesteengen, der rummer et godt udviklingspotentiale. Men det kræver lokal opbakning - allerede når projektet er på tegnebrættet. Projekter i landsbyer skal bygges op nedefra.
- ✓ Se på totaløkonomien! Selv om en nybygget bolig umiddelbart kan synes dyr, så husk, at driften – f.eks. til varme og vedligeholdelse – som regel vil udligne en del af merudgiften.
- ✓ Se på muligheden for at ombygge bygninger, der allerede er bygget i Asaa. Kan den nuværende bolig og grund i virkeligheden deles i to eller flere og deles med andre? Eller er der andre egnede steder, som plejehjemsgrunden eller mejeriet? Det vil oftest være mere bæredygtigt at bygge om end at bygge nyt – men oftest også dyrere.
- ✓ Det er ok at drømme og have forventninger til sin næste bolig, både i forhold til beliggenhed, boligtype, indretning og økonomi. Det er klogt at skrive ønskerne ned, prioritere dem og tale med andre om dem. Og gør det i god tid. Men vær realistisk. Hvis man gerne vil flytte, skal man være klar til at gå på kompromis med nogle ting. Det er vanskeligt at bygge individuelt, når man skal bygge til flere eller mange på én gang – som man oftest vil gøre i nye bebyggelser.
- ✓ Hvis man hellere vil blive boende i en årrække, så få professionel hjælp til at vurdere, om eller hvordan der kan opnås en billigere drift, f.eks. ved at investere i at energioptimere huset. Sæt mål for den fremtidige energimærkning, og få eventuel rådgivning om de aktuelle tilskudsordninger (læs mere på [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk)). Det er også vigtigt at sætte mål for økonomien - det skal kunne betale sig på både kort og langt sigt. Her kan både banker og kreditinstitutter hjælpe med mere viden.



Foto: Thomas Nymann

# Guide

## til andre aktører

### Til investorer, udviklere og bygherrer:

- ✓ Der er flere projektmuligheder i Asaa. Prioritér i mellem dem og prøv at sætte kræfterne ind på et par projekter i stedet for at ville for meget på én gang. Eller brug i hvert fald ikke kræfter på idéer, der kan være vanskelige at realisere - selv om de kan synes attraktive, f.eks. boliger på stadion. Hesteengen rummer umiddelbart et godt udviklingspotentiale - forfølg det.
- ✓ Lav en tidlig behovsafdækning - og afstem økonomiske forventninger med målgruppen, før projekterne for alvor udvikler sig.
- ✓ Understøt nye fællesskaber og giv god plads til, at borgerne kan udfolde sig - også uden om de traditionelle fora.
- ✓ Stil skarpt på seniorernes ønsker og behov, blandt andet i forhold til boligtype og ejerform – men også i forhold til de øvrige ønsker, f.eks. at rigtig mange ønsker fællesskab og tryghed.
- ✓ Skab diversitet i boligprojekter til seniorer; seniorer har en del fælles træk, men de er samtidig vidt forskellige og har individuelle ønsker. Overvej eventuelt muligheden for enkel tilpasning af boligens indretning, så den kan opfylde forskellige behov.
- ✓ Overvej muligheden for egentlige bofællesskaber som en del af det samlede boligudbud i Asaa. Men lad dem vokse nedefra; beboerne skal være med i hele processen. Spørg eventuelt OK-Fonden, der er gode til den slags.
- ✓ Opstil mål for, hvordan ny bebyggelse gøres mest mulig bæredygtig. Ikke bare i forhold til energiløsninger men også i forhold til f.eks. byggematerialer, klimasikring og genanvendelighed.



Fra dialogmødet i Asaa, juni 2023

### Til Brønderslev Kommune:

- ✓ Overvej en strategi for at fortætte udvalgte, eksisterende boligområder – typisk ved at muliggøre omdannelse til tæt/lav, f.eks. dobbelthuse, i parcelhuskvarterer, der skønnes egnede til at optage flere beboere og deraf afledt trafik mv.
- ✓ Se konstruktivt på muligheden for at omdanne eksisterende bygninger til andre formål, hvor det måtte være muligt – både ud fra et praktisk og et bæredygtighedssynspunkt. Og hold øje med mulige støttemuligheder til omdannelse.
- ✓ Overvej muligheden for i særlig grad at understøtte projekter, der giver mulighed for at etablere bofællesskaber, herunder andelsboligforeninger.
- ✓ Overvej muligheden for at tilbyde individuel energirådgivning til borgerne via en energikonsulent eller et lokalt 'energi task force'; interviews i forbindelse med projektet viser, at flere savner adgang til konkret energirådgivning.





Dette er én ud af tre guider produceret til de tre projektbyer, Asaa (Brønderslev Kommune), Ejby (Lejre Kommune) og Givskud (Vejle Kommune).

Byerne befinder sig forskellige steder i den grønne boligrotation, og der gør sig særlige forhold gældende for hver af dem. Denne guide henvender sig både til beboere, der allerede bor i Asaa, og til dem, der har tænkt på at flytte til byen.