



Senter for
omsorgsforskning

Boformer med felleskapsløsninger for eldre innbyggere

En oppsummering av kunnskap

Laila Tingvold, Oddvar Førland, Karen Marie Øvern
og Hanne Marie Rostad

Utgitt av: Senter for omsorgsforskning, Gjøvik 2025

Tittel: Boformer med fellesskapsløsninger for eldre innbyggere.
En oppsummering av kunnskap

English title: Collective housing arrangements with common
facilities for older residents. A scoping review

Forfattere: Laila Tingvold, Oddvar Førland, Karen Marie Øvern
og Hanne Marie Rostad

Redaktør: Terje Emil Fredwall, professor ved UiA/NTNU

ISBN: 978-82-8340-155-4

ISSN: 2464-4382

Oppsummering nr. 42

Grafisk utforming og design: Saara Ojanen

www.omsorgsbiblioteket.no

Innhold

Sammendrag	5
Abstract	6
1. Innledning	7
1.1 Demografiske endringer	7
1.2 Myndighetsstrategier og boformer for en aldrende befolkning	8
1.3 Boligstandard og boligbetydning i Norge	9
1.4 Oppsummeringens hensikt, forskningsspørsmål og målgrupper	9
2. Metode	10
2.1 Litteratursøk	10
2.2 Kriterier for inklusjon og eksklusjon av publikasjoner	11
2.3 Utvelgelse av publikasjoner og datauttrekk	13
2.4 Dataanalyse og deklarasjon av bruk av kunstig intelligens	14
2.5 Kvalitetssikring	15
3. Lover, forskrifter og andre sentrale offentlige dokumenter	16
3.1 Lover og forskrifter	16
3.2 Politiske styringsdokumenter	18
3.3 Andre sentrale dokumenter	20
4. Presentasjon av funn	22
4.1 Kjennetegn ved de inkluderte studiene	22
4.2 Boformer og deres kjennetegn	22
4.3 Beboernes erfaringer med og kunnskap om boformene	26
4.4 Utbyggers og arkitekters erfaringer med og kunnskap om boformene	30
4.5 Kommunenes erfaringer med og kunnskap om boformene	32
5. Verktøy og ressurser	35
5.1 Nettsider	35
5.2 Videoer	36
5.3 Digitale håndbøker og brosjyrer	37

6. Konklusjon	38
6.1 Bakgrunn, materiale og metode	38
6.2 Hovedfunn i oppsummeringen	38
6.3 Avsluttende refleksjoner og vurderinger	39
Referanser	41
Om forfatterne.....	46
Vedlegg 1. Søk i databaser	47
Vedlegg 2. Inkluderte forsknings- og utviklingsarbeider - en oversikt	49
Vedlegg 3. Boforens rammer og innhold	51
Vedlegg 4. Beboernes erfaringer med boformen og andre aktørers perspektiv	52

Sammendrag

Dette er en kunnskapsoppsummering om boformer med fellesskapsløsninger for eldre personer i Norden, basert på Arksey og O'Malleys metodikk for scoping reviews. Forsknings- og utviklingsarbeid er sammenfattet basert på følgende to spørsmål: 1) Hvilke boformer med fellesskapsløsninger finnes for hjemmeboende eldre, og hva kjennetegner disse? 2) Hvilke erfaringer og kunnskap finnes om beboernes og andre aktørers opplevelse av boformene? Oppsummeringen inkluderer 19 nordiske publikasjoner fra perioden 2005–2024.

De inkluderte publikasjonene viser at boformene spenner fra selvstyrte fellesskap til institusjonspregede løsninger, og at de er organisert gjennom ulike finansieringsmodeller – offentlige, private, beboerinitierte og kombinerte. Fellesarealer, trygghetstiltak og sosial tilrettelegging er elementer som går igjen.

Beboernes erfaringer er strukturert i fem hovedtemaer:

1. Overgang, hjemfølelse og trygghet: Flytting motiveres av praktiske hensyn og et ønske om fellesskap, men kan også oppleves identitetstruende.
2. Fysisk utforming og beliggenhet: Tilgjengelighet, nærhet til tjenester og balanse mellom privatliv og fellesskap fremmer trivsel.
3. Sosialt liv og fellesskap: Beboerinnflytelse og organisering påvirker trivsel og deltakelse.
4. Relasjoner, støtte og «kollektiv aldring»: Gjensidig hjelp skaper trygghet, men grensen mellom formell og uformell støtte må være tydelig. Aldershomogenitet kan skape trygghet, men også utfordringer knyttet til identitet og synlig aldring.
5. Organisering og tilpasning – hva som former beboererfaringer: Beboernes erfaringer formes av boformens organisering, personlige preferanser og tilpasning over tid. Boformen fungerer best når struktur, normer og fysiske rammer samsvarer med beboernes behov.

Andre aktører – utbyggere, arkitekter og kommuner – fremhever økonomiske barrierer, regulatoriske begrensninger og manglende samordning som sentrale utfordringer. De vektlegger at finnes større potensial for innovasjon gjennom brukerinvolvering, nye finansieringsmodeller og bedre samarbeid mellom offentlige og private aktører.

Kunnskapsoppsummeringen viser at boformer med fellesskapsløsninger for eldre personer er mangfoldige og reflekterer ulike behov for selvstendighet, trygghet og sosial deltakelse. Det finnes ingen universell modell som passer alle, men tilgjengelighet, fellesskap og fleksibilitet er sentrale suksessfaktorer. For å møte fremtidens behov må kommuner og utbyggere samarbeide om et bredt spekter av boligløsninger.

Abstract

This is a scoping review on housing models with common facilities for older people in the Nordic countries, based on Arksey and O'Malley's methodological framework. Research and development work is compiled based on the following questions: What types of housing with common facilities exist for older people living at home, and what characterizes them? What are the residents' and other stakeholders' experiences of these housing models? The summary includes 19 Nordic publications from 2005–2024.

The included publications show that the housing models range from self-managed common facilities to institution-like solutions and are organized through various financing models – public, private, resident-initiated, or combined. Shared spaces, safety measures, and social facilitation are recurring elements.

Residents' experiences are structured into five main themes:

1. **Transition, sense of home, and security:** Moving is motivated by practical considerations and a wish for community but can also be experienced as threatening to one's identity.
2. **Physical design and location:** Accessibility, proximity to services, and a balance between privacy and community promote well-being.
3. **Social life and community:** Resident influence and organization affect well-being and participation.
4. **Relationships, support, and “collective ageing”:** Security is strengthened through mutual help, but the boundary between formal and informal support must be clear. Age homogeneity can create a sense of security but also challenges related to identity and visible ageing.
5. **Organization and adaptation:** Resident experience is shaped by the organization of the housing model, personal preferences, and adaptation over time. The housing model works best when structure, norms, and physical frameworks correspond with the residents' needs.

Other stakeholders – developers, architects, and municipalities – highlight economic barriers, regulatory limitations, and lack of coordination as central challenges. They emphasize that there is greater potential for innovation through user involvement, new financing models, and better cooperation between public and private actors.

The scoping review shows that housing models with common facility solutions for older people are diverse and reflect different needs for independence, security, and social participation. There is no universal model that fits all, but accessibility, community, and flexibility are key success factors. To meet future needs, municipalities and developers must cooperate on a broad range of housing solutions.

1. Innledning

Denne kunnskapsoppsummeringen identifiserer, beskriver og sammenfatter forsknings- og utviklingsarbeid som omhandler boformer med fellesskapsløsninger for eldre innbyggere. Dette er boformer basert på deling og fellesskapsløsninger der beboerne har egne rom eller leiligheter, men deler andre arealer med andre beboere. For eksempel kan boformen inneholde et allrom med kjøkken. I slike boformer kan også beboerne ha felles oppgaver, som middagslaging eller vedlikehold av fellesarealer. Oppsummeringen bygger på empiri fra en nordisk kontekst.

I dette innledende kapitlet etablerer vi konteksten for oppsummeringen. Først (i 1.1) redegjør vi kort for de demografiske endringene forventes i årene som kommer, og for hvilke konsekvenser disse vil ha for samfunnet og velferdstjenestene. Deretter (i 1.2) gjør vi rede for myndighetenes ambisjoner og strategier når det gjelder boformer for eldre. Til slutt (i 1.3) beskriver vi boligsituasjonen for eldre i Norge med hensyn til standard og dekning. Kapitlet rundes av med en presentasjon (i 1.4) av studiens hensikt og forskningsspørsmål.

1.1 Demografiske endringer

Antallet eldre innbyggere i Norge er forventet å øke kraftig i årene som kommer, noe som vil få betydelige konsekvenser for samfunnet og velferdstjenestene. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) vil antallet personer over 80 år mer enn dobles innen 2050, og nærme seg én million innen år 2100. Andelen over 80 år vil øke fra dagens 5 prosent til nærmere 10 prosent i 2050 og til over 15 prosent innen 2100 (Statistisk sentralbyrå, 2024). Allerede innen 2031 forventes det, ifølge SSB, at det for første gang vil være flere personer over 65 år enn barn og unge under 20 år i Norge (Amundsen, 2024). Denne aldringen av befolkningen skyldes blant annet at levealderen øker – og forventes å fortsette å øke, fra 81,4 år for menn og 84,6 år for kvinner i 2023 til henholdsvis 86 og 88,3 år i 2050 (Statistisk sentralbyrå, 2024). En annen viktig trend er veksten i antall eldre med innvandrerbakgrunn. I dag utgjør eldre innvandrere (over 67 år) om lag 6 prosent, men denne andelen ventes å øke til 22 prosent i 2050, med nær 300 000 eldre innvandrere i Norge (Statistisk sentralbyrå, 2024).

Disse skisserte demografiske endringene vil medføre store endringer i forsørgerforholdet i samfunnet. Antall personer i yrkesaktiv alder (20–64 år) per person over 65 år er i dag 3,1, men vil synke til 2,1 i løpet av de neste 15 årene. Dette innebærer en betydelig utfordring for bærekraften i velferdssystemet (Helsedirektoratet, 2023). Selv om en aldrende befolkning innebærer økt behov for helse- og omsorgstjenester, kan økt levealder og bedre helse i eldre år også bidra til flere friske leveår og slik redusere belastningen på helsetjenestene. For å møte de demografiske endringene vi står overfor, kreves det likevel store tilpasninger i både politikk, tjenester og boligutvikling.

Kommunene oppfordres til å koble sine forvaltningsmessige ressurser opp mot

sivilsamfunnets ressurser, og legge grunnlaget for nye løsninger skapt i fellesskap mellom kommune, innbyggere og brukere, foreninger, organisasjoner og næringsliv (Meld. St. 15 (2017–2018)).

1.2 Myndighetsstrategier og boformer for en aldrende befolkning

For å redusere presset på institusjonsbaserte velferdstjenester har myndighetene et mål om at eldre skal være selvhjulpne og bo hjemme lenger, og at overgangen til økt hjelpebehov skal gjøres mer gradvis. Det er ofte både økonomisk og samfunnsmessig lønnsomt at eldre mottar tjenester i hjemmet i stedet for å bo på institusjon (Meld. St. 15 (2017–2018)). Det er en uttalt myndighetsforventning at eldre i større grad planlegger og tilrettelegger egen alderdom og bosituasjon, og at kommunene tar ansvar for nødvendige helse- og omsorgstjenester.

I de senere år har utviklingen vært at myndighetene planlegger for mindre institusjonsomsorg for eldre personer. Det er en viss vekst i bygging av omsorgsboliger – en boligform som innrettes på mange ulike måter med hensyn til bemanning, bemanningstid og grad av fellestjenester. Det er tydeligere styringssignaler om at eldre skal gjøres ansvarlige for å ta vare på egen helse i alderdommen (holde seg fysisk og sosialt aktive), og at boligløsninger skal være universelt utformet og egnet for bruk av hjelpemidler og velferdsteknologi, med tanke på et fremtidig funksjonsfall.

I den offentlige debatten fremkommer også ambisjoner om at offentlige tjenester i fremtiden i mye større grad skal samskapes i et samarbeid mellom brukere, pårørende, frivillige, det private marked og andre interessenter (Jenhaug, 2018). Tanken er at man da vil kunne hjelpe innbyggerne til å bo flere år i egen bolig og utsette behovet for offentlige omsorgstjenester ved at det utvikles flere lavterskeltilbud i lokalsamfunnet, ved at de forebyggende hjemmebesøkene styrkes, ved at det utvikles nabolagsmodeller, og ved at det legges til rette for innbyggeres medvirkning. En nyere studie har rettet et kritisk blikk mot hvordan pårørende fremstilles som en verdifull og selvsagt del av omsorgssystemet – aktive, kompetente og tilgjengelige. Det hevdes at dette skjer uten at politikken i tilstrekkelig grad anerkjenner de belastningene, de ulikhetene og de kjønnete dimensjonene som følger med pårønderollen (Blix & Ågotnes, 2023). Fremstillingen av pårørende som en del av omsorgssystemet speiler ifølge noen forskere en diskurs der ansvar flyttes fra stat til individ og familie, og hvor bærekraft forstås som økonomisk effektivitet snarere enn rettferdighet og omsorg (Vike et al., 2024).

En lignende utvikling har også preget andre land i Europa. Flere steder er det dannet nye boformer, som bokollektiver og «botun» for eldre i Nederland (Bárrios et al., 2018; Koster & Nies, 2022). Boformene er supplert med støttende tiltak både fra frivillige og markedsbaserte aktører. Fra andre land kjenner vi også til utvikling av støttende boformer for eldre der lokalsamfunn har funksjoner/tilbud som ivaretar de eldre og deres pårørende. Fremvekst av generasjonsboliger, og et større markedstilbud av sosiale tjenester (særlig besøksvenn), er også i utvikling i flere land – og utgjør viktige tilbud både for eldre og deres pårørende.

Samlet sett er det et økende behov for å styrke kunnskapsgrunnlaget om hvordan bolig og nærmiljø kan støtte eldre personer i å leve gode liv. Det er blant annet behov for kunnskap om hvordan boligstruktur og boformer kan tilpasses for å opprettholde selvstendighet, trygghet og sosial deltakelse blant eldre. Dagens boligmarked styres i stor grad av private aktører med kortsiktige økonomiske mål (Støa et al., 2022), slik at samfunnets behov for sosialt inkluderende, rimelige og bærekraftige boliger ofte ikke ivaretas. Ifølge

rapporten *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger* kan alternative boformer som deleboliger og bofellesskap bidra til å løse problemet (Støa et al., 2022). Alternative boformer legger til rette for fellesskap, redusert ressursbruk og mer klimavennlige levevaner. De gjør det også mulig for grupper som faller utenfor det ordinære boligmarkedet – som unge, lavinntektsfamilier og eldre – å få tilgang til stabile og tilpassede boligløsninger. I tillegg stimulerer slike boformer til innovasjon i kommunal planlegging, ved å fremme nye samarbeidsformer og tverrfaglig samskaping. På denne måten kan boligpolitikken i større grad bidra til sosial rettferdighet, livskvalitet og bærekraftig samfunnsutvikling (Støa et al., 2022).

1.3 Boligstandard og boligbetydning i Norge

Mange boliger, særlig de som ble bygget før 2000-tallet, er lite egnet for alderdom med nedsatt funksjonsevne. En stor del av den norske boligmassen er ikke tilpasset bevegelsehemmede, og mange eldre bor i hus med trapper, utfordrende adkomst eller manglende tilgjengelighet. Rundt halvparten av personer over 50 år oppga i 2018 at boligen deres ikke er godt tilpasset en aldrende livssituasjon (Sørvoll et al., 2018).

Eldre i Norge har imidlertid generelt god boligstandard og høy boligdekning. De fleste eier sin egen bolig, også blant lavinntektsgrupper som enslige minstepensjonister. Det er vist at Eldres økonomi har blitt bedre de siste årene (Epland & Mørk, 2010). Mange eldre personer, særlig i aldersgruppen 50–79 år, bor imidlertid alene og ofte i boliger som oppleves som for store (Sandlie et al., 2023). Boligen utgjør samtidig en betydelig økonomisk ressurs, både for beboeren selv og som arv til neste generasjon. I løpet av de siste ti–femten årene har flere middelaldrende og eldre personer flyttet videre fra eneboliger eller leieboliger til mer lettstelte og aldersvennlige boliger som er lettere tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse (Sandlie et al., 2023).

Begrepet «boligmarkedets sistegangskjøpere» introduseres av Sandlie og Gulbrandsen (2021) i en studie om hvordan eldre i alderen 60–75 år i økende grad flytter til mer aldersvennlige boliger, og hvordan dette påvirker både deres egen livskvalitet og velferdsstatens bærekraft. Ved hjelp av spørreundersøkelser og statistikk viser de at en betydelig andel eldre velger å flytte etter fylte 60 år, særlig i bynære områder. Mange av disse flyttingene er motivert av et ønske om å bo mer praktisk og tilpasset en alderdom med mulig redusert funksjonsevne.

1.4 Oppsummeringens hensikt, forskningsspørsmål og målgrupper

Hensikten med denne oppsummeringen er å identifisere, beskrive og sammenfatte kunnskap fra nordiske forskings- og utviklingsarbeid som omhandler boformer for eldre med fellesskapsløsninger og støttende nærmiljø. Vi vil svare på følgende forskningsspørsmål:

1. Hvilke boformer med fellesskapsløsninger finnes for hjemmeboende eldre, og hva kjennetegner disse?
2. Hvilke erfaringer og kunnskap finnes om beboernes og andre aktørers opplevelse av boformene?

Målgruppen for oppsummeringen er ansatte og ledere i helse- og omsorgstjenesten, forskere, studenter, politikere og andre med interesse for temaet. Den er særlig relevant for fagpersoner og ledere i de kommunale helse- og omsorgstjenestene som arbeider med planlegging og tilrettelegging av boformer for eldre.

2. Metode

Kunnskapsoppsummeringen identifiserer, beskriver og sammenfatter litteratur med nordisk kontekst fra perioden 2005–2024 om temaet boformer med fellesskapsløsninger for eldre. I tråd med kunnskapsoppsummeringens hensikt ble både forskning og utviklingsarbeid inkludert.

Oppsummeringen er en «scoping review». Siden det ikke finnes noen omforent oversettelse til norsk av dette begrepet (Thørrisen & Ringnes, 2024), har vi brukt den engelske betegnelsen. Scoping review anses å være en nyttig og relevant metode for kunnskapsoppsummeringer for studier med bredere og mer åpne problemstillinger enn det som er hensiktsmessig ved for eksempel systematiske oversikter. Ved å benytte scoping review som metode er det mulig å inkludere studier med ulikt design, og dette kan gi studien et mer helhetlig svar på problemstillingen (Peters et al., 2020).

Kunnskapsoppsummeringen følger rammeverket som ble introdusert av Arksey & O'Malley (2005). Rammeverket består av de følgende fem trinn: 1) identifisere forskningsspørsmål, 2) identifisere relevant litteratur, 3) velge ut litteratur, 4) kartlegge data og 5) samle, oppsummere og rapportere resultatene. Oppsummeringen følger rapporteringsrammeverket som er beskrevet i PRISMA's utvidelse for scoping reviews, PRISMA ScR (Tricco et al., 2018).

2.1 Litteratursøk

Ifølge Arksey & O'Malley (2005, s. 23) er et viktig poeng med en scoping review å kunne søke bredt og omfattende etter all litteratur som kan bidra til å svare på spørsmålet. Rammeverket foreslår søk i elektroniske databaser, referanselister, hånd søk i nøkkeltidsskrifter og bruk av eksisterende nettverk, organisasjoner og konferanser. Etter utforming av forskningsspørsmål og diskusjoner av omfang og tema mellom første- og tredje forfatter (Tingvold og Øvern) ble de innledende søkene foretatt. Prøvesøkene resulterte i et førsteutkast til PICO-skjema. Dette PICO-skjemaet ble testet gjennom prøvesøk i PubMed og CINAHL. Flere justeringer ble gjort, og etter diskusjon med førsteforfatter ble det utviklet en mer komplett søkeplan, et konseptkart, med oversikt over kontrollerte emneord og tekstord som skulle brukes i det endelige databasesøket.

Litteratursøket ble utført av førstebibliotekar Karen Marie Øvern i oktober 2024. Rapporteringen er i samsvar med PRISMA's utvidelse for Scoping Reviews (PRISMA ScR) som beskrevet av Tricco et al. (2018).

Følgende databaser ble benyttet i det endelige søket: PubMed, CINAHL Complete, Web of Science og Ageline. Konseptkartet (tabell 1) ble benyttet for søk i PubMed og CINAHL Complete.

Person	Interesse	Kontekst
Aged (MH)	Living arrangements (kw)	Scandinavia (CH)
Elderly (kw)	Age in place (kw)	Norway (MH, CH)
Older persons (kw)	Aging in place (CH)	Sweden (MH, CH)
Frail Elderly (MH, CH)	Buurtzorg (kw)	Denmark (MH, CH)
Seniors (kw)	Housing for the elderly (MH)	Iceland (MH, CH)
Senior citizens (kw)	Housing for older persons (CH)	Finland (MH, CH)
	Independent living (MH)	Scandinavian and nordic countries (MH)
	Community living (CH)	
	Assisted living (CH)	
	Assisted living facilities (MH)	
	Residence characteristics (MH)	
	Housing concepts (kw)	
	Public and subsidized housing (kw)	
	Senior housing* (kw)	
	Living transitions housing (kw)	

MH = MeSH, CH = Cinahl subject headings, kw = keyword/nøkkelord/tekstord

Tabell 1. PIC konseptkart for litteratursøk.

En søkestreng basert på de samme søkeordene ble benyttet i øvrige databaser:

(aged OR elderly OR “older persons” OR “frail elderly” OR seniors OR “senior citizens”) AND (“living arrangements” OR “age in place” OR “aging in place” OR buurtzorg OR “housing for the elderly” OR “housing for older persons” OR “independent living” OR “community living” OR “assisted living*” OR “residence characteristics” OR “housing concepts” OR “senior housing” OR “living transitions housing”) AND (Scandinavia OR Norway OR Sweden OR Denmark OR Iceland OR Finland)

Søkedokumentasjon over søk i Cinahl og PubMed finnes i vedlegg 1.

2.2 Kriterier for inklusjon og eksklusjon av publikasjoner

Til denne kunnskapsoppsummeringen ble det brukt følgende kriterier for å velge ut hvilke publikasjoner som skulle inkluderes:

- Publikasjonene skulle være vitenskapelige eller andre typer faglige publikasjoner.
- Publikasjonene skulle være skrevet på engelsk eller et skandinavisk språk.
- Publikasjonene skulle være utgitt mellom januar 2005 og oktober 2024.
- Publikasjonene skulle ha empiri fra Norden.

Følgende eksklusjonskriterier ble brukt:

- Studiene skulle ikke ha en spesifikk befolkningsgruppe som hovedtema, for eksempel innvandrere, LGBTQ-miljøer eller lignende.
- Studiene skulle ikke ha en spesifikk sykdom eller tilstand som hovedtema, for eksempel hjerteinfarkt, hofteoperasjon, fallulykker og lignende.
- Studiene skulle ikke ha arkitekturen eller bomiljøet som hovedtema, for eksempel tilrettelegging av terskelløse boliger, grøntarealer og lignende.

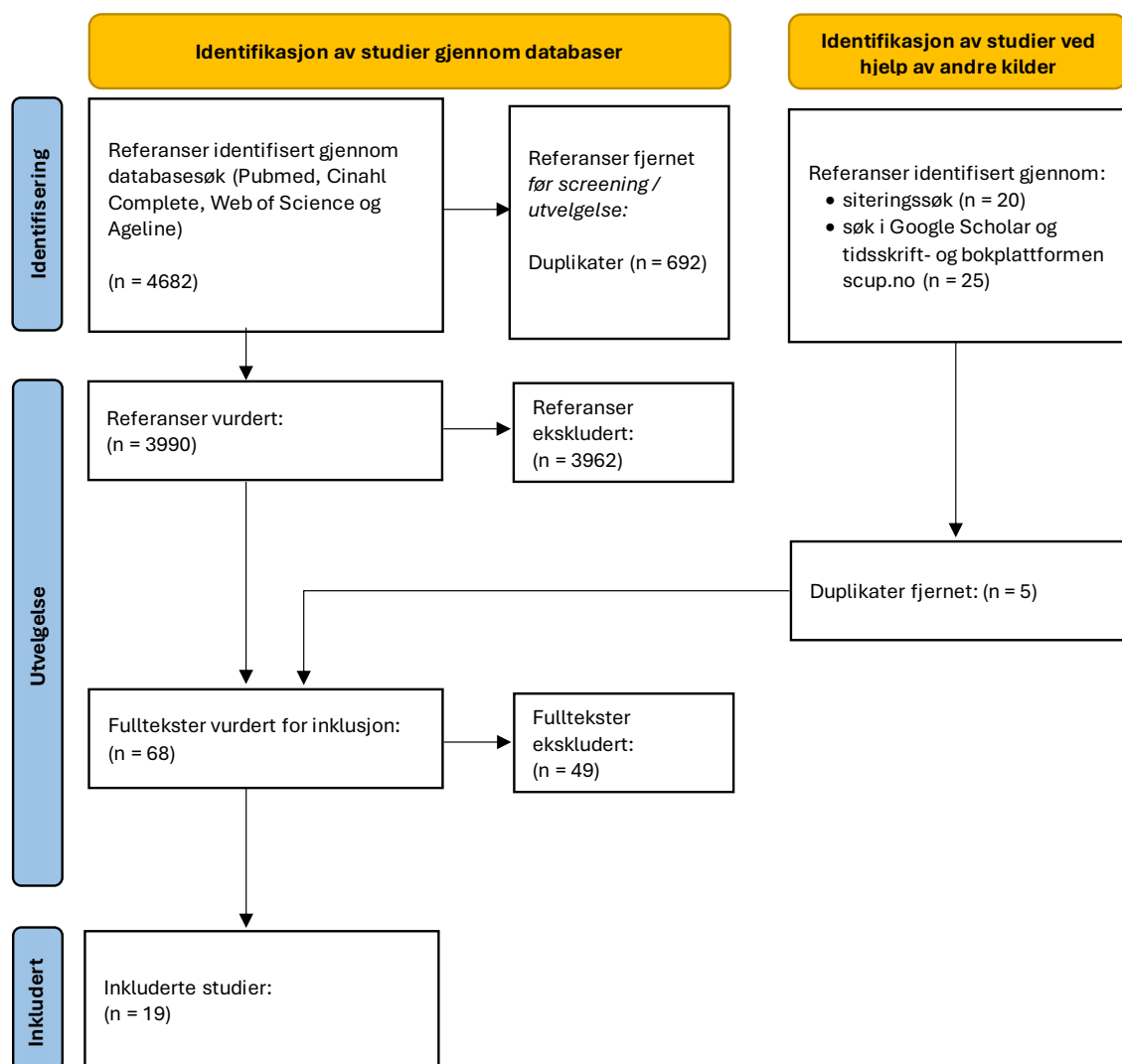
For at en publikasjon skal kunne klassifiseres som vitenskapelig, må den oppfylle visse kriterier. Den skal bidra med ny kunnskap, være utformet slik at funnene kan etterprøves eller videreutvikles i fremtidig forskning, og være tilgjengelig for relevante fagmiljøer gjennom et språk og en publiseringsform som sikrer faglig formidling. I tillegg må den være publisert i en kanal som benytter fagfelleevaluering, som for eksempel vitenskapelige tidsskrifter, serier, forlag eller nettsteder med etablerte vurderingsrutiner (Universitets- og høgskolerådet, 2004). Eksempler på vitenskapelige publikasjoner er fagfellevurderte artikler, antologier, monografier og systematiske oversiktsartikler. Andre typer faglige publikasjoner, som også kan inngå i forsknings- og utviklingsarbeid, men som ikke oppfyller kravene til vitenskapelig publisering, er blant annet fagartikler, rapporter, kapitler i fagbøker, masteroppgaver og doktoravhandlinger – både monografier og kappen i artikkelbaserte avhandlinger.

Til tross for at kunnskapsoppsummeringen inkluderer studier fra en nordisk kontekst, altså Norge, Sverige, Danmark, Island og Finland og tilhørende selvstyrte enheter, ble det av praktiske årsaker satt språklig avgrensning til engelsk og de skandinaviske språk, da dette er språk som kan leses av forfatterne av kunnskapsoppsummeringen. Det kan derfor være publikasjoner om boformer med fellesskapsløsninger for eldre på finsk og islandsk som ikke inngår i oppsummeringen, særlig dersom publikasjonene ikke er indeksert med engelske termer i elektroniske databaser. Eksempler på publikasjoner som kan ha blitt utelatt, er avhandlinger og andre vitenskapelige publikasjoner fra finske og islandske universiteter og høgskoler. Disse publikasjonene er ofte publisert i åpne arkiver, men ikke nødvendigvis i databaser.

Ifølge Arksey & O'Malley (2005) og Tricco et al. (2018) er det hensiktsmessig å gjøre søk etter grå litteratur og å gjøre håndsøk i tidsskrifter. Det ble gjennomført et søk på følgende søkestreng: (boformer OR bofellesskap OR bolig) AND eldre. Dette søket ble utført i mars 2025. Søket ble gjennomført i tidsskrift og bokplattformen Scandinavian University Press (tidligere Idunn) og søkemotoren Google Scholar. Søket ble avgrenset til perioden 2005–2024. Tilsvarende søkestrenger på svensk og dansk ble testet i Google Scholar. Danske rapporter og avhandlinger ble funnet gjennom det norske søket. Det svenske søket resulterte ikke i noen inkluderte publikasjoner. Dette kan komme av at søkestrengen (boform OR gemenskap OR bostad) AND äldre ikke var godt nok oversatt til å gi relevante studier. Rapporter og avhandlinger, samt artikler som ikke var blitt med i hovedsøket, ble valgt ut for videre screening i screeningprogrammet Rayyan.

2.3 Utvelgelse av publikasjoner og datauttrekk

Alle søkeresultater fra databasesøk ble overført til screeningprogrammet Rayyan for gjennomgang. Figur 1 er et flytdiagram som viser hvordan publikasjonene ble valgt ut. Første- og tredjeforfatter gjennomgikk alle 3990 artikkeltitler hver for seg, og deretter ble blindingen skrudd av, slik at forfatterne kunne se hverandres utvalg. Etter første gjennomgang var det samsvar på 98 prosent mellom forfatterne. I tilfeller der det ikke var samsvar mellom forfatternes utvalg, altså der den ene hadde inkludert en artikkel og den andre ekskludert den, ble artikkelen gjennomgått og på nytt vurdert opp mot inklusjons- og eksklusjonskriteriene. I denne arbeidsprosessen deltok også andre- og fjerdeforfatter (Førland og Rostad) etter at grovsorteringen var gjort. Alle inkluderte studier ble deretter gjennomgått av forfatterne for kvalitetssjekk.



Figur 1. Flytdiagram over utvelgelse av publikasjoner. Norsk oversettelse av PRISMA 2020 flytdiagram (Page et al., 2021).

Etter utvelgelsen av studier fra databasesøket ble det valgt ut 5 artikler som ble ansett for spesielt relevante for studien. Det ble deretter gjort siteringssøk på disse artiklene,

og resultatene ble igjen lastet opp til Rayyan. Med blinding skrudd på gjennomgikk forfatterne så de nye artiklene. Samsvaret mellom forfatterne i utvelgelsen var 99 prosent. Siteringssøket ble utført i februar 2025.

Artiklene som ble valgt ut til den endelige studien, ble deretter nærlest av alle forfatterne, og dataekstraksjonen begynte. Dataekstraksjonsskjemaet var basert på Joanna Briggs Institutes manual for kunnskapsoppsummeringer (Aromataris et al., 2024), med norsk oversettelse og tilpasninger ved forfatterne. Publikasjonene ble fordelt mellom de tre forskerne, som ekstraherte data hver for seg.

2.4 Dataanalyse og deklarasjon av bruk av kunstig intelligens

For å svare på oppsummeringens første forskningsspørsmål, om hvilke boformer med fellesskapsløsninger som finnes for hjemmeboende eldre, og hva som kjennetegner disse, ble informasjon oppgitt i inkluderte studiene sammenfattet enkeltvis: Hva er navnet på boformen, og hvordan beskrives den av forfatterne (for eksempel med hensyn til utforming, innhold og formål)?

For å svare på forskningsspørsmålet om ulike aktørers erfaring med og kunnskap om boformene ble dataene analysert ved hjelp av tematisk analyse, med utgangspunkt i fremgangsmåten beskrevet av Braun & Clarke (2006). Analysen hadde en deskriptiv tilnærming og gikk ut på å identifisere og organisere meningsbærende enheter i form av overordnede temaer, uten dypere fortolkning av underliggende mening.

Analysen ble gjennomført både manuelt (av Tingvold) og ved hjelp av kunstig intelligens (KI) (NotebookLM, anvendt av Rostad). NotebookLM er et KI-drevet verktøy fra Google som er designet for å hjelpe brukere med å opprette, organisere og analysere innhold. Både den manuelle og den KI-genererte analysen fulgte stegene som er beskrevet av Braun & Clarke (2006):

1. Bli kjent med dataene. Forfatterne leste inkluderte publikasjoner og trakk ut data fra de publikasjonene som presenterte funn om erfaringer med boformene. Data som ble trukket ut (datamaterialet), ble lagt inn i en tabell i Word. Denne tabellen ble brukt i den manuelle analysen og lastet opp i NotebookLM.
2. Generere initielle koder. Datamaterialet ble kodet manuelt og ved hjelp av NotebookLM, i to uavhengige operasjoner.
3. Søke etter temaer. Kodene ble samlet i temaer.
4. Gjennomgang av temaene. De temaene som ble analysert frem av NotebookML, ble sammenlignet med resultatene fra den manuelle analysen. Det var i stor grad samsvar mellom de to tilnærmingene, noe som styrket validiteten i funnene. Der hvor den KI-genererte datanalysen fremsto som ufullstendig eller mindre nyansert, ble den justert og supplert med informasjon fra den manuelle analysen.
5. Definere og navngi endelige temaer. Forfatterne diskuterte de fremkomne temaene i den manuelle og den KI-genererte analysen og kom til enighet om de endelige tematiske kategoriens navn og innhold.

Datanalysen ble gjennomført i to omganger: én for beboererfaringer og én for andre aktørers erfaringer og kunnskap. For analysen av andre aktører ble det først gjort en vurdering av hvilke aktørers perspektiv som skulle inkluderes. Gjennomgangen av de inkluderte

studiene viste at det forelå begrenset empiri om erfaringer og kunnskap fra andre aktører enn beboerne. Analysen ble derfor avgrenset til de aktørene som var hyppigst omtalt, og et datagrunnlag som ble vurderte som «stort nok» til å skrive noe om: utbyggere, arkitekter og ansatte i kommunene. Datamaterialet ble strukturert i to kategorier: 1) utbyggere og arkitekter og 2) kommunalt ansatte. For hver kategori ble det gjennomført en separat tematisk analyse.

2.5 Kvalitetssikring

Forfatterne opprettet en ekspertgruppe for kunnskapsoppsummeringen. Gruppen bestod av Karin Høyland (tidligere SINTEF), Anders Haavik (Selvaag Bolig), Steinar Barstad (Pensjonistforbundet), Lars Halleraker, Vera Slapø Nes og Hermund Urstad (alle Husbanken), og Rune Eidseth og May Ruth Tolleshaug (begge Bergen kommune). Gruppen møttes i august 2024, og deltagerne bidro med innspill til planen for oppsummeringen og delte av sine erfaringer og refleksjoner om tematikken. To av gruppens medlemmer, Karin Høyland og Steinar Barstad, ble bedt om å lese utkast av oppsummeringen høsten 2025 og bidro med kommentarer på det faglige innholdet. Oppsummeringen er fagfellevurdert av en anonym fagfelle, mens professor Terje Emil Fredwall ved Senter for omsorgsforskning, UiA/NTNU har vært redaktør for utgivelsen.

3. Lover, forskrifter og andre sentrale offentlige dokumenter

Dette kapittelet gir en oversikt over juridiske og politiske styringsdokumenter som omhandler boliger for eldre innbyggere. I kunnskapsoppsummeringen inngår boformer med forskjellige eieformer, både kommunale og private, og boformer både med og uten beboere med behov for helse- og omsorgstjenester. Hvilken betydning lovene, forskriftene og de politiske retningslinjene har, vil derfor være avhengig av både boform og eieforhold.

3.1 Lover og forskrifter

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)

Boligsosialloven, som trådte i kraft 1. juli 2023, har som formål å forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Loven tydeliggjør og skjerper kommunenes ansvar på det boligsosiale området. «Vanskeligstilte» blir definert som personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig (Boligsosialloven, 2022, § 4). Kommunen skal samarbeide på tvers av sektorer og samordne sine tjenester. Den skal ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte, og denne oversikten skal inngå i kommunens planstrategi. Kommunen plikter å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette kan inkludere råd og veiledning om økonomi, bomestring, informasjon om statlige og kommunale tjenestetilbud, hjelp til å søke støtteordninger etc. (Boligsosialloven, 2022, § 6). Loven erstatter tidligere bestemmelser i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, og innebærer en skjerping av kommunenes plikter på det boligsosiale feltet.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), forskrift om byggesaksbehandling (byggesaksforskriften) og byggteknisk forskrift (TEK17)

Plan- og bygningsloven (2008) er hovedloven for arealbruk og byggevirkosomhet i Norge. Den sikrer at planlegging og bygging skjer på en måte som ivaretar samfunnets behov for sikkerhet, miljøhensyn og bærekraftig utvikling. Loven dekker både overordnede planprosesser og detaljregulering av byggesaker.

Byggesaksforskriften (2010) er en utfyllende forskrift som fastsetter regler for hvordan byggesøknader skal behandles, stiller krav til ansvarlige aktører i byggesaker og angir hvilke tiltak som krever søknad og godkjenning. Forskriften sikrer effektiv saksbehandling og at ansvar plasseres korrekt hos utbyggere, prosjekterende og utførende.

Byggteknisk forskrift (2017) stiller spesifikke tekniske krav til byggverk, inkludert sikkerhet, tilgjengelighet, energiøkonomi og miljøhensyn. Den fastsetter standarder for

konstruksjon, brannsikkerhet, inneklime og universell utforming, slik at byggene er trygge og funksjonelle for brukerne. Forskriften ble innført i 2017, og Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har utarbeidet veiledere og verktøy som utdyper kravene. Dette gjør forskriften til det mest omfattende virkemiddelet for en alderstilpasset bolig når det gjelder nye boliger. Forskriften (Byggteknisk forskrift, 2017) fastsetter i §12-1 at et byggverks planløsning skal være tilpasset funksjonen bygget skal ha. TEK17 sørger i stor grad for at det er mulig å bo i nye boliger etter funksjonsfall og dermed at eldre kan bo hjemme lenger, da nye bygg er utformet med trinnfri adkomst, heis, brede dører, trinnfrihet i boligen og stort bad. Til sammen utgjør disse regelverkene et helhetlig rammeverk som styrer hvordan bygg- og anleggsprosjekter planlegges, godkjennes og gjennomføres i Norge.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven)

Det finnes juridiske bestemmelser som vektlegger betydningen av aktiviteter og felleskap i de ulike omsorgstilbud til eldre personer. I helse- og omsorgstjenesteloven (2011) står det blant annet at det skal sikres «at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre» (§ 1-1). Denne bestemmelsen er særlig viktig fordi den legger grunnlaget for hvordan kommunene skal utforme sine helse- og omsorgstjenester. Den understreker at tjenestene ikke bare skal dekke medisinske behov, men også bidra til livskvalitet, selvstendighet og sosial deltakelse. Dette er sentralt for blant annet eldre, personer med funksjonsnedsettelse og andre som har behov for støtte i hverdagen.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)

I folkehelseloven (2011) er det formulert at folkehelsearbeid «skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse» (§ 1). Loven forplikter kommunene til å «ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne» (§ 5). For eldre vil slike «positive og negative faktorer» blant annet være bosituasjon, nærmiljø, trygghet og tilgjengelighet. Kommunen skal bruke denne oversikten til å «iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer» (§ 7).

Forskrift om en verdig eldreomsorg (verdighetsgarantien)

I verdighetsgarantiforskriften (2010) beskrives det at eldreomsorgen skal tilrettelegges så den sikrer en verdig, trygg og meningsfull alderdom: «Tjenestetilbudet skal innrettes i respekt for den enkeltes selvbestemmelsesrett, egenverd og livsførsel og sikre at medisinske behov blir ivaretatt» (§ 3). For å oppnå disse målsettingene skal tjenestetilbudet legge til rette for ivaretagelse av en rekke hensyn, som hensynet til «en riktig og forsvarlig boform ut fra den enkeltes behov og tilstand» (§ 3a).

Dette innebærer at kommunen har ansvar for å tilby en boform som er tilpasset den enkeltes helse, funksjonsnivå og livssituasjon. Den kan for eksempel tilby omsorgsbolig, sykehjem eller tilrettelegging i eget hjem, alt etter hva som er mest hensiktsmessig for å sikre en verdig og trygg alderdom for den enkelte. Samlet sett viser disse bestemmelsene at verdighetsgarantiforskriften (2010) ikke bare fremhever tjenestene som ytes, men også en forsvarlig og individuelt tilpasset boform, som er viktig for å sikre en verdig alderdom.

3.2 Politiske styringsdokumenter

Flere meldinger til Stortinget har hatt søkelys på bosituasjon for eldre mennesker og på eldre menneskers behov. Nedenfor presenteres de siste meldingene som har betydning for kunnskapsoppsummeringens tema.

Meld. St. 24 (2022–2023). Fellesskap og meistring. Bu trygt heime

Meldingen har som mål å skape aldersvennlige samfunn, styrke eldrepolitikken og forbedre helsehjelpen til eldre i Norge. Et sentralt fokusområde i meldingen er boligtilpasning og planlegging, slik at flere kan bo trygt hjemme lenger. Dette omtales som Bo trygt hjemme-reformen. For å oppnå dette introduserte Støre-regjeringen Eldreboligprogrammet ledet av Husbanken. Dette programmet skal styrke eldre personers bevissthet og ansvar for egen boligsituasjon, stimulere til utvikling av flere aldersvennlige boliger og bomiljøer, og bidra til at kommuner og utbyggere planlegger og bygger boliger tilpasset eldre. I tillegg skal det fremme nye boformer og øke kunnskapen om eldre personers boligbehov. Husbanken tilbyr ulike virkemidler gjennom programmet, blant annet veiledning, planleggingsstøtte og økonomisk hjelp i form av startlån, tilskudd og lån til boligkvalitet. Programmet retter seg mot enkeltpersoner, kommuner og bransjeaktører, og er delt inn i tre hovedtemaer:

- *Veiledning og planlegging:* Styrke kommunal planlegging gjennom bedre verktøy og samordning av statlige initiativer. To av tiltakene er å styrke Husbankens veiledningsrolle overfor kommunene og å utrede tiltak for styrket boligrådgivning.
- *Planlegging av egen bosituasjon:* Stimulere enkeltpersoner til å ta strategiske boligvalg før behov oppstår, enten gjennom tilpasning av eksisterende bolig eller ved flytting til en mer egnet bolig. Det skal blant annet gjennomføres informasjonskampanjer om boligplanlegging og vurdering av kriteriene for Husbanklån for å bidra til flere egnede boliger for eldre.
- *Flere sosiale boformer:* Utforske og legge til rette for nye og mer sosiale boformer som kan øke trygghet, sosiale nettverk og støtte i hverdagen for eldre. Det skal blant annet ses nærmere på hva som hindrer utbygging av egnede boliger, og det skal etableres et erfaringsnettverk for utvikling av aldersvennlige boliger (Husbanken, 2024).

Meld. St. 15 (2017–2018). Leve hele livet. En kvalitetsreform for eldre

Solberg-regjeringens strategi «Flere år – flere muligheter» (Departementene, 2016) ble fulgt opp i meldingen *Leve hele livet. En kvalitetsreform for eldre* (Meld St. 15 (2017–2018)). I denne er regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn beskrevet, og meldingen er ment å bidra til at kommuner og lokalsamfunn i hele landet igangsetter arbeidet. Reformens hovedmål er å skape aldersvennlige samfunn der eldre kan leve trygt, aktivt og selvstendig så lenge som mulig. Et sentralt aspekt er boligsituasjonen for eldre, ettersom boligforholdene har stor innvirkning på helse, livskvalitet og muligheten til å bo hjemme lengst mulig.

I reformen fremheves det at mange eldre eier store og gamle boliger som er dårlig tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Ofte har boligene tungvint adkomst og flere etasjer med trapper. Eldre kan ha utfordringer med å flytte, og blir boende i en bolig som er uegnet. Videre påpekes det at lokalmiljøet har stor betydning for eldre menneskers livskvalitet, blant annet fordi de tilbringer mer tid der enn innbyggere som er i arbeid. Eldre

personer behøver å få dekket mange av sine ulike behov i nærmiljøet og ha tilgang til offentlige og private tjenester, handel og service, sosiale møteplasser, kulturtilbud og arrangementer, turveier og grøntområder. I reformen kobles dette opp mot at eldre personer skal kunne fungere selvstendig og klare seg selv. Gode nabolag beskrives også å være sentralt for gode liv og trygge omgivelser.

Meldingen påpeker at for at folk skal kunne leve lengst mulig i egne hjem, må det utvikles tilrettelagte boliger hvor man bygger ut tverrfaglige hjemmebaserte tjenester og et bomiljø med tilgang til sosiale møteplasser. Reformen legger vekt på at flere eldre bør få tilrettelagt for bedre belysning, trappeheiser, terskelfrie overganger og trygghetskapende teknologi. Samtidig oppfordres kommunene til å styrke sin boligrådgivning, slik at eldre får informasjon om mulighetene for å tilpasse nåværende bolig eller flytte til en mer egnet bolig. Det legges også til rette for utvikling av nye boformer, som seniorboliger, bofellesskap og omsorgsboliger. Kommunene får et tydeligere ansvar for å integrere boligutvikling for eldre i sine planer og samarbeide med private aktører for å sikre et variert og fremtidsrettet boligtilbud. I tillegg skal økt bruk av velferdsteknologi, som smarthusteknologi og digitale trygghetsalarmer, bidra til at hjemmene blir tryggere og mer funksjonelle for eldre.

Meld. St. 29 (2012–2013). Morgendagens omsorg

Meldingen omtaler hvordan bolig og bomiljø kan tilrettelegges for å møte behovene til en aldrende befolkning. I et kapittel løftes særlig «boligressurser og omgivelser» frem, og det fremheves at eldre mennesker skal kunne bo hjemme lenger og klare seg selv best mulig i hverdagen. For å oppnå dette vektlegges både oppgradering av eksisterende boliger og utvikling av nye boformer som er tilpasset eldre innbyggers behov. Meldingen foreslår et klarere skille mellom bolig og tjenestetilbud, mellom private og offentlige arealer, og mellom korttidsopphold og permanente botilbud. Det skal legges større vekt på at boligene integreres i nærmiljøet, slik at eldre i størst mulig grad kan leve aktive og sosiale liv i sine egne omgivelser.

Et annet tiltak som fremheves, er satsingen på trygghetsboliger. Boligene skal bidra til å øke tryggheten og selvstendigheten til eldre med behov for en viss grad av tilrettelegging og støtte i hverdagen. Trygghetsboliger er fysiske boliger med universell utforming og teknologiske hjelpemidler, ofte lokalisert i nærheten av helsetjenester, og med tilgang til fellestjenester som tilsyn, aktivitetstilbud og sosiale møteplasser.

I meldingen beskrives også Husbankens rolle og investeringstilskudd til bygging og fornyelse av boliger med omsorgsformål. Det understrekes at det er behov for både kapasitetsvekst og kvalitetsforbedringer i boformene for eldre, og at dette må sees i sammenheng med utviklingen av velferdsteknologi og nye tjenestemodeller. Husbanken fungerer som statens viktigste verktøy på boligfeltet gjennom tildeling av investeringstilskudd til bygging, oppgradering og fornyelse av sykehjemsplasser, omsorgsboliger og trygghetsboliger. I tillegg til å forvalte økonomiske virkemidler skal Husbanken gi faglig veiledning og tilby kompetansebygging. De stiller krav til kvalitet og utforming, for eksempel om universell utforming og demensvennlig arkitektur, og følger opp prosjektene i samarbeid med kommunene. Samarbeid mellom staten som tilrettelegger og strategisk aktør, Husbanken som operativ og faglig støtteinstans, og kommunen som ansvarlig planlegger og utbygger skal bidra til at boligpolitikken og omsorgspolitikken ses i sammenheng. Målet er å legge til rette for et botilbud som gir eldre større trygghet, selvstendighet og livskvalitet – og som samtidig gjør det mulig for kommunene å møte det økende omsorgsbehovet på en bærekraftig måte.

St.meld. nr. 25 (2005–2006). Mestring, muligheter og mening. Framtidas omsorgsutfordringer

Denne meldingen, som ble lagt frem av Stoltenberg II-regjeringen, legger vekt på boliger og botilbud som en sentral del av fremtidens eldreomsorg. Siden antallet personer over 80 år vil fordobles i løpet av de neste tiårene, ønsket myndighetene å legge til rette for boligformer som gir eldre mulighet til å bo trygt, selvstendig og meningsfullt så lenge som mulig. Meldingen peker på at fremtidens eldre vil være mer ressurssterke, ha bedre helse og høyere utdanning, og ha større forventninger til individuell frihet og selvbestemmelse. Dette stiller nye krav til boformer og omsorgsløsninger. Det pekes på behov for utvikling og investering i omsorgsboliger og nye boligkonsepter som er fleksible og kan tilpasses ulike funksjonsnivåer og behov over tid. Samlet sett tegner meldingen et bilde av fremtidens boligpolitikk for eldre som integrert i et bredere velferdsperspektiv. Det offentlige skal legge til rette for fleksible, tilgjengelige og trygge boligløsninger som fremmer selvstendighet, livskvalitet og aktiv deltakelse – og som samtidig bidrar til å håndtere den økende etterspørselen etter omsorgstjenester på en bærekraftig måte.

3.3 Andre sentrale dokumenter

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Støre-regjeringen la i 2023 frem de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023). Dokumentet danner grunnlag for planstrategier og videre planarbeid i fylkeskommuner og kommuner, og skal fremme en bærekraftig utvikling i hele landet i tråd med plan- og bygningsloven og FNs bærekraftsmål. Med dette dokumentet la regjeringen særlig vekt på tiltak for å styrke lokaldemokratiet, fremme geografisk og sosial omfordeling, og sikre vekst og utvikling i områder med svak befolkningsutvikling. Planlegging skal bidra til gode, inkluderende og trygge lokalsamfunn, og møte samtidige utfordringer knyttet til demografi, klima og naturmangfold og beredskap.

Forventningsdokumentet bygger på fem hovedperspektiver fra FNs 2030-agenda: sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene. Av særskilt interesse for denne kunnskapsoppsummeringen er det at dokumentet tar opp boliger og boligutvikling for eldre innbyggere. I dokumentet står det:

Utbygging av tilpassede boliger for eldre, med fysisk nærhet til viktige funksjoner og tjenester, kan gjøre det enklere og mer attraktivt for eldre å bli boende lenger i egen bolig. Dette kan redusere behovet for kommunale omsorgsboliger og institusjonsplasser, samtidig som eneboliger frigjøres til yngre innbyggere og gir et mer velfungerende boligmarked i kommunen. Flest mulig tjenester bør lokaliseres slik at de kan tilbys uten særlig behov for transport. Da kan eldre i større grad selv gå til tjenestene, noe som også vil bidra til at de er fysisk aktive og har sosial omgang der tjenestene tilbys. (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023, s. 13)

Forventningsdokumentet legger vekt på behovet for tilstrekkelig og variert boligbygging for å møte samfunnets utfordringer og fremme bærekraftig utvikling. I pressområder med høye boligpriser og sterk prisvekst er det utfordrende for mange å skaffe seg egnet bolig,

selv i områder med høy byggeaktivitet. Samtidig preges mange distriktskommuner av usikre boligmarkeder med lav aktivitet og få utleieboliger. Lave boligpriser og svak prisvekst kan føre til langsom fornyelse av boligmassen og hindre rekruttering til både privat og offentlig sektor.

For å imøtekomme forventet vekst i antall husholdninger, en aldrende befolkning, næringsetableringer og distriktsutvikling er det ifølge dokumentet nødvendig med god planlegging og økt tempo i boligbyggingen. Kommunene bør vurdere lokale behov og sikre at blant annet eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang til egnede, universelt utformede boliger. Et variert boligtilbud kan forebygge boligsosiale utfordringer og motvirke segregering.

For å styrke sosial bærekraft fremheves det at boligtilbudet må være variert nok til å dekke ulike behov i befolkningen og bidra til mangfoldige nabolag. Særlig relevant for denne kunnskapsoppsummeringen er det at dokumentet stilles klare forventninger til kommunene om at det skal «legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig» (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023, s. 17).

4. Presentasjon av funn

I dette kapitlet besvares oppsummeringens to forskningsspørsmål. Først, i delkapittel 4.1, presenteres kjennetegn ved de inkluderte studiene. Deretter følger, i 4.2, en beskrivelse av hvilke boformer med fellesskapsløsninger som finnes for hjemmeboende eldre, og hva som kjennetegner disse boformene. I 4.3 presenterer vi funn om beboernes erfaringer med og kunnskap om boformene. I delkapittel 4.4. og 4.5 beskrives henholdsvis utbyggere og arkitekters og kommuners erfaringer og kunnskap.

4.1 Kjennetegn ved de inkluderte studiene

Av de totalt 19 inkluderte publikasjonene var 14 vitenskapelige artikler (Bamford,2005; Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Daatland et al., 2015; Hellberg et al., 2011; Jolanki & Vilkkko, 2015, Jolanki, 2021; Lundman, 2020; Motevasel, 2006; Pedersen, 2015; Pirinen, 2016; Vasara, 2015; Wikstrom, 2010; Tyvimaa, 2011; Moe et al., 2021), tre konferansepublikasjoner (Czischke et al., 2023; Støre-Valen & Smistad, 2019; Verma et al., 2023) og to rapporter (Høyland et al., 2020; Schmidt et al., 2013).

Seks publikasjoner omhandlet studier gjort i Finland (Jolanki & Vilkkko, 2015; Jolanki, 2021; Pirinen, 2016; Tyvimaa, 2011), fire omhandlet studier gjort i Sverige (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Hellberg et al., 2011; Motevasel, 2006; Wikstrøm, 2010), én omhandlet studier gjort i Danmark (Pedersen, 2015), fire omhandlet studier gjort i Norge (Moe et al., 2021, Støre-Valen & Smistad, 2019, Høyland et al., 2020, Schmidt et al., 2013), to omhandlet studier gjort i flere skandinaviske (Daatland et al., 2015) eller nordiske land (Verma et al., 2023), og to publikasjoner omhandlet studier som inkluderte data fra Nederland (sammen med Danmark) (Bamford, 2005; Czischke et al., 2023).

Av de 19 inkluderte publikasjonene benyttet 18 kvalitative metoder, hovedsakelig intervjuer med beboere i ulike boformer, mens én studie (Pedersen, 2015) baserte seg utelukkende på kvantitative data. Av de 18 kvalitative publikasjonene rapporterte ni (Bamford, 2005; Daatland et al., 2015; Jolanki & Vilkkko, 2015; Lundman, 2020; Motevasel, 2006; Pirinen, 2016; Tyvimaa, 2011; Støre-Valen & Smistad, 2019; Høyland et al., 2020) bruk av metodetriangulering, der de kombinerte flere tilnærminger som litteraturstudier, dokumentanalyse, spørreundersøkelser og observasjon. Se vedlegg 2 for en fullstendig oversikt over kjennetegn ved de inkluderte studiene.

4.2 Boformer og deres kjennetegn

De 19 inkluderte publikasjonene presenterte ulike typer boformer. Noen av dem tok for seg generelle boformer som «senior housing» (Jolanki, 2021) eller «cohousing» (Pedersen, 2015), andre tok for seg spesifikke, navngitte prosjekter, som de finske prosjektene Aktiivikoti og Loppukiri (Pirinen, 2016). Navn på og beskrivelse av boformene gis i tabell 2.

Navn på boformen	Beskrivelse av boformen
Cohousing (Bamford, 2005)	Et lite bofellesskap for eldre, bestående av rekkehusleiligheter organisert rundt en felles ganggate, med delte fasiliteter som kjøkken, spiserom, treningsrom og vaskerom. Boformen skal legge til rette for både selvstendighet og sosialt fellesskap i et arkitektonisk gjennomtenkt miljø.
Extra care housing (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019)	En mellomløsning for eldre som opplever utrygghet eller ensomhet i eget hjem, men som ikke har behov for heldøgns omsorg. Boformen skal tilby et trygt og sosialt miljø med lavere omsorgsnivå og mulighet for støtte ved behov.
Assisted housing / omsorgsboliger (Daatland et al., 2015)	Beskrivelse mangler.
Special Housing Accomodation (Hellberg et al., 2011)	For eldre som ikke lenger kan bo i ordinær bolig. Boenhetene består av ettromsleiligheter med fellesarealer i hjemlig stil, og det tilbys både planlagt og akutt personlig bistand. Tilbudet er institusjonspreget og standardisert, til tross for politiske mål om individtilpasset omsorg.
Senior Co-housing (Jolanki & Vilkkö, 2015)	Et selvstyrt seniorfellesskap i en boligblokk. Beboerne har egne leiligheter og deler fellesarealer som kjøkken, bibliotek og hage. Fellesskapet organiseres av beboerne selv gjennom faste arbeidsgrupper, og det tilbys enkelte tjenester som felles middager.
Senior housing (Jolanki, 2021)	En fleksibel boform som skal gi eldre mulighet til å bo selvstendig i et trygt og sosialt miljø, med ulike eierformer og tilgang til fellesarealer, tjenester og omsorg ved behov. Boformen skal fremme inkludering, livskvalitet og tilpasning til individuelle livssituasjoner.
Retirement village (Lundman, 2020)	Integrert bolig- og omsorgsløsning for eldre, som kombinerer tilrettelagt bolig med tilgang til støtte- og omsorgstjenester og sosiale aktiviteter. Boformen representerer et mellomstadium mellom å bo hjemme og å bo på institusjon, og skal legge til rette for selvstendighet, trygghet og sosial deltakelse i et fellesskap tilpasset aldrende beboeres behov.
Senior housing (Montevassel, 2006)	Fire seniorboliger med ulike organisasjonsformer: to leieboliger med ansatt personell og to selvdrivne kooperativer. Alle boformene har fellesarealer og skal legge til rette for sosialt fellesskap og støtte i hverdagen.
Cohousing (Pedersen, 2015)	Et bofellesskap for eldre med felles hus eller leilighet, der beboerne utgjør en sosial enhet med eget styre. Boformen er utformet for å fremme fellesskap, blant annet ved at husene plasseres rundt et felles uteområde som alle må passere for å komme hjem – noe som stimulerer til daglig kontakt mellom naboer.
Aktiivikoti («aktivt hjem») (Pirinen, 2016)	Selveierleiligheter tilrettelagt for trygg og selvstendig aldring. Boligene har god tilgjengelighet og ligger nær tjenester, men uten bemanning eller omsorgstjenester. Fellesskap og beliggenhet vektlegges mer enn spesialtilpasninger.
Virkkula Senior Village (Pirinen, 2016)	For eldre i rurale og forstadsområder, med ulike boformer samlet i ett fellesskap. Beboerne kan velge mellom selvstendige boliger, boliger med hjemmetjenester, utvidet hjemmebasert omsorg og heldøgns omsorg. Felles fasiliteter og tjenester tilbys sentralt, og konseptet legger vekt på deltakelse, fellesskap og fleksibilitet i aldringens tredje fase.
Ars Longa (Pirinen, 2016)	Et beboerinitiert leieboligprosjekt for eldre designere og kunstnere, basert på felles profesjonell identitet. Boligen kombinerer rimelige leiligheter med fellesarealer og fleksible løsninger for arbeid og fellesskap, og er utviklet gjennom samskaping med beboerne selv.
Loppukiri («sluttspurt»), (Pirinen, 2016)	Beboerdrevet seniorbofellesskap med selveierleiligheter og store fellesarealer. Beboerne organiserer måltider, renhold og sosiale aktiviteter selv, og fellesskapet bygger på verdier som likhet, aktiv aldring og gjensidig respekt.

Mangler navn (Vasara, 2015)	Aldersrelaterte boliger som varierer i både tjenestenivå og finansieringsmodell. Tilbudene spenner fra heldøgns omsorg til boliger med svært begrenset støtte, og fra offentlig finansierte løsninger til private kjøpsbaserte modeller. Ulike konsepter og praksiser reflekterer historiske og geografiske forskjeller i hvordan eldreomsorg er organisert.
Congregate housing (Wikstrøm, 2010)	Små, hjemlige leiligheter for eldre.
Co-house og senior house (Tyvimaa, 2011)	Co-house er eierleiligheter med tilgang til fellesarealer som bibliotek, spisestue, treningsrom, takterrasse og badstue. Senior house er leieboliger med felles fasiliteter som restaurant, treningsrom og badstue.
Bofellesskap for eldre (Moe et al., 2021)	Beboerne bor i selveide boliger med tilgang til fellesarealer, som de forvalter sammen. Boformen kombinerer privatliv med fellesskap, og gir mulighet for sosialt samvær uten å gi avkall på selvstendighet.
Developer-led and community-based housing models for seniors (Czischke et al., 2023)	I utviklerbaserte modeller er det profesjonelle aktører som starter prosjektet, men med samme mål om sosialt fellesskap og delte arealer. Fellesskapsbaserte boliger er boformer der beboerne deler fasiliteter som kjøkken, spisestue, hage og vaskerom, uten profesjonelle ansatte. Beboerne organiserer og styrer fellesskapet selv.
Senior Residence (Støre-Valen & Smistad, 2019)	Basert på en internasjonal litteraturstudie deles boligene inn i fire hovedkonsepter: andelsboliger, serviceorienterte boliger, skjermede boliger og boliger med ekstra omsorg. Disse konseptene representerer ulike grader av støtte og fellesskap, fra selvorganiserte løsninger til mer omsorgsbaserte boformer.
Boliger med støttetjenester (Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020)	Boformen legger til rette for et miljø der eldre kan leve selvstendig, men samtidig inngå i et fellesskap med muligheter for sosial kontakt, aktiviteter og trygghet.
Bofellesskap med flere generasjoner (Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020)	Boform der mennesker i ulike livsfaser bor side om side og deler fellesarealer og aktiviteter. Dette skal legge til rette for generasjonsmøter, fellesskap og sosial bærekraft.
Seniorbofellesskaper (Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020)	Boform for eldre som kombinerer selvstendige eierleiligheter med et sterkt fellesskap og felles ansvar. Initiativet kommer fra en seniorforening og er realisert i samarbeid med kommunen, med mål om å fremme aktiv aldring, sosial tilhørighet og integrasjon i bylivet.
Løren torg (Schmidt et al., 2013)	Boliger med servicefunksjoner for voksne, ikke bare eldre. Hensikten er å gi beboerne en komfortabel og sosial hverdag med mulighet til å kjøpe tjenester, uten at det oppleves som et tradisjonelt eldretilbud.
Doyén, Eidsvoll (Schmidt et al., 2013)	Konseptet bygger på ideen om at «like barn leker best», og retter seg mot en målgruppe uten hjemmeboende barn, som ønsker fellesskap og gode fellesfasiliteter. Målet er å tilrettelegge for et sosialt og aktivt bomiljø for personer over 50 år, med vekt på å forebygge ensomhet og gi beboerne et bedre liv.
Skyttertunet, Kongsberg (Schmidt et al., 2013)	Beskrivelse mangler.
Kornmoenga borettslag, Oppegård (Schmidt et al., 2013)	Prosjektet gir mulighet til å skaffe seg en seniorbolig gjennom langsiktig oppsparing av egenkapital, som skal bidra til trygghet og forutsigbarhet i boligmarkedet for eldre, ved å tilby regulerte priser og sentralt beliggende boliger.

Tabell 2. Navn og beskrivelse på boformene.

Når det gjelder finansiering av byggingen av disse ulike boformene, var det fire boformer som ble offentlig finansierte (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Hellberg et al. 2011; Pirinen, 2016; Wikstrøm, 2010), to som ble finansierte av private selskaper (Pirinen, 2016; Czischke et al., 2023), og to som ble finansierte av beboerne selv (Bamford, 2005; Pirinen, 2016). Seks

hadde flere kilder til finansiering (Jolanki, 2021; Montevasel, 2006; Tyvimaa, 2011; Moe et al., 2021; Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020). For de resterende boformene var det ikke oppgitt noen finansieringskilde.

Hva eierform angikk, var det fire boformer der beboerne var leietakere (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Hellberg et al., 2011; Pirinen, 2016; Wikstrøm, 2010), to der beboerne eide sine egne boenheter (Jolanki & Vilkkko, 2015; Moe et al., 2021), og syv der det var mulighet til både eie og leie (Jolanki, 2021; Montevasel, 2006; Pirinen, 2016; Tyvimaa, 2011; Czischke et al., 2023; Verma, 2023; Høyland et al., 2020). Syv boformer ble oppgitt å være delvis bemannet (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Hellberg et al., 2011; Jolanki, 2021; Montevasel, 2006; Pirinen 2016; Verma et al., 2023; Wikstrøm, 2010), men omfanget var i liten grad beskrevet. Det var heller ikke angitt hvem denne bemanningen besto av, eller hva de bidro med. I en av boformene ble det nevnt at det var en «trygghetsvertinne» (safety hostess) tilgjengelig på dagtid (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019), mens for andre boformer sto det for eksempel at bemanning ble tilpasset beboernes behov (Jolanki, 2021), eller at det var begrenset bemanning på dagtid (Montevasel, 2006).

I 11 av studiene (Bamford, 2005; Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Hellberg et al., 2011; Jolanki & Vilkkko, 2015; Jolanki, 2021; Montevasel, 2006; Pedersen, 2015; Pirinen, 2016; Tyvimaa, 2011; Moe et al. 2021; Czischke et al., 2023; Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020) ble det beskrevet kriterier for å bo i den aktuelle boformen. Det vanligste var at man hadde et alderskriterium – at beboerne måtte være over en viss alder for å kunne bo der (Bamford, 2005; Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Jolanki, 2021; Montevasel, 2006; Pedersen, 2015; Pirinen, 2016; Moe et al., 2021; Czicshke, 2023). Noen boformer krevde også at den eldre måtte klare seg med ingen til få hjelpetjenester, eller at eventuelle helseproblemer var små (Bamford, 2005; Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Tyvimaa, 2011; Høyland et al., 2020). I to boformer ble det stilt krav til den Eldres økonomiske evne (innskudd, månedlige avgifter) (Jolanki, 2021; Moe et al. 2021).

I fire av boformene (Jolanki, 2021; Tyvimaa, 2011; Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020) ble det beskrevet egenskaper ved boformene som vi tolker som egenskaper som fremmer helse og velvære. Primært var disse egenskapene knyttet til nærhet til, og tilgjengeligheten av, helsetjenester, medisinske fasiliteter og apotek, fotpleie, frisør o.l. For 14 boformer (Bamford,2005; Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Jolanki & Vilkkko, 2015; Jolanki, 2021; Montevasel 2006; Pedersen, 2015; Pirinen, 2016; Wikstrøm, 2010; Tyvimaa, 2011; Moe et al., 2021; Czischke et al., 2023; Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020) ble det beskrevet at boformen sørget for sosiale og rekreasjonelle muligheter (som sosiale soner, spisesaler og andre innendørs fellesarealer), aktiviteter og programmer (som organiserte arrangementer, kurs og utflukter) og felles utendørsområder (som hager, turstier og sitteplasser for avslapning). Én av boformene var samlokalisert med en enhet som ga døgnkontinuerlig pleie og omsorg (Jolanki, 2021), og én med barnehage og sykehjem (Høyland et al., 2020).

I åtte boformer ble det beskrevet det vi forstår som trygghetstiltak i, eller i tilknytning til, boformen (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Jolanki & Vilkkko, 2015; Jolanki, 2021; Montevasel 2006; Pirinen, 2016; Moe et al., 2021; Verma et al., 2023; Høyland et al., 2020). Eksempler var fysisk tilrettelegging med heis og trinnfrie innganger, moderne sikkerhetsutstyr som brannalarmer og sikre låser, og romdesign for personer med nedsatt mobilitet. For tre av boformene ble det beskrevet bruk av velferdsteknologi, som trygghetsalarm og smartteknologi (Jolanki, 2021; Verma et al., 2023; Høyland et al. 2020).

Selv om det nevnes at det er viktig med tiltak som legger til rette for religiøs og kulturell

praksis, som bønnelokaler eller tilrettelegging for religiøse matpraksiser, finner vi få eller ingen eksempler på at slike tiltak faktisk er implementert i praksis i de studiene som er inkludert i denne kunnskapsoppsummeringen. Se vedlegg 3 for en fullstendig oversikt over boformene og deres kjennetegn.

4.3 Beboernes erfaringer med og kunnskap om boformene

14 av de 19 studiene som er inkludert i denne oppsummeringen, tok for seg beboernes erfaringer med ulike boformer for eldre. Vi gjennomførte en tematisk analyse av alle studiene under ett for å finne ut hvilke hovedtemaer som beskriver beboernes opplevelser. Vi fant fem temaer som oppsummerer forskningsfunnene knyttet til beboerperspektivet, og som dermed belyser hvilke aspekter ved brukererfaringen som fremheves i disse studiene: overgangen til ny bolig, hjemfølelse og trygghet (4.3.1), boligens fysiske utforming og beliggenhet (4.3.2), sosialt liv og fellesskap (4.3.3), relasjoner, støtte og «kollektiv aldring» i bofellesskap (4.3.4) og hvordan organisering, preferanser og tilpasning påvirker beboerfaringer (4.3.5). Datauttrekket som omhandler beboernes erfaringer med og kunnskap om boformen, er presentert i vedlegg 4.

4.3.1 Overgangen til ny bolig, hjemfølelse og trygghet

Det er mange grunner til at eldre velger å flytte til nye boformer, og det varierer hvordan de erfarer overgangen og hverdagslivet etter innflytting. I kunnskapsoppsummeringen vår er det tolv studier som tar for seg slike problemstillinger (Bamford, 2005; Hellberg et al., 2011; Høyland et al., 2020; Jolanki & Vilkkö, 2015; Jolanki, 2021; Moe et al., 2021; Montevasel, 2006; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011; Vasara, 2015; Wikstrøm, 2010).

Motiver og beslutningsprosess

Beslutningen om å flytte var ofte forankret i praktiske og funksjonelle hensyn med ønske om en mer lettstelt bolig, redusert vedlikeholdsbehov og bedre tilgjengelighet (for eksempel heis) (Pedersen, 2015; Moe et al., 2021; Vasara, 2015; Tyvimaa, 2011). Beliggenhet – nærhet til tjenester og mulighet til å leve aktivt – ble vektlagt (Jolanki, 2021; Høyland et al., 2020; Moe et al., 2021). Samtidig var sosiale motiver sentrale: Flere søkte fellesskap, tettere naboskap og nærhet til familie og venner for å forebygge ensomhet (Bamford, 2005; Jolanki & Vilkkö, 2015; Jolanki, 2021; Pedersen, 2015; Montevasel, 2006; Tyvimaa, 2011). Mange beskrev flyttingen som proaktiv planlegging av alderdommen – et grep for å bevare kontroll, tilrettelegge for fremtidig funksjonsfall og unngå å belaste pårørende (Jolanki, 2021; Vasara, 2015; Wikstrøm, 2010; Bamford, 2005). I noen tilfeller var økonomiske og praktiske forhold de viktigste utløserne ved beslutningstidspunktet, mens verdien av fellesskapet ble tydeligere etter innflytting (Montevasel, 2006).

Tilpasning, identitet og trygghet etter flytting

Overgangen utfordret ofte beboernes opplevelse av identitet. Det tidligere hjemmet var nært knyttet til selvforståelse, minner og trygghet, og det å flytte kunne oppleves som et brudd med idealet om å «eldes i eget hjem» (Vasara, 2015; Hellberg et al., 2011; Wikstrøm, 2010). Endringer i fysisk funksjon skapte tidvis ambivalens, ved at man på den ene siden ønsket uavhengighet, men på den annen var mer avhengig av hjelp enn før, og denne ambivalensen hadde konsekvenser for selvfølelsen (Hellberg et al., 2011). I tillegg var det flere som sa at de følte et stigma ved at det nye hjemmet ga assosiasjoner til «gamlehjem». Dette

stigmaet ble imidlertid motvirket ved at man fremhevet egen aktivitet, mestring og sosial deltakelse og vektla at man hadde gjort en riktig overgang til rett tid (Vasara, 2015; Bamford, 2005; Wikstrøm, 2010). Mange av studiene vektla trygghet – det være seg forventet trygghet før flytting og opplevd trygghet etter flytting: Det var forventninger om – eller en opplevelse av – at hjelpen ville bli nær – eller var nær (naboer og/eller personale), at den fysiske tilretteleggingen av boligene kunne føre til – eller bidro til – mindre ensomhet og større hverdagsmestring, og at man ville kunne – eller at man kunne – være borte i perioder med visshet om at noen «ser til» boligen (Jolanki & Vilkkko, 2015; Høyland et al., 2020; Moe et al., 2021; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011).

4.3.2 Boligens fysiske utforming og beliggenhet

Hvordan boligens fysiske utforming påvirker beboernes følelse av trygghet og deres sosiale liv, omhandles av tolv studier (Bamford, 2005; Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Czischke et al., 2023; Høyland et al., 2020; Jolanki & Vilkkko, 2015; Jolanki, 2021; Moe et al., 2021; Montevassel, 2006; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011; Vasara, 2015).

Beliggenhet og fysiske rammer for hverdagsliv

Beliggenheten hadde stor betydning for hverdagsliv og deltakelse. Nærhet til grønne områder, tjenester og kollektivtransport gjorde det lettere å opprettholde en aktiv og selvstendig livsstil, særlig for dem med bevegelsesutfordringer (Jolanki, 2021; Moe et al., 2021; Høyland et al., 2020). Flere ga uttrykk for at god tilgjengelighet til nærmiljøressurser styrket opplevelsen av mestring og tilhørighet også i en senere livsfase (Vasara, 2015).

Fellesarealer og fasiliteter ble fremhevet mer som et positivt supplement til private leiligheter enn som en erstatning. Når utformingen inviterte til uformelle, valgfrie møter – eksempelvis gjennom gode siktlinjer, naturlige passasjer via felles soner eller attraktive møteplasser som treningsrom, fellesstue og hage – ble det enklere å ta kontakt, bli kjent og utveksle små tjenester i hverdagen (Høyland et al., 2020; Moe et al., 2021; Bamford, 2005; Jolanki & Vilkkko, 2015; Jolanki, 2021; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011). Samtidig viste studiene at arkitektoniske valg også kan hemme slike møter. Atskilt inngangsløsning og lukket plan reduserte spontane treffpunkter, mens mer sammenvevde sirkulasjonsmønstre støttet eksisterende sosiale bånd og gjorde utemiljøet mer tilgjengelig i det daglige (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019).

Privatliv og forvaltning

For at man skulle oppleve sosialt fellesskap, måtte imidlertid privatliv, eierskap og forvaltning være ivaretatt. Beboere uttrykte et tydelig behov for å kunne velge når og hvordan man deltar sosialt; løsninger som skapte påtvunget eksponering, ble opplevd som ubehagelige, mens skjermingstiltak og muligheter for samvær både i felleslokaler og i private hjem ga kontroll og trygghet (Montevassel, 2006; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011). Kvaliteten på fellesrommene spilte også inn. Noen beskrev lite hjemlige og aktivitetsfattige lokaler, og i flere prosjekter oppsto det friksjon rundt drift og vedlikehold. Særlig i utleiekontekster var det vanskeligere å utvikle psykologisk eierskap og ansvar for fellesarealene (Czischke et al., 2023).

4.3.3 Sosialt liv og fellesskap

Hvordan beboernes sosiale interaksjoner og forhold til hverandre påvirkes av, og er en del av, boopplevelsen i disse boformene, omhandles av fjorten studier (Bamford, 2005;

Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Czischke et al., 2023; Hellberg et al., 2020; Høyland et al., 2020; Jolanki & Vilkkö, 2015; Jolanki, 2021; Moe et al., 2021; Montevasel, 2006; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011; Vasara, 2015; Wikstrøm, 2010).

Fellesskapets betydning og sosial dynamikk

Ønsket om et mer sosialt hverdagsliv var en viktig motivasjon for mange beboere (Høyland et al., 2020; Jolanki & Vilkkö, 2015; Moe et al., 2021; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013). Verdien av fellesskapet ble ofte tydelig først etter innflytting, når hverdagsmøter og relasjoner fikk feste (Montevasel, 2006). Flere opplevde at boformen ga nye vennskap og styrkede nettverk (Pedersen, 2015; Tyvimaa, 2011), mens noen erfarte isolasjon, særlig dersom de ikke deltok i fellesaktiviteter eller var uvant med gruppesituasjoner (Tyvimaa, 2011).

Fellesskapet ble beskrevet som preget av åpenhet, tillit og gjensidig hjelp (Jolanki & Vilkkö, 2015; Tyvimaa, 2011). Beboere satte pris på å finne «likesinnede» og delte verdier med andre (Schmidt et al., 2013). Et viktig aspekt ved boformen var muligheten til å regulere sosial kontakt, at man kunne delta når man ønsket, men også trekke seg tilbake uten forklaring (Moe et al., 2021; Tyvimaa, 2011; Schmidt et al., 2013). Denne balansen mellom privatliv og fellesskap ble løftet frem som en nøkkel til trivsel (Bamford, 2005; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013).

Medvirkning, ansvar og organisering

Beboerne verdsatte muligheten til å påvirke bomiljøet, både gjennom medvirkning i planlegging og i det daglige livet (Bamford, 2005; Czischke et al., 2023; Moe et al., 2021; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013). Deltakelse i fellesaktiviteter og organisering ble forstått som frivillig, og det var akseptert å si nei (Schmidt et al., 2013). Arbeidsoppgaver ble ofte fordelt etter kapasitet, slik at man kunne bidra uten at det ble en belastning for en selv (Moe et al., 2021; Pedersen, 2015).

Samtidig kom det frem at felles beslutningsprosesser kunne være tidkrevende (Pedersen, 2015), og at enkelte miljøer slet med «free riding», ved at noen nøt godt av fellesskapet uten å bidra tilsvarende (Czischke et al., 2023). Til tross for slike utfordringer verdsatte de fleste beboere muligheten til å ta ansvar og bidra til fellesskapet (Bamford, 2005; Moe et al., 2021; Schmidt et al., 2013).

4.3.4 Relasjoner, støtte og «kollektiv aldring» i bofellesskap

Beboernes erfaringer knyttet til helse, relasjoner, støtte og det å aldres i et fellesskap belyses av ti studier (Czischke et al., 2023; Hellberg et al., 2011; Høyland et al., 2020; Moe et al., 2021; Montevasel, 2006; Pedersen, 2015; Schmidt et al., 2013; Tyvimaa, 2011; Vasara, 2015; Wikstrøm, 2010).

Støtte i hverdagen og relasjoner til naboer og personale

Beboernes opplevelser av støtte var tett knyttet til både naborelasjoner og personale. Tilstedeværelse av husvert/aktivitetskoordinator og personale som initierer møteplasser og fellesarrangement, ble beskrevet som viktig for et aktivt sosialt liv og for at beboere raskere skulle bli kjent (Høyland et al., 2020; Schmidt et al., 2013). Samtidig var erfaringene blandede: Noen opplevde personalet som støttende, mens andre rapporterte om utålmodighet eller avvising, og kritiserte innholdet i aktivitetene for å være lite variert eller kun rettet mot de mest skrøpelige (Wikstrøm, 2010; Tyvimaa, 2011; Hellberg et al., 2011). I noen boformer

var gjensidig nabohjelp – små, praktiske tjenester som bidro til mestring i hverdagen – viktig ved siden av formelle tjenester. Men denne hjelpen hadde klare grenser: Personlig pleie skulle ikke ivaretas av naboer (Høyland et al., 2020; Pedersen, 2015). Vissheten om at hjelp er nær – enten fra naboer eller personale – ga trygghet, særlig ved funksjonsfall (Vasara, 2015).

Helseopplevelse, aldershomogenitet og «kollektiv aldring»

Helsestatusen i beboergruppene var variert – noen beboere hadde god helse, mens andre hadde betydelige funksjonsnedsettelse (Tyvimaa, 2011; Wikstrøm, 2010). Flere beboere rapporterte at livskvaliteten og helsen var blitt bedre etter at de flyttet inn, noe de delvis knyttet til økte muligheter for sosial kontakt og tilgjengelig hjelp, og til fysiske fasiliteter og en beliggenhet som forebygger/reduserer sosial isolasjon (Schmidt et al., 2013; Moe et al., 2021). Samtidig kunne aldershomogenitet ha en bakside: Når mange eldes parallelt, blir skrøpelig og sykdom mer synlig i fellesarealene. Man får det som har blitt kalt «kollektiv aldring», og noen beskriver dette som å være i «dødens venteværelse» (Montevassel, 2006; Moe et al., 2021). Denne synligheten påvirket beboeres identitet og deltagelse i fellesskapet over tid (Hellberg et al., 2011).

4.3.5 Hvordan organisering, preferanser og tilpasning påvirker beboerfaringer

Det er mange ting som former beboernes erfaringer med aldersrelaterte boformer, og i åtte studier har man spesielt sett på hvordan organisering, individuelle preferanser og tilpassingsprosesser påvirker hverdagslivet: Berglund-Snodgrass & Nord (2019); Czischke et al. (2023); Høyland et al. (2020); Jolanki (2021); Moe et al. (2021); Pedersen (2015); Tyvimaa (2011); Wikstrøm (2010).

Organisering og rammer for fellesskap

Hvordan boformen organiseres og styres, påvirker beboernes erfaringer. I utvikler-ledede modeller tilpasser beboere seg oftere en ferdig plan, mens beboer-ledede fellesskap gir større mulighet for å sette lokale mål og normer – med påfølgende forskjeller i engasjement, eierskap og sosialt liv (Czischke et al., 2023; Tyvimaa, 2011). Samtidig former fysiske og romlige rammer det sosiale samspillet: Løsninger som fremmer naturlige, valgfrie møter kan understøtte nettverk og lavterskel hjelp, mens mer adskilte løsninger demper spontan kontakt (Berglund-Snodgrass & Nord, 2019; Pedersen, 2015). Slike organisatoriske og romlige valg setter premisser for hvilke roller beboere kan ta, hvor mye ansvar som forventes, og hva som skal til for at fellesskapet oppleves som velfungerende (Czischke et al., 2023; Tyvimaa, 2011).

Individuelle preferanser og tilpasning over tid

Erfaringene varierer også med individuelle kjennetegn, livsløp og preferanser (Jolanki, 2021; Tyvimaa, 2011; Pedersen, 2015). Tidligere boforhold og vaner har betydning for hvordan man opplever det nye miljøet; noen finner seg raskt til rette og opplever tilknytning, mens andre trenger tid til å tilpasse seg og kanskje opplever svak tilknytning til det nye hjemmet sitt selv etter lang tid (Wikstrøm, 2010). Å få fellesskapet til å fungere krever innsats – praktisk og sosialt – noe flere studier løfter som en forutsetning for trivsel (Høyland et al., 2020; Moe et al., 2021). Når styringsform, sosiale normer og fysiske rammer matcher beboernes forventninger og handlingsrom, beskrives hverdagen oftere som meningsfull og håndterbar (Jolanki, 2021; Wikstrøm, 2010).

4.3.6 Oppsummert om beboernes erfaringer med og kunnskap om boformene

Oppsummert viser de inkluderte publikasjonene at beslutningen om å flytte til en aldersrelatert boform oppstår i et komplekst samspill mellom praktiske hensyn, økonomiske vurderinger, sosiale relasjoner og fremtidige behov. Etter innflytting formes beboerens erfaringer av hvordan identitet, mestring og trygghet utvikles i møte med boligens fysiske utforming, nabolagets ressurser og tilgjengelig støtte. Når disse elementene virker sammen, kan overgangen bidra til økt sosial tilhørighet og opplevelse av kontroll, selv om flyttingen innebærer et brudd med idealet om å bli boende i eget hjem. Beliggenhet og utforming av fellesarealer spiller en viktig rolle for hverdagslogistikk og sosial kontakt, men må balanseres mot behovet for privatliv. Eierskap og god forvaltning av boformen er sentrale for positive opplevelser. Sosiale fellesskap preges av tillit og mulighet for medvirkning, og når beboere har innflytelse og kan regulere sin deltakelse, styrkes både trivsel og sosial bærekraft. Samtidig krever slike fellesskap aktiv håndtering av ansvar og normer for at det ikke skal oppstå ubalanse og utmattelse. Relasjoner til personale og naboer, tydelige møteplasser og klare grenser mellom formell og uformell hjelp bidrar til trygghet og støtte i hverdagen. Likevel må det tas høyde for hvordan synlig aldring påvirker både trivsel og identitet. Erfaringene med boformen formes til sist av samspillet mellom organisering og styringsmodell og beboernes egne preferanser og ressurser. Når det finnes reelt handlingsrom og god tilpasning, fremmes tilhørighet og trivsel – mens manglende samsvar mellom forventninger og organisering, eller mellom individuelle behov og fysiske løsninger, kan svekke opplevelsen av å høre til.

4.4 Utbygges og arkitekters erfaringer med og kunnskap om boformene

7 av 19 publikasjoner omhandler utbygges og arkitekters erfaringer med og kunnskap om boformene. Analysen resulterte i fem temaer som presenteres i dette delkapittelet: økonomiske og markedsmessige barrierer (4.4.1), design, kvalitet og fellesskap (4.4.2), regulatoriske og kunnskapsmessige utfordringer (4.4.3), modellutvikling og utbyggerroller (4.4.4) og brukerinvolvering og finansielle mekanismer (4.4.5). Datauttrekket som omhandler utbyggere og arkitekters erfaringer med og kunnskap om boformen, er presentert i vedlegg 4.

4.4.1 Økonomiske og markedsmessige barrierer

Utbyggere og arkitekter møter betydelige økonomiske og strukturelle utfordringer i utviklingen av boliger for eldre. Prosjektene oppfattes som uforutsigbare og høyrisikable, noe som gjør det vanskelig å sikre finansiering og skaper usikkerhet rundt lønnsomheten (Høyland et al., 2020; Støre-Valen & Smistad, 2019). Det finnes få insentiver for å satse på seniorboliger, særlig grunnet lav betalingsvilje i målgruppen og manglende offentlig etterspørsel etter spesialiserte konsepter. Banker er ofte tilbakeholdne med å finansiere nye boligmodeller, og utbyggere rapporterer om svak dialog med finansinstitusjoner (Schmidt et al., 2013; Støre-Valen & Smistad, 2019).

Samarbeid med kommuner kan være krevende, og utbyggere risikerer å bli ekskludert fra anbudsprosesser etter å ha investert tid og ressurser (Høyland et al., 2020). Konsepter med forkjøpsrett eller prisregulering vekker skepsis (Schmidt et al., 2013), og høye kostnader i private tilbud kan føre til sosial ulikhet (Lundman, 2020). Kommunene har begrensede virkemidler og må støtte seg på plan- og reguleringsmyndighet i et marked dominert av

private aktører (Schmidt et al., 2013). Økonomiske hensyn påvirker også beslutninger om beboerinvolvering og fellesarealer (Czischke et al., 2023), og når omsorg blir en markedsvarer, kan gevinsten havne hos aksjonærer fremfor å dekke reelle behov (Lundman, 2020).

4.4.2 Design, kvalitet og fellesskap

Konsepter som «Plussboliger» skaper høye forventninger til boligstandard og kvalitet, men misforhold mellom markedsførte løfter og faktisk leveranse kan føre til kritikk, særlig ved manglende helhet i verdikjeden (Schmidt et al., 2013). Mange bygg har tekniske løsninger som ikke er tilpasset eldre, som tunge dører og utilgjengelige bad. Det er behov for mer veiledning og kompetanse for å sikre aldersvennlig utforming. Arkitekter spiller en viktig rolle i å skape hjemlige omgivelser som fremmer sosial interaksjon (Daatland et al., 2015), og som ikke preges av slike standardiserte eller upersonlige løsninger som ofte forbindes med institusjonsbygg (Schmidt et al., 2013; Lundman, 2020).

Store prosjekter med 50–100 enheter eller mer kan svekke fellesskapet, og kostnader knyttet til fellesarealer og tidlig beboerinvolvering gjør at slike tiltak ofte nedprioriteres (Czischke et al., 2023). Beboerne involveres ofte først etter innflytting, og har dermed begrenset mulighet til å påvirke. Det er også utfordrende å sikre at beboerne faktisk ønsker å delta i fellesskapet. Utbyggere forsøker å finne ut om folk er motivert for å bo i boformer med fellesskapsløsninger og felles ansvar for ulike oppgaver, men det er vanskelig å unngå «gratispassasjerer». Avveiningen mellom sosialt mangfold og homogenitet er et dilemma – homogenitet kan styrke samholdet, men gjøre rekruttering vanskelig, mens heterogenitet kan utfordre etablering av felles aktiviteter (Czischke et al., 2023).

4.4.3 Regulatoriske og kunnskapsmessige utfordringer

Manglende forståelse for seniorers behov preger både offentlig og privat sektor, og mange eldre forstår ikke hva nye boligkonsepter innebærer (Høyland et al., 2020; Støre-Valen & Smistad, 2019). Offentlige retningslinjer kan hemme innovasjon, og krav om blandet eierskap skaper juridiske utfordringer (Czischke et al., 2023). Uenigheter med finansieringsorganer har ført til at utbyggere avviser subsidier og heller velger privat finansiering (Lundman, 2020). Statlige støtteordninger oppleves som rigide og lite tilpasset nye modeller. Prosjektene krever nye ferdigheter og holdninger fra utbyggere, og det finnes få lovpålagte insentiver for aldersvennlige bomiljøer (Lundman, 2020). Sektortenkning gjør integrerte løsninger vanskelige, og kommunene har begrenset makt over private aktører (Schmidt et al., 2013).

4.4.4 Modellutvikling og utbyggerroller

Det er et stort potensial for å stimulere private utbyggere til å utvikle et bredere spekter av boliger for eldre. Ved å markedsføre disse som «fremtidsboliger» kan man nå et bredere publikum (Schmidt et al., 2013). Det er interesse for både aldersintegrerte og aldersbegrensede prosjekter, og profesjonalisering åpner for nye modeller, inkludert kombinasjoner av omsorgsfasiliteter og fellesskapsløsninger med støttepersonell som «community manager» (Czischke et al., 2023). Utbyggerledede prosjekter har fordeler som raskere gjennomføring, enklere tomtetilgang og høy kompetanse. Store selskaper har ressurser til å utvikle fellesskap i større skala, og ved å bære risikoen selv kan de unngå langvarige planprosesser. En frivillig og mindre forpliktende sosial modell kan appellere til flere og bidra til «aging in place» (Czischke et al., 2023).

4.4.5 Brukerinvolvering og finansielle mekanismer

Tidlig brukerinvolvering er avgjørende for å skape eierskap og tilhørighet, og workshops med seniorer kan øke prosjektets attraktivitet (Høyland et al., 2020; Støre-Valen & Smistad, 2019). Kommersiell sektor har hatt få insentiver til å gå utover passiv kundekontakt (Pirinen, 2016). Samarbeid med kommuner i tidlig fase gir gjensidige fordeler, særlig i møte med helse- og omsorgstjenester. Det er behov for en ny type Facility Management-rolle som bidrar til levende bomiljøer (Støre-Valen & Smistad, 2019), og en felles kunnskapsplattform kan styrke erfaringsutveksling (Czischke et al., 2023).

En undersøkelse viser at 84 prosent av boligselskaper og borettslag ville vært mer villige til å bygge seniorboliger med fellesfasiliteter dersom det offentlige reduserte risikoen, for eksempel ved å kjøpe leiligheter eller etablere hjemmetjenester (Høyland et al., 2020). Privat kapital gir større fleksibilitet (Lundman, 2020), og nye modeller som boligkooperativer, omvendt boliglån og blandet eierskap kan gjøre prosjektene mer tilgjengelige.

4.4.6 Oppsummert om utbyggere og arkitekters erfaringer med og kunnskap om boformene

Oppsummert viser de inkluderte publikasjonene at utbyggere støter på utfordringer knyttet til økonomisk risiko, svak betalingsvilje og manglende insentiver i utviklingen av boformer med fellesskapsløsninger for eldre, samt utfordringer med samarbeid og regulering. Det er behov for bedre design og beboerinvolvering, men også nye modeller og profesjonalisering.

4.5 Kommunenes erfaringer med og kunnskap om boformene

7 av 19 publikasjoner omhandler kommunenes erfaringer med og kunnskap om boformene. Analysen resulterte i fire temaer: kommunens strategiske og rådgivende rolle (4.5.1), samarbeid, brukerinvolvering og sektorintegrasjon (4.5.2), regulering, tomtepolitikk og juridiske rammer (4.5.3) og gevinster, variasjon og kapasitet (4.5.4). Datauttrekket som omhandler kommunenes erfaringer med og kunnskap om boformen, er presentert i vedlegg 4.

I de inkluderte publikasjonene er en stor bredde av kommunalt ansatte representert, inkludert beslutningstakere i kommunestyret, prosjektledere, ansatte i tjenestene (inkludert boligene), teknisk personell, planleggere, saksbehandlere og ledere på ulike nivåer. I noen publikasjoner intervjues enkeltpersoner med en tydelig rolle, i andre publikasjoner vises det til kommunen generelt og til kommunens ansvar eller handlingsrom på et overordnet nivå, uten at det nødvendigvis refereres til en spesifikk funksjon eller person.

4.5.1 Kommunenes strategiske og rådgivende rolle

Kommunene har en viktig strategisk funksjon i utviklingen av boligløsninger for eldre, blant annet gjennom handlingsplaner og boligprogrammer som gir retning for ressursbruk og prioriteringer (Høyland et al., 2020; Støre-Valen & Smistad, 2019). Slike planer kan også brukes til å stille krav til private aktører, for eksempel om livsløpsstandard eller sosial profil (Schmidt et al., 2013). I tillegg kan kommunen ta en aktiv rådgivende rolle, ved å fungere som offentlig konsulent og gi veiledning om boligtiltak, smarthusteknologi og flyttemuligheter (Høyland et al., 2020; Schmidt et al., 2013; Støre-Valen & Smistad, 2019). Det er et uttalt behov for bedre informasjon om økonomiske virkemidler og boligvalg rettet mot eldre, både for å støtte individuelle beslutninger og for å styrke kommunens planarbeid.

Kommunens rolle som rådgiver og planlegger er imidlertid ikke alltid tydelig definert i litteraturen. I noen publikasjoner intervjues kommunalsjefer eller andre enkeltpersoner med spesifikke roller, i andre publikasjoner omtales kommunen som en helhetlig aktør, uten at man spesifiserer funksjon eller nivå. Dette gjør det vanskelig å skille mellom institusjonelt ansvar og individuelle initiativer, og kan bidra til uklarhet om hvem som faktisk har handlingsrom og beslutningsmyndighet.

4.5.2 Samarbeid, brukerinvolvering og sektorintegrering

Effektiv utvikling av aldersvennlige boliger krever bredt samarbeid både internt i kommunen og med eksterne aktører. Tverrfaglig samarbeid mellom bolig-, omsorgs- og planavdelinger trekkes frem som avgjørende for å skape helhetlige løsninger (Høyland et al., 2020; Schmidt et al., 2013). Kommunen kan også fungere som bindeledd mellom private utbyggere og beboere, og bidra til etablering av bofellesskap uten nødvendigvis å være økonomisk involvert. Dette krever imidlertid nye samarbeidsformer og en mer aktiv rolle i tidlig fase av prosjektene.

Brukerinvolvering er et sentralt prinsipp, og modeller som Seniortråkk – en kartleggingsmetode som gir innsikt i befolkningens behov og ønsker i sitt nærmiljø – viser hvordan eldre kan inkluderes i beslutningsprosesser og planlegging (Høyland et al., 2020; Støre-Valen & Smistad, 2019). Likevel er det utfordrende å sikre reell medvirkning, særlig når prosjektene er komplekse og involverer mange aktører. «Silotenking» som følge av at bolig og eldreomsorg utgjør separate sektorer, gjør det vanskelig å utvikle integrerte løsninger (Daatland et al., 2015; Støre-Valen & Smistad, 2019), og det mangler systematisk kunnskap om tilgjengelighet og behov i den eksisterende boligmassen (Høyland et al., 2020).

4.5.3 Regulering, tomtepolitikk og juridiske rammer

Kommunene har betydelig innflytelse gjennom sin reguleringsmyndighet og forvaltning av arealplaner, og kan bruke denne innflytelsen til å fremme aldersvennlige boligløsninger (Daatland et al., 2015). De kan stille krav til livsløpsstandard, selge tomter på «eldrevennlige vilkår» og inngå utbyggingsavtaler som sikrer boliger med riktig størrelse og utforming (Schmidt et al., 2013). Erfaringer fra Danmark viser at en aktiv tomtepolitikk kan gi gode resultater, men i Norge vegrer mange kommuner seg for å kjøpe tomter eller stille krav som kan øke kostnadene (Schmidt et al., 2013).

Samtidig finnes det juridiske og politiske begrensninger. Offentlige retningslinjer og EØS-regelverk kan begrense kommunenes handlingsrom, særlig i samarbeid med private aktører (Schmidt et al., 2013). Krav om kommunal tildelingsrett kan gjøre prosjektene mindre attraktive for utbyggere, og det finnes få lovmessige insentiver for å fremme aldersvennlige bomiljøer (Daatland et al., 2015). Dette bidrar til at mange kommuner velger en passiv rolle, og overlater ansvaret til markedet.

4.5.4 Gevinster, variasjon og kapasitet

Samlokalisering av eldre kan gi betydelige økonomiske og samfunnsmessige gevinster ved å redusere kostnader for hjemmetjenester, styrke sosialt fellesskap og bidra til bedre helse og trivsel (Czischke et al., 2023; Schmidt et al., 2013). Ved å motivere eldre til å flytte fra store eneboliger kan kommunene også bidra til flyt i boligmarkedet og slik styrke bokvaliteten i distriktene og stimulere private utbyggere til å utvikle et bredere boligtilbud (Czischke et al., 2023; Schmidt et al., 2013).

Likevel er innsatsen svært varierende. Enkelte kommuner har ikke sett behovet for nye boligmodeller og har derfor ikke søkt statlige tilskudd (Lundman, 2020), mens andre antar at eldre klarer seg selv og overlater ansvaret til private aktører (Støre-Valen & Smistad, 2019). Tildelingspraksis begrenser også tilgangen for friskere eldre, da bolig ofte kun gis etter behovsvurdering (Montevassel, 2006). Planlegging og gjennomføring av boligprosjekter er ressurskrevende og tidkrevende, og risikoen og kompleksiteten gjør at mange kommuner er forsiktige med å engasjere seg (Høyland et al., 2020; Støre-Valen & Smistad, 2019).

4.5.5 Oppsummert om kommunenes erfaringer med og kunnskap om boformene

Oppsummert viser de inkluderte publikasjonene at kommunene har strategisk og rådgivende ansvar, men at roller og ansvar ofte er uklart definert. Samarbeid på tvers av sektorer og tidlig brukerinvolvering fremheves som viktig, samtidig som juridiske og politiske rammer begrenser handlingsrommet. Innsatsen varierer mellom kommuner, og boligprosjekter krever betydelige ressurser.

5. Verktøy og ressurser

I dette kapittelet viser vi et utvalg verktøy og ressurser som er relevante for temaet boformer for eldre. Presentasjonen er inndelt i tre: nettsider (5.1), videoer (5.2) og håndbøker og brosjyrer (5.3).

5.1 Nettsider

Helsedirektoratet. Temasider om Bo trygt hjemme-reformen

Helsedirektoratet har en egen temaside om «Bo trygt heime-reformen», som ble lansert 16. juni 2023. Et av hovedmålene i reformen er å bidra til aldersvennlege samfunn, der ett av fire innsatsområder er rettet mot boligtilpasning og boligplanlegging. På temasidene til Helsedirektoratet finner du generell informasjon om reformen, oversikt over sentrale hendinger og en videopresentasjon av hva reformen er. Nettside: <https://www.helsedirektoratet.no/om-oss/forsoksordninger-og-prosjekter/bu-trygt-heime/om-bu-trygt-heime-reforma>

Husbanken – eldreboligprogrammet

Husbankens samfunnsoppdrag er å bidra til at alle, uansett livssituasjon, skal kunne bo trygt og godt. Husbanken har det overordnede ansvaret for å gjennomføre Støre-regjeringens eldreboligprogram, som er en del av eldreforamen «Bo trygt hjemme». Programperioden er fra 2024 til 2028, og programmets mål er at alle har tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø. Programtiltakene i eldreboligprogram retter seg mot enkeltpersoner, kommuner og bransjeaktører og er delt inn i tre overordnede temaer: 1) veiledning og planlegging, 2) planlegging av egen bosituasjon og 3) flere sosiale boformer. Et av tiltakene i programmet er å innhente kunnskap om boformer som er egnet for personer med demens.

Nettsidene til Husbanken inneholder også en søkefunksjon der du for eksempel kan søke på ordet «eldre» og få opp en rekke boligrelaterte treff knyttet til eldre og bolig fra Husbanken sine nettsider. Nettside: <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/eldreboligprogrammet/>

Huseierne

Huseierne er en landsomfattende forbrukerorganisasjon for alle som eier sin egen bolig, sameier, borettslag og gårdeiere. På nettsidene til Huseierne finnes nettressursen «Eldre: Slik kan seniorer bli boende hjemme litt lenger». Den inneholder informasjon og tips om boligtilpasning og en sjekkliste for sentrale forhold å være oppmerksom på. Nettside: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/eie-bolig/>

KS. Temaside om Aldersvennlige lokalsamfunn

KS har laget en nettside om aldersvennlige lokalsamfunn der boligspørsmål og boligpolitikk i kommunene er et av flere sentrale temaer. Nettsiden inneholder blant annet informasjon om hva et aldersvennlig samfunn er, en håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn og en rekke videoer med gode eksempler fra kommunene. Nettside: <https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/>

Nasjonalt senter for aldring og helse

I artikkelen «Hvordan skal vi bo når vi blir eldre?» reflekterer daglig leder ved Nasjonalt senter for aldring og helse, Kari Midtbø Kristiansen, over demenslandsbyer og boligformer. Nettside: <https://www.aldringoghelse.no/hvordan-skal-vi-bo-nar-vi-blir-eldre/>

NAV Kunnskapsbanken

NAV har i nettressursen Kunnskapsbanken utarbeidet en egen temaside om bolig og bygninger. På denne temasiden finner du tips til kartlegging av eksisterende bolig, tips til tilrettelegging av adkomst og ulike rom i eksisterende bolig, informasjon om tilskudd og finansiering, og relevant informasjon om roller og regelverk. I tillegg får du en oversikt over relaterte artikler fra Kunnskapsbanken. Nettside: <https://www.kunnskapsbanken.net/bolig/>

Pensjonistforbundet. Temaside om boliger for eldre

Pensjonistforbundet har utarbeidet en temaside som beskriver hvordan de sentralt og i sine lokalforeninger arbeider boligpolitisk. Nettsiden gir dessuten brukerrettet informasjon om hvordan eldre kan vurdere egen bolig og hvem de kan ta kontakt med. Det gis også informasjon om hjelpemidler og velferdsteknologi knyttet til boligen. Nettsidene til Pensjonistforbundet inneholder videre nyheter om boligrelevante temaer. Disse nyhetene er samlet under kategorien «Din bolig». Nettside: <https://www.pensjonistforbundet.no/politisk-arbeid/boligpolitikk>

Senteret for et aldersvennlig Norge

Senteret for et aldersvennlig Norge er et nasjonalt fag- og kompetansemiljø som arbeider for økt kunnskap om demografiendringene, eldre og aldring. Senteret holder til i Ålesund og er en del av Helsedirektoratet. På nettsidene til senteret finnes det en eksempelsamling om bolig der ett av temaene er «bolig». Her presenteres konkrete nyere boligprosjekter rettet mot eldre. Nettside: <https://www.aldersvennlig.no/ressurser/eksempelsamling-aldersvennlige-tiltak>.

5.2 Videoer

Videoen Slik blir kommunen et aldersvennlig samfunn (2 min, 41 sek)

På nettsidene til KS finner du informasjonsfilmen *Slik blir kommunen et aldersvennlig samfunn*. Filmen beskrives slik på nettsidene: «Hvor begynner arbeidet med å skape et aldersvennlig lokalsamfunn? I denne animasjonsfilmen møter du pensjonisten Solveig som bor i aldersvennlige Sørvik kommune». Se videoen her: <https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/informasjonsfilm-om-aldersvennlige-lokalsamfunn/>

Videoer fra Pensjonistforbundet om hjelpemidler og velferdsteknologi

Pensjonistforbundet har laget en rekke videoer om hjelpemidler og velferdsteknologi. Her finner du blant annet videoen «Hjemme best», som belyser hvordan kommune og næringsliv jobber sammen for at eldre kan bo hjemme. Se videoene her: <https://www.pensjonistforbundet.no/rad-og-tips/din-helse/hjelpemidler-kan-forenkle-livet-ditt>

5.3 Digitale håndbøker og brosjyrer

Håndboka «Boligguiden. Boenheter for personer med demens»

Nasjonalt senter for aldring og helse har utgitt *Boligguiden. Boenheter for personer med demens*. Dette er en praktisk håndbok som tar sikte på å gi gode råd til dem som er involvert i planleggingen av nye omsorgstilbud for personer med demens. Den består av syv kapitler: «Om boenheter for personer med demens», «Fra politisk vedtak til ferdig hus», «Fra inngangsparti til beboerrom», «God interiørplanlegging skaper de beste løsningene», «Hage og uteområde» og «Velferdsteknologi». Boka kan lastes ned gratis her: <https://www.aldringoghelse.no/demens/behandling-og-oppfolging/boligguiden/>

Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn

Denne håndboken er utarbeidet av KS sammen med kommuner og andre samarbeidsorganisasjoner. I håndboken er «Bolig og et aldrende samfunn» ett av kapitlene. Her vises det hvordan kommuner kan arbeide praktisk og politisk med boliger og boligpolitikk for eldre, og det gis eksempler på prosjekter. Håndboken kan lastes ned gratis her: <https://www.ks.no/globalassets/aldersvennlighandbok-pdf.pdf>

Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling

Senteret for et aldersvennlig Norge har gitt ut en håndbok for aldersvennlig stedsutvikling. Håndboken skal vise hva aldersvennlig stedsutvikling kan bety i praksis og hvilke konkrete muligheter og verktøy planleggere og utbyggere har. Den gir blant annet eksempler på det senteret omtaler som inkluderende bomiljøer. Håndboken kan lastes ned gratis her: <https://arkitektforbundet.no/om-nal/bylivsenteret/aktuelt/2022/oppdatert-haandbok-i-aldersvennlig-stedsutvikling/>

Brosjyren «Har du behov for en tilpasset bolig?»

Husbanken har laget den brukerrettede brosjyren *Har du behov for en tilpasset bolig?* Her finner du informasjon om låne- og tilskuddsordninger som kan være til hjelp for finansiering knyttet til tilpasning av bolig. Brosjyren gir informasjon om de viktigste ordningene fra kommunene, NAV Hjelpemiddelsentralen og Husbanken. Den kan lastes ned gratis her: <https://www.husbanken.no/-/media/boligsosialt/eldreboligprogrammet-brosjyre-a4.pdf>

6. Konklusjon

6.1 Bakgrunn, materiale og metode

Demografiske endringer med en kraftig vekst i antall eldre, særlig personer over 80 år, vil ha store konsekvenser for boligpolitikk, helse- og omsorgstjenestene og samfunnsplanlegging. Myndighetenes strategi er å legge til rette for at eldre skal kunne bo lenger hjemme. Det krever tilrettelegging av boliger og utvikling av alternative boformer som kan støtte selvstendighet og sosial deltagelse. Nye boformer med fellesskapsløsninger fremstår som et mulig svar på utfordringene knyttet til demografiske endringer.

Denne oppsummeringen identifiserer, beskriver og sammenfatter kunnskap fra nordiske forsknings- og utviklingsarbeid som omhandler boformer med fellesskapsløsninger for eldre personer, med vekt på boformenes rammer og innhold og på ulike aktørers erfaringer med og kunnskap om boformene. Oppsummeringen er gjennomført som en scoping review, basert på Arksey og O'Malleys metodiske rammeverk. Det ble gjennomført systematiske søk etter publikasjoner fra perioden 2005–2024 som omhandlet boformer for eldre personer i Norden. Totalt 19 studier ble inkludert. Av disse var 14 vitenskapelige artikler, tre var konferansepublikasjoner og to var rapporter.

6.2 Hovedfunn i oppsummeringen

Når det gjelder *boformene og deres kjennetegn*, beskrev de inkluderte publikasjonene både generelle boformer som «senior housing» og «cohousing» og konkrete, navngitte prosjekter. Finansieringen varierte mellom offentlig, privat, beboerfinansiert og kombinasjonsmodeller, og eierform var både leie, eie og kombinasjoner. Flere boformer hadde delvis bemanning, men omfang og funksjon var lite beskrevet. Vanlige kriterier for å kunne bo i boformen var alder og begrenset behov for hjelp, og noen boformer stilte også økonomiske krav. Mange boformer tilbød sosiale og rekreasjonelle fasiliteter, fellesarealer og aktiviteter, mens noen inkluderte trygghetstiltak og universell utforming. Religiøs og kulturell tilpassning av boformen ble nevnt som viktig, men var sjelden implementert.

For spørsmålet om *beboernes erfaringer med og kunnskap om boformene*, ble det identifisert fem overordnede temaer. Det første temaet belyser hvordan overgangen til ny bolig påvirkes av et samspill mellom praktiske, økonomiske og sosiale motiver, og hvordan hjemfølelse og trygghet etableres i møte med boligens fysiske kvaliteter og tilgjengelig støtte. Det andre temaet viser at boligens utforming og beliggenhet har stor betydning for hverdagsliv og sosial kontakt, men må balanseres mot behovet for privatliv og god forvaltning. Det tredje temaet omhandler fellesskapets rolle og belyser hvordan trivselen styrkes når beboerne kan regulere deltakelse og oppleve gjensidig støtte, samtidig som slike fellesskap

krever aktiv normforvaltning. Det fjerde temaet fremhever betydningen av relasjoner og støtte i hverdagen, og hvordan synlig aldring i fellesskapet kan påvirke identitet og trivsel. Det femte temaet viser at organisering og individuelle preferanser er avgjørende for tilpasning.

Når det gjelder *erfaringer med og kunnskap om boformene fra utbyggere og arkitekter*, ble det identifisert fem hovedtemaer som belyser økonomiske, organisatoriske og sosiale dimensjoner ved utvikling av boliger for eldre. I det første temaet presenteres utbyggers og arkitekters økonomiske og markedsmessige barrierer. Det andre temaet handler om design, kvalitet og fellesskap. Her fremheves misforhold mellom markedsførte løfter og faktisk leveranse, særlig når tekniske løsninger ikke er tilpasset eldre personer. Arkitekter har en sentral rolle i å skape hjemlige omgivelser og fremme sosial interaksjon, men store prosjekter kan svekke fellesskapet, og beboerinvolvering skjer ofte for sent. Det tredje temaet omhandler regulatoriske og kunnskapsmessige utfordringer. Manglende forståelse for seniorers behov preger både offentlig og privat sektor, og offentlige retningslinjer hemmer innovasjon. Juridiske krav skaper barrierer, og det finnes få insentiver for aldersvennlige bomiljøer. I det fjerde temaet beskrives modellutvikling og utbyggerroller, og det vises hvordan profesjonalisering åpner for nye konsepter som kombinerer omsorgsfasiliteter og fellesskapsløsninger.

Kommunenes erfaringer med og kunnskap om boformene fra kommunene omfatter fire temaer. Det første gjelder kommunens strategiske og rådgivende rolle og viser hvordan kommunene spiller en sentral rolle ved å utarbeide handlingsplaner og boligprogrammer der de kan stille krav til private aktører. Det andre temaet handler om samarbeid, brukerinvolvering og sektorintegrering. Tverrfaglig samarbeid internt og med eksterne aktører er avgjørende, og brukerinvolvering fremheves som et prinsipp, men reell medvirkning er utfordrende. Silotenking og mangel på samordning mellom sektorer hemmer integrerte løsninger. Det tredje temaet omhandler regulering, tomtepolitikk og juridiske rammer. Kommunene har betydelig innflytelse gjennom reguleringsmyndighet og tomtepolitikk, men juridiske og politiske begrensninger reduserer handlingsrommet, og mange kommuner inntar en passiv rolle. Det fjerde temaet dreier seg om gevinster, variasjon og kapasitet. Samlokalisering av eldre kan gi økonomiske og sosiale gevinster, men innsatsen varierer. Ressursmangel, risiko og kompleksitet gjør at mange kommuner er forsiktige med å engasjere seg, og tildelingspraksis begrenser tilgangen for friskere eldre.

6.3 Avsluttende refleksjoner og vurderinger

På bakgrunn av gjennomgangen av eksisterende litteratur presenterer vi her noen avsluttende refleksjoner og vurderinger som kan være relevante for kommunale helse- og omsorgstjenester, beslutningstakere og forskningsmiljøer som skal bidra til videre utvikling av boligpolitikk og konkrete løsninger for eldre personer.

Litteraturgjennomgangen i denne kunnskapsoppsummeringen bygger på studier publisert frem til og med oktober 2024. Etter at søket ble avsluttet, er det blitt publisert én relevant studie, Herlofson og Sandlies (2025) litteraturgjennomgang *Gode boliger for eldre*. Denne inngår da ikke i vår oppsummering, men vi omtaler den kort her for å vise til bidrag på feltet.

Herlofson og Sandlie (2025) undersøker hvilke kriterier som kjennetegner boliger som oppleves som gode av eldre. Studien identifiserer ti sentrale temaer: beliggenhet,

tilgjengelighet utenfra og innendørs, muligheter for tilpasning, lettstelthet, trygghet, følelsesmessig tilknytning, sosiale aspekter, økonomisk overkommelighet og tilgang til tjenester. Forfatterne konkluderer med at det ikke finnes én universell definisjon på hva som utgjør en god bolig for eldre, og understreker at det trengs et mangfold av boligtyper som kan møte ulike behov og livssituasjoner. Dette sammenfaller med vår kunnskapsoppsummering: Gode boliger handler ikke bare om fysisk tilrettelegging, men også om sosiale, økonomiske og følelsesmessige forhold som bidrar til trygghet og selvstendighet for eldre med ulike behov. Vår kunnskapsoppsummering viser at utvikling og bruk av boligløsninger for eldre skjer i et samspill mellom individuelle behov, markedsmekanismer og institusjonelle rammer. Fremover kreves en mer integrert tilnærming der offentlige og private aktører deler risiko og kunnskap, og der finansierings- og reguleringsmodeller tilpasses nye boligkonsepter. Like viktig er systematisk brukerinvolvering og fleksible organisatoriske rammer som gir rom for individuelle preferanser. Dette er nøkkelfaktorer for å skape bærekraftige, inkluderende boligløsninger som møter behovene i en aldrende befolkning.

I tillegg bør boligpolitikken i større grad kobles til helsepolitikk. Boliger for eldre må ikke bare være fysisk og teknisk tilpasset, men også fremme helsebringende aktivitet og deltakelse. Det er behov for mer kunnskap om hvilke boligkvaliteter som faktisk bidrar til en sunnere alderdom, og hvilke som kan virke passiviserende. Dette reiser viktige spørsmål for utformingen av fremtidens boligpolitikk.

Boligpolitikken må også ses i sammenheng med arealplanlegging, sentrumsutvikling og helsepolitikk gjennom tettere samarbeid mellom planmyndigheter, helsevesen, utbyggere og frivillige aktører. Samtidig må boliger være økonomisk tilgjengelige for eldre med ulike inntektsnivåer, og det må utvikles modeller som gir reell valgfrihet mellom eie og leie.

Til slutt reiser utviklingen av nye boformer en rekke etiske og politiske dilemmaer. Spørsmål om ansvar, rettferdighet og medvirkning står sentralt, særlig i lys av ulikheter i økonomiske og sosiale ressurser blant eldre.

Referanser

- Amundsen, B. (2024, 5. juni). *SSB har regnet på framtida: En million nordmenn over 80 år*. Forskning.no. <https://www.forskning.no/demografi/ssb-har-regnet-pa-framtida-en-million-nordmenn-over-80-ar/2374210>
- Arksey, H. & O'Malley, L. (2005). Scoping studies: Towards a methodological framework. *International journal of social research methodology*, 8(1), 19–32. <https://doi.org/10.1080/1364557032000119616>
- Aromataris, E., Lockwood, C., Porritt, K., Pilla, B. & Jordan, Z. (2024). *JBI Manual for Evidence Synthesis*. <https://doi.org/10.46658/JBIMES-20-01>
- Bamford, G. (2005). Cohousing for older people: Housing innovation in the Netherlands and Denmark. *Australasian Journal on Ageing*, 24(1), 44–46. <https://doi.org/10.1111/j.1741-6612.2005.00065.x>
- Bárrios, M. J., Fernandes, A. A. & Fonseca, A. M. (2018). Identifying priorities for aging policies in two Portuguese communities. *Journal of Aging & Social Policy*, 30(5), 458–477. <https://doi.org/10.1080/08959420.2018.1442112>
- Berglund-Snodgrass, L. & Nord, C. (2019). The continuation of dwelling: Safety as a situated effect of multiactor interactions within extracare housing in Sweden. *Journal of Housing for the Elderly*, 33(2), 173–188. <https://doi.org/10.1080/02763893.2018.1534181>
- Blix, B. H. & Ågotnes, G. (2023). Aging successfully in the changing Norwegian welfare state: A policy analysis framed by critical gerontology. *The Gerontologist*, 63(7), 1228–1237. <https://doi.org/10.1093/geront/gnac177>
- Boligsosialloven. 2022. *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet* (LOV-2022-12-20-121). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2022-12-20-121>
- Braun, V. & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative research in psychology*, 3(2), 77–101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>
- Byggesaksforskriften. (2010). Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2010-03-26-488>
- Byggteknisk forskrift. (2017). *Forskrift om tekniske krav til byggverk* (FOR-2017-06-19-840). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>
- Czischke, D., Jensen, J. O. & Bastiaans, J. (2023, 28.–30. juni). *Scaling-up at the expense of community? Developer-led community-based housing models for seniors in Denmark and The Netherlands* [Paperpresentasjon]. ENHR Conference 2023, Łódź, Polen. https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/551224458/Czischke-Jensen-Bastiaans_ENHR_WG01_2023.pdf

- Daatland, S. O., Høyland, K. & Otnes, B. (2015). Scandinavian contrasts and Norwegian variations in special housing for older people. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(1–2), 180–196. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989778>
- Departementene. (2016). *Flere år – flere muligheter: Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn*. https://www.regjeringen.no/contentassets/c8a8b14aadf14f179a9b70bc-62ba2b37/strategi_eldrepolitikk_110316.pdf
- Epland, J. & Mørk, E. (2010). Senioresnes økonomi stadig bedre. I E. Mørk (Red.), *Seniorer i Norge 2010* (Statistiske analyser 120, s. 17–32). Statistisk sentralbyrå. https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/_attachment/157022?ts=14370df7000
- Folkehelseloven. (2011). *Lov om folkehelsearbeid* (LOV -2011–06–24–29). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29>
- Hellberg, I., Augustsson, V. & Hellström Muhli, U. (2011). Seniors' experiences of living in special housing accommodation. *International Journal of Qualitative Studies on Health and Well-being*, 6(1), Artikkel 5894. <https://doi.org/10.3402/qhw.v6i1.5894>
- Helsedirektoratet. (2023). *Folkehelse i et livsløpsperspektiv – Helsedirektoratets innspill til ny folkehelsemelding*. Helsedirektoratet. <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/folkehelse-i-et-livsløpsperspektiv-helsedirektoratets-innspill-til-ny-folkehelsemelding>
- Helse- og omsorgstjenesteloven. (2011). *Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m.* (LOV-2011-06-24-30). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-30>
- Herlofson, K. & Sandlie, H. C. (2025). *Gode boliger for eldre: En litteraturgjennomgang* (BOVEL-notat 2/25). OsloMet. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/11250/3184147>
- Husbanken. (2024, 22. mars). Eldreboligprogrammet. <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/eldreboligprogrammet/>
- Husbanken. (2008). *Boligsosialt utviklingsprogram i kommunene*. Husbanken.
- Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T. & Moe, E. (2020). *Bo hele livet: Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung* (SINTEF Fag nr. 65). SINTEF akademisk forlag. <https://hdl.handle.net/11250/2671746>
- Jenhaug, L. M. (2018). Myndighetenes forventninger til pårørende som samprodusenter i omsorgstjenester. *Tidsskrift for velferdsforskning*, 21(1), 39–58. <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2018-01-03>
- Jolanki, O. & Vilkkö, A. (2015). The meaning of a “sense of community” in a Finnish senior cohousing community. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(1–2), 111–125. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989767>
- Jolanki, O. H. (2021). Senior housing as a living environment that supports well-being in old age. *Frontiers in Public Health*, 8, Artikkel 589371. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2020.589371>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/>
- Koster, L. & Nies, H. (2022). It takes three to tango: An ethnography of triadic involvement of residents, families and nurses in long-term dementia care. *Health Expectations*, 25(1), 80–90. <https://doi.org/10.1111/hex.13224>

- Lundman, R. (2020). A spatio-legal approach to the intermediate housing-with-care solutions for older people: Exploring the adoption of a retirement village concept in Finland. *Ageing & Society*, 40(9), 1956–1977. <https://doi.org/10.1017/S0144686X19000412>
- Meld. St. 15 (2017–2018). *Leve hele livet: En kvalitetsreform for eldre*. Helse- og omsorgsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-15-20172018/id2599850/>
- Meld. St. 24 (2022–2023). *Fellesskap og meistring – Bu trygt heime*. Helse- og omsorgsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-24-20222023/id2984417/>
- Meld. St. 29 (2012–2013). *Morgendagens omsorg*. Helse- og omsorgsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-29-20122013/id723252/>
- Moe, E., Hauge, Å. L. & Høyland, K. (2021). Bofellesskap – et bidrag til økt livskvalitet for eldre? *Tidsskrift for boligforskning*, 4(1), 46–62. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-04>
- Motevasel, I. N. (2006). Senior housing in Sweden – A question of class differences and collective aging. *Journal of Aging & Social Policy*, 20(3), 35–52. https://doi.org/10.1300/J081v20n03_06
- Page, M. J., McKenzie, J. E., Bossuyt, P. M., Boutron, I., Hoffmann, T. C., Mulrow, C. D., Shamseer, L., Tetzlaff, J. M., Akl, E. A., Brennan S. E., Chou, R., Glanville, J., Grimshaw, J. M., Hróbjartsson, A., Lalu, M. M., Li, T., Loder, E. W., Mayo-Wilson, E., McDonald, S., ... Moher, D. (2021). The PRISMA 2020 statement: An updated guideline for reporting systematic reviews. *BMJ*, 372, n71. <https://doi.org/10.1136/bmj.n71>
- Pedersen, M. (2015). Senior cohousing communities in Denmark. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(1–2), 126–145. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989770>
- Peters, M. D. J., Marnie, C., Tricco, A. C., Pollock, D., Munn, Z., Alexander, L., McInerney, P., Godfrey, C. M. & Khalil, H. (2020). Updated methodological guidance for the conduct of scoping reviews. *JBIM Evidence Synthesis*, 18(10), 2119–2126. <https://doi.org/10.11124/jbies-20-00167>
- Pirinen, A. (2016). Housing concepts for and by the elderly: From subjects of design to a design resource. *Journal of Housing for the Elderly*, 30(4), 412–429. <https://doi.org/10.1080/02763893.2016.1224792>
- Plan- og bygningsloven (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008–06–27–71). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- Thørrisen, M. M. & Ringnes, H. K. (2024). *Scoping review: En systematisk og fleksibel metode for kunnskapsoppsummering*. Cappelen Damm Akademisk.
- Sandlie, H. C. & Gulbrandsen, L. (2021). Boligmarkedets sistegangskjøpere: Hvordan kan privat boligformue bidra til velferdsstatens økonomiske bærekraft? *Tidsskrift for boligforskning*, 4(2), 130–145. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-02-03>
- Sandlie, H. C., Flåto, M. & Gulbrandsen, L. (2023). *Eldres boligønsker og bosituasjon: En undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år* (NOVA Rapport 8/23). Velferdsforskningsinstituttet NOVA; OsloMet. <https://hdl.handle.net/11250/3090376>
- Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T. & Nørve, S. (2013). *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest* (NIBR-rapport 2013:19). Norsk institutt for by- og regionforskning. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/5471>

- Statistisk sentralbyrå. (2024, 1. juni). *Økende antall eldre – men fortsatt blant de yngste i Europa*. <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/okende-antall-eldre-men-fortsatt-blant-de-yngste-i-europa>
- St.meld. nr.25 (2005–2006). *Mestring, muligheter og mening: Framtidas omsorgsutfordringer*. Helse- og omsorgsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/16e-39820de5c485da382fd99165afaf7/no/pdfs/stm200520060025000dddpdfs.pdf>
- Støa, E., Høyland, K., Narvestad, R., Denizou, K., Larsen, T., Vollan, V., Gjessen, T., Molden, M. & Blanc, C. (2022). *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger: Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot*. <https://hdl.handle.net/11250/301611>
- Støre-Valen, M. & Smistad, I. (2019). Senior residence concepts in Norway: Challenges and actions for a sustainable development. I *10th Nordic Conference on Construction Economics and Organization* (s. 337–347). Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/S2516-285320190000002010>
- Sørvoll, J. (2011). Den boligsosiale vendingen: Norsk boligpolitikk fra midten av 1990-tallet i historisk perspektiv. I *NOU 2011:15. Rom for alle* (s. 171–180). <https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/no/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf>
- Tricco, A. C., Lillie, E., Zarin, W., O'Brien, K. K., Colquhoun, H., Levac, D., Moher, D., Peters, M. D. J., Horsley, T., Weeks, L., Hempel, S., Akl, E. A., Chang, C., McGowan, J., Stewart, L., Hartling, L., Aldcroft, A., Wilson, M. G., Garritty, C., ... Straus, S. E. (2018). PRISMA Extension for Scoping Reviews (PRISMA-ScR): Checklist and Explanation. *Annals of Internal Medicine*, 169(7), 467–473. <https://doi.org/10.7326/m18-0850>
- Tyvimaa, T. (2011). Social and physical environments in senior communities: The Finnish experience. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(3), 197–209. <https://doi.org/10.1108/17538271111152997>
- Universitets- og høyskolerådet. (2004). *Vekt på forskning: Nytt system for dokumentasjon av vitenskapelig publisering: Innstilling fra faglig og teknisk utvalg til UHR*. https://npi.hkdir.no/dok/Vekt_pa_forskning_2004.pdf
- Vasara, P. (2015). Not ageing in place: Negotiating meanings of residency in age-related housing. *Journal of Aging Studies*, 35, 55–64. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2015.07.004>
- Verdighetsgarantiforskriften (2010). Forskrift om verdighetsgaranti (verdighetsgarantien) (FOR-2010-11-12-1426). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-11-12-1426>
- Verma, I., Høyland, K. & Lindahl, L. (2023). Nordic approaches to housing and ageing: Current concepts and future needs. *The Evolving Scholar*, ARCH22. <https://doi.org/10.24404/622ef8aeceed0896fbd0e0d5>
- Vike, H., Fagertun, A. & Haukelien, H. (2024). Introduction: Welfare State Capitalism, Universalism, and Social Reproduction in Scandinavia. I A. Fagertun, H. Vike & H. Haukelien (Red.), *The Political Economy of Care: Welfare state capitalism, universalism, and social reproduction* (s. 9–40). Scandinavian University Press. <https://doi.org/10.18261/9788215057880-24-01>
- Wikström, B.M. (2010). Seniors' experiences of congregate housing in Sweden. *Creative Nursing*, 16(2), 87–94. <https://doi.org/10.1891/1078-4535.16.2.87>

Om forfatterne

Laila Tingvold er professor ved Senter for omsorgsforskning, øst, NTNU. Hun er utdannet idéhistoriker og samfunnsviter. Tingvold har ledet og medvirket i mange prosjekter knyttet til utviklingstrekk i de kommunale helse- og omsorgstjenestene, frivillighet, bemanning og flerkulturelle perspektiver på helse samt tildeling av helse og omsorgstjenester.

Oddvar Førland er professor ved Senter for omsorgsforskning, vest, Høgskolen på Vestlandet. Han er sykepleier og sosiolog med forskererfaring knyttet til offentlig organisering og tjenesteutvikling i kommunene. Førland er redaktør i Tidsskrift for omsorgsforskning og har ledet og deltatt i prosjekter finansiert av Norges forskningsråd, departementer, direktorater og kommuner.

Karen Marie Øvern er førstebibliotekar ved NTNU Universitetsbiblioteket. Hun er utdannet fagbibliotekar med pedagogikk, litteratur- og journalistiske emner i fagkretsen. Øvern underviser for Institutt for helsevitenskap Gjøvik og gir forskningsstøtte til ansatte på instituttet og Senter for omsorgsforskning. I tillegg utfører hun sin egen forskning knyttet til emosjonelt arbeid og informasjonskompetanse.

Hanne Marie Rostad er forsker (ph.d.) ved Senter for omsorgsforskning, øst, NTNU. Hun er utdannet sykepleier med interesse for og erfaring fra forskning på kommunale helse- og omsorgstjenester til eldre, blant annet knyttet til utviklingstrekk, variasjon i kvalitet og prioriteringer.

Vedlegg 1. Søk i databaser

Søkeord	PubMed	CINAHL Complete
Aged	3,587,500	967,675
Aged (kw)	6,201,419	1,128,994
Elderly (kw)	324,560	113,607
Older persons (kw)	13,248	25,539
Frail elderly (MH, CH)	16,505	8,825
frail elderly (kw)	18,627	9,699
Seniors (kw)	9,654	6,428
Senior citizens (kw)	1,527	3,450
1 OR 2 OR 3 OR 4 OR 5 OR 6 OR 7 OR 8	6,273,520	1,161,309
Living arrangements (kw)	2,429	1,262
Age in place (kw)	435	390
Aging in place (CH)		74
Aging in place (kw)	1,023	693
Buurtzorg (kw)	27	22
Housing for the elderly (MH)	1,659	
Housing for the elderly (kw)	1,744	2,256
Housing for older persons (CH)		3,495
Housing for older persons (kw)	0	3,497
Independent living (MH)	13,071	
independent living (kw)	16,154	12,584
Community living (CH)		26,038
community living (kw)	3,192	22,070
Assisted living (CH)		3,299
assisted living (kw)	3,713	4,407
Assisted living facilities (MH)	1,659	
assisted living facilities (kw)	2,038	2,568
Residence characteristics (MH, CH)	81,812	159,775
residence characteristics (kw)	39,617	15,524
Housing concepts (kw)	4	2
Senior housing (kw)	278	2,385
Living transitions housing (kw)	510	1,285
10 OR 11 OR 12 OR 13 OR 14 OR 15 OR 16 OR 17 OR 18 OR 19 OR 20 OR 21 OR 22 OR 23 OR 24 OR 25 OR 26 OR 27 OR 29 OR 30 OR 31	93,372	164,959
Scandinavia (CH)		84,639

Scandinavia (kw)	4,441	1,736
Scandinavian and nordic countries (MH)	227,815	
Norway (MH, CH)	43,626	17,340
Norway (kw)	63,744	20,762
Sweden (MH, CH)	84,251	34,888
Sweden (kw)	109,693	40,647
Denmark (MH, CH)	58,000	18,048
Denmark (kw)	72,499	21,652
Iceland (MH, CH)	5,100	1,728
Iceland (kw)	7,998	2,269
Finland (MH, CH)	39,775	16,295
Finland (kw)	52,450	19,101
33 OR 34 OR 35 OR 35 OR 36 OR 37 OR 38 OR 39 OR 40 OR 41 OR 42 OR 43 OR 44 OR 45	295,330	99,356
9 AND 32 AND 47	1,969	2,056

Vedlegg 2. Inkluderte forsknings- og utviklingsarbeider - en oversikt

Førsteforfatter (årstall)	Type publikasjon	Land	Metodisk tilnærming
Bramford (2005)	Vitenskapelig artikkel	Nederland og Danmark	Litteraturgjennomgang og intervjuer med beboere i syv boligprosjekter.
Berglund-Snodgrass (2019)	Vitenskapelig artikkel	Sverige	Spatial analysis, observasjoner og intervjuer med 18 beboere.
Czitschke (2023)	Konferanse-paper	Danmark og Nederland	Case-studie med feltarbeid, intervju og komparativ analyse av fire case, to i Danmark og to i Nederland.
Daatland (2015)	Vitenskapelig artikkel	Norge, Skandinavia	Statistiske analyser fra SSB og Husbanken, samt casestudier.
Hellberg (2011)	Vitenskapelig artikkel	Sverige	Hermeneutisk-fenomenologisk analyse av intervjumateriale med 12 eldre personer.
Høyland (2020)	Rapport	Norge	Casestudier med befaringer på boligprosjekter. Intervjuer med ansatte i norske kommuner og i embetsverket. Intervjuer med beboere og prosjektledere. Halvdags workshop med ulike aktører med interesse for boligløsninger og boligpolitikk for eldre.
Jolanki (2015)	Vitenskapelig artikkel	Finland	Gruppeintervjuer og en spørreundersøkelse med åpne spørsmål. Det ble gjennomført to gruppeintervjuer med seks deltakere totalt. En skriftlig spørreundersøkelse ble sendt til alle beboere (N=41), og alle svarte.
Jolanki (2021)	Vitenskapelig artikkel	Finland	36 kvalitative intervjuer med beboere (21 kvinner, 15 menn) mellom 66 og 93 år.
Lundman (2020)	Vitenskapelig artikkel	Finland	Studier av lovverk, dokumenter, rapporter og tekniske retningslinjer (dokumentanalyse), fire kvalitative intervjuer samt observasjoner.
Moe (2021)	Vitenskapelig artikkel	Norge	Kvalitativ metode med fortolkende fenomenologisk analyse.
Montevasel (2006)	Vitenskapelig artikkel	Sverige	Ti kvalitative intervjuer med beboere og ansatte (seks kvinner, fire menn, alder 70-90 år), samt observasjoner.
Pedersen (2015)	Vitenskapelig artikkel	Danmark	Kvantitativ, spørreskjemaer til beboerne (N=554) av 26 ulike bofellesskap.
Pirinen (2016)	Vitenskapelig artikkel	Finland	Kvalitativ, casestudie. Materialet for studien er hentet fra beskrivelser i litteratur og media, diskusjoner med personer involvert i utviklingen, og observasjon av de realiserte husene.

Vasara (2015)	Vitenskapelig artikkel	Finland	Kvalitativ, 11 intervjuer med beboere over 75 år.
Schmidt (2013)	Rapport	Norge	Litteratursammendrag, fire case studier, 25 deltakere.
Støre-Valen (2019)	Konferanse-paper	Norge	Litteraturstudie, uformelle kvalitative dialoger og 22 formelle intervju med utbyggere, arkitekter, politikere, leverandører og planleggere.
Tyvimaa (2011)	Vitenskapelig artikkel	Finland	14 intervjuer og beboer-responser fra spørreundersøkelse (N=64).
Verma (2023)	Konferanse-paper	De nordiske landene	Komparativ casestudie av de fem nordiske landene.
Wikstrøm (2010)	Vitenskapelig artikkel	Sverige	Kvalitativ, 33 intervjuer med beboere.

Vedlegg 3. Boforens rammer og innhold

Første forfatter (årstall)	Delvis bemanning	Nærhet til helse- og velværetilbud	Sosiale og rekreasjonelle muligheter	Samlokalisering	Trygghets tiltak i, eller tilknyttet, boligen	Velferdsteknologiske løsninger i boligen eller bygget
Bramford (2005)	.	.	v	.	.	.
Berglund-Snodgrass (2019)	v	.	v	.	v	.
Czitschke (2023)	.	.	v	.	.	.
Daatland (2015)	.	.	.	.	.	.
Hellberg (2011)	v	.	.	.	.	.
Høyland (2020)	.	v	v	v	v	v
Jolanki (2015)	.	.	v	.	v	.
Jolanki (2021)	v	v	v	v	v	v
Lundman (2020)	.	.	.	.	.	.
Moe (2021)	.	.	v	.	v	.
Montevasel (2006)	v	.	v	.	v	.
Pedersen (2015)	.	.	v	.	.	.
Pirinen (2016)	.	.	v	.	v	.
Vasara (2015)	.	.	.	.	.	.
Schmidt (2013)	.	.	.	.	.	.
Støre-Valen (2019)	.	.	.	.	.	.
Tyvimaa (2011)	.	v	v	.	.	.
Verma (2023)	.	v	v	.	v	v
Wikstrøm (2010)	v	.	v	.	.	.

Vedlegg 4. Beboernes erfaringer med boformen og andre aktørers perspektiv

Første-forfatter (årstall)	Beboeres erfaringer	Andre aktørers perspektiv på utfordringer og muligheter ved boformer for eldre
Bramford (2005)	<p>Opplever boligformen som en vellykket kombinasjon av privatliv og sosialt fellesskap. Fellesarealer oppfattes som et aktivt valg som styrker relasjoner og aktiviteter, og understreker beboernes autonomi og kontroll over eget bomiljø. Deltakelse i planlegging og design fremmer eierskap og trivsel. Motivasjonen bak bofellesskap inkluderer ønsket om å forbli aktive og forebygge ensomhet, og initiativet til flytting tas ofte proaktivt før funksjonsfall. Omsorg oppstår naturlig gjennom naboskap, men er ikke et hovedformål. Tilrettelegging for familiebesøk og praktiske fasiliteter bidrar til positive erfaringer. Bofellesskap fremstår som et attraktivt og velfungerende alternativ for eldre mennesker.</p>	.
Berglund-Snodgrass (2019)	<p>Opplevelsen av trygghet blant eldre beboere er situert og kontekstavhengig. I Case B fremmet fysisk utforming og sosial kontinuitet en følelse av stabilitet og velvære. I Case A førte brudd med tidligere livssituasjon og manglende sosial støtte til utrygghet og tilpasningsvansker. Trygg aldring avhenger dermed ikke bare av formelle strukturer, men av hvorvidt bomiljøet støtter kontinuitet i beboernes livsløp.</p>	.

<p>Czitschke (2023)</p>	<p>Utvikler-ledede bofellesskap for eldre gir varierende erfaringer med fellesskap og deltakelse. Frivillig deltakelse og heterogen beboersammensetning kan utfordre etableringen av sosialt samhold og fellesaktiviteter, og skape risiko for "free riding". Følelsen av fellesskap utvikles hovedsakelig etter innflytting, og psykologisk eierskap til fellesarealer er vanskeligere å oppnå i utleieprosjekter enn i eiermodeller. Beboernes innflytelse i utleieprosjekter er ofte begrenset, og deres rolle formes i stor grad av utviklerens visjon.</p>	<p>Utbyggere beskrev at deres motivasjon er todelt: både økonomisk og sosial. De ønsker å møte økende etterspørsel etter eldreboliger, men ser prosjektene primært som eiendomsutvikling. De tar hovedansvaret for finansiering, utvikling og forvaltning, og opplever utfordringer med beboerinvolvering, utvelgelse og fellesskapsbygging. Mange prosjekter er store og standardiserte, og beboerne får ofte begrenset innflytelse før innflytting. Utbyggere forsøker å balansere kontroll med beboernes forventninger om medbestemmelse, særlig i utleieprosjekter. Arkitekter har i enkelte tilfeller samarbeidet med fremtidige beboere i designprosessen der de bidro med å utvikle fysiske rammer som skulle støtte fellesskap og hjemlighet, men graden av brukerinvolvering varierer. Ansatte i boligene, som verter og community managers, har en sentral rolle i å fasilitere fellesskap. De organiserer aktiviteter, støtter beboerinitiativer og fungerer som bindeledd mellom beboere og utleier. Deres tilstedeværelse varierer mellom prosjektene, fra daglig til sporadisk. Kommunalt ansatte og lokale myndigheter påvirker utviklingen gjennom reguleringer, krav til sosialt innhold og politisk støtte. De kan stille krav til eierskapsformer og fellesskapsmål i anbud, og nasjonale myndigheter har etablert støtteordninger og veiledning for å fremme slike boligformer.</p>
<p>Daatland (2015)</p>	<p>.</p>	<p>Arkitekter og utbyggere fremhever viktigheten av fysiske omgivelser som støtter individualitet, hjemlighet og orientering – særlig for personer med demens. De anbefaler små enheter og advarer mot institusjonspreg. Det viktigste er hvordan livet leves, ikke byggets formelle kategori. Ansatte i boligene vektlegger behovet for faste ansatte og tilgang til uteområder. De støtter tradisjonelle sykehjemsmodeller, men erkjenner at det kan utfordre beboernes hjemfølelse. Kommunalt ansatte peker på at økonomi, lokalpolitikk og ideologi styrer tjenestetilbudet. Mindre kommuner velger ofte institusjonell omsorg. Lav tillit til omsorgsboliger blant innbyggere er en utfordring, særlig når omsorgstilbudet oppleves som utilstrekkelig.</p>

<p>Hellberg (2011)</p>	<p>En eksistensiell tvetydighet preget av tilpasning og redusert forventning til livet. Denne tvetydigheten manifesterer seg i kroppslig venting, tilpasning til institusjonelle rutiner, fysiske begrensninger, og tap av identitet og hjemfølelse. Selv om boformen gir nødvendige rammer for omsorg, oppleves det sjelden som et ekte hjem, og beboerne strever med å forene tidligere selvstendighet med nåværende avhengighet. Livet i boformen innebærer dermed en kontinuerlig forhandling mellom eksistens og fravær av livsutfoldelse.</p>	<p>.</p>
<p>Høyland (2020)</p>	<p>Eldre beboere rapporterer i hovedsak positive erfaringer med alternative boformer, som gir mange økt trygghet, selvstendighet og sosial tilhørighet. Fellesarealer, gjensidig hjelp og tverrgenerasjonsmøter fremmer trivsel og motvirker ensomhet. Tilgjengelighet, god beliggenhet og mulighet for individuell deltakelse styrker livskvaliteten. En dedikert ansatt bidrar til et aktivt bomiljø. Samtidig krever et velfungerende fellesskap beboernes engasjement, og boformen passer ikke nødvendigvis for alle.</p>	<p>Utbyggere beskriver mangel på økonomiske insentiver og etterlyser bedre samarbeid med kommuner, helsemyndigheter og finansinstitusjoner. Prosjektene er risikofylte og uforutsigbare, og utbyggere understreker betydningen av brukerinvolvering for å skape eierskap og fellesskap. Erfaringer fra konsepter som Plussbolig® viser at beboersammensetning og plassering påvirker attraktiviteten, og at prosjektene må være store nok til å være økonomisk bærekraftige. Arkitekter spiller en sentral rolle i utforming av bygg og fellesarealer som fremmer sosial kontakt og tilgjengelighet. I enkelte prosjekter har arkitekter samarbeidet tett med beboere, noe som har styrket både design og fellesskap. De bidrar også med rådgivning og kostnadseffektive løsninger. Ansatte og tjenesteleverandører har høy kompetanse på eldres behov og etterlyser mer fleksible og tilpassede omsorgsmodeller. Videre fungerer de som nøkkelpersoner i å skape et levende bomiljø. Roller som aktivitetskoordinator og husvert trekkes frem som avgjørende for trygghet og sosial deltakelse. Kommunalt teknisk, administrativt ansatte og planleggere har ansvar for regulering og boligpolitikk, og rapporterer om behov for bedre dialog med utbyggere. De søker mellomløsninger mellom hjemmebasert omsorg og institusjon, og viser til eksempler på vellykkede prosjekter med generasjonsmøter og lokal forankring. Samtidig varierer engasjementet mellom kommuner, og økonomiske rammer påvirker tilskuddsordninger og prioriteringer. Finansinstitusjoner, som Husbanken, nevnes som viktige aktører i finansiering og utvikling. Utbyggere ønsker tettere dialog for å utvikle mer tilpassede og bærekraftige modeller, som kan bidra med risikokapital og samarbeid med pensjonskasser for å fremme innovasjon.</p>

<p>Jolanki (2015)</p>	<p>Ønsket om fellesskap er den primære motivasjonen for innflytting. Fellesskapet utvikles gjennom felles aktiviteter, deling av kunnskap, gjensidig støtte og sosial samhandling, noe som fremmer trygghet, tilhørighet og opplevelsen av å være nyttig. Samtidig krever fellesskapet balanse mellom individuelle behov og kollektive normer, og enkelte regler kan oppleves som begrensende.</p>	<p>.</p>
<p>Jolanki (2021)</p>	<p>Eldre verdsetter muligheten til å ta aktive valg både ved innflytting og i hverdagen, noe som gir en følelse av kontroll og forberedelse på alderdommen. Det fysiske miljøet – inkludert tilgjengelighet, fasiliteter og beliggenhet – støtter en selvstendig livsstil. Det sosiale miljøet gir fleksible muligheter for deltakelse og trygghet, mens tilstedeværelse av tjenester og støttepersonell øker følelsen av sikkerhet. Erfaringene varierer, men mange opplever en god balanse mellom individuell frihet og fellesskap.</p>	<p>.</p>
<p>Lundman (2020)</p>	<p>.</p>	<p>Utbyggere beskrev hvordan Virkkulankylä-konseptet ble utviklet som et privat initiativ, med hovedfokus på eiendom og utleie fremfor et bygg der det skulle leveres helse- og omsorgstjenester. De opplevde utfordringer med offentlige finansieringsordninger, så utbyggerne planla videre utbygging med private midler, og så på konseptet som et pågående utviklingsarbeid. Arkitekter og entreprenører la vekt på at god utforming kan redusere uro hos personer med demens. De anbefalte hjemlige og funksjonelle fellesarealer, men erfaringene fra Reijola viste at den konkrete utformingen i praksis kunne fremstå som lite særpreget og institusjonspreget – noe som tyder på avvik mellom ideal og realisering. Observasjoner fra Reijola viste at arbeidsmiljøet bar preg av institusjonelle trekk, med uniformer, kontrolltelefoner og teknologiske hjelpemidler. Dette kan ha påvirket både arbeidsmiljøet og beboernes opplevelse av hjemlighet. Kommunalt ansatte ble beskrevet som sentrale aktører med stor innflytelse gjennom sitt planleggingsmonopol. De fungerer som portvoktere for nye boligkonsepter, og deres støtte eller motstand har stor betydning for realiseringen. Erfaringene fra ulike kommuner viste at lokalpolitikk, byråkrati og planbestemmelser kunne både fremme og hindre utviklingen. I noen tilfeller ble prosjekter stoppet eller flyttet på grunn av klager eller manglende støtte, mens andre steder strandet prosjektene i forhandlinger om finansiering.</p>

<p>Moe (2021)</p>	<p>Trygghet og sikkerhet er et gjennomgående tema. Beboerne opplever trygghet både gjennom fysiske omgivelser og gjennom sosial årvåkenhet – naboer som følger med og hjelper hverandre. Denne tryggheten oppleves også som verdifull for beboernes familier.</p> <p>Sosiale relasjoner og følelsen av tilhørighet til fellesskapet beskrives som svært viktig. Beboerne verdsetter muligheten til å være sosial på egne premisser, og opplever at fellesskapet bidrar positivt til helse og trivsel, også ved redusert funksjonsevne.</p> <p>Homogenitet fremheves som en viktig faktor. Beboerne bor i aldershomogene fellesskap (50+), og mange opplever dette som positivt fordi det gir mulighet til å møte likesinnede i samme livsfase. Samtidig påpekes utfordringer knyttet til at mange kan bli skrøpelige samtidig, noe som kan føre til hyppigere sykdom og dødsfall. Homogeniteten gjelder ofte også andre sosiale dimensjoner som etnisitet, utdanning og inntekt.</p> <p>Samlet sett viser studien at beboerne opplever bofellesskapet som en boligform som fremmer selvstendighet, sosial tilhørighet og trygghet – faktorer som samlet bidrar til økt livskvalitet i alderdommen.</p>	<p>.</p>
<p>Monte-vasel (2006)</p>	<p>Eldre flytter ofte til seniorboliger av praktiske og økonomiske grunner, snarere enn for fellesskap. Likevel utvikler mange en sosial tilhørighet etter innflytting. Opplevelsen av fellesskap varierer med boligtype og sosioøkonomisk bakgrunn, og arkitektonisk utforming påvirker graden av frivillig versus påtvunget sosial kontakt. Selv om sosialt samvær og trygghet fremheves som fordeler, kan synlig aldring og manglende valgfrihet oppleves som belastende. Boligdesign som gir kontroll over sosial deltakelse fremmer trivsel.</p>	<p>.</p>
<p>Pedersen (2015)</p>	<p>Eldre beboere i bofellesskap verdsetter både de fysiske og sosiale aspektene ved bomiljøet. Boligene oppleves som praktiske og lettstelte, og utforming rundt fellesarealer fremmer sosial kontakt. Selv om fellesskap ikke alltid er hovedmotivasjonen for flytting, utvikles sterke naborelasjoner og sosial støtte etter innflytting. Beboerne opplever trygghet, trivsel og utvidede sosiale nettverk, samtidig som de beholder privatliv. Organiseringen preges av demokratiske prosesser og praktisk samarbeid, med høy grad av selvstyre. Praktisk hjelp mellom naboer er vanlig, mens pleieoppgaver forblir profesjonalisert. Integrering av nye beboere skjer stort sett uproblematisk, og bofellesskapet fremstår som et støttende og inkluderende miljø for aldring.</p>	<p>.</p>

Pirinen (2016)	Ikke omtalt	Ikke omtalt
Vasara (2015)	Flytting til aldersrelatert bolig i Finland ofte oppleves som et avvik fra kulturelle normer om å eldes i eget hjem, noe som kan utløse stigma og behov for forklaring. Eldre håndterer dette gjennom strategier som å fremheve egen autonomi, redusere avhengighet og skape positive fortellinger om flyttingen. Valgfrihet og muligheten til å ta egne beslutninger er sentralt for å bevare selvtilit og identitet. Til tross for utfordringer gir aldersboligen trygghet, sosial deltakelse og mulighet til å opprettholde et aktivt og meningsfullt liv.	.
Schmidt (2013)	Beboerne verdsetter balansen mellom privatliv og fellesskap, og opplever økt frihet, trygghet og valgfrihet i hverdagen. Felleslokaler fungerer som sosiale knutepunkter som legger til rette for uformelle møter og relasjonsbygging, særlig når de er sentralt plassert og har naturlige funksjoner. Slike møter styrker tillit og fellesskapsfølelse, men fellesskapet er frivillig og ikke kollektivt. Beboerne setter pris på muligheten for sosial kontakt, men understreker retten til å trekke seg tilbake. Samtidig finnes det utfordringer knyttet til ulike forventninger, nye beboeres engasjement og behovet for kontinuerlig fornyelse av fellesskapet. Konflikter forekommer, men håndteres gjennom dialog og oppleves som en naturlig del av et levende bomiljø.	Utbyggere ser seg selv som sentrale aktører i utviklingen av nye boligkonsepter for eldre, men opplever markedet som lite modent og preget av lav etterspørsel. De etterlyser bedre samarbeid med kommuner og finansinstitusjoner, samt mer aktiv tomtepolitikk. Erfaringer fra konsepter som Selvaag Pluss viser at begreper som "senior" kan virke stigmatiserende, og at det er mer effektivt å markedsføre boligene som livsstilsprosjekter. Utbyggere understreker betydningen av brukerinvolvering for å skape eierskap og fellesskap, men viser også til at prosjektene må være store for å være økonomisk bærekraftige. Arkitekter bidrar med utforming av bygg og fellesarealer, og har i enkelte prosjekter hatt en sentral rolle i å utvikle fleksible og kostnadseffektive løsninger. De får også innspill fra beboere og fungerer som rådgivere i estetiske og funksjonelle valg. Samtidig har enkelte prosjekter fått kritikk for lite eldrevennlige løsninger og manglende sosialt design. Ansatte og tjenesteleverandører, som vertskap og aktivitetskoordinatorer, spiller en nøkkelrolle i å skape trygghet og fellesskap. De organiserer aktiviteter, følger opp beboere og fungerer som bindeledd i bomiljøet. Deres innsats beskrives som avgjørende for at konseptene skal fungere i praksis. Kommunalt teknisk, administrativt ansatte og planleggere har ansvar for regulering og boligpolitikk, men mange kommuner har trukket seg tilbake fra aktiv tomtepolitikk. De prioriterer ofte andre grupper enn funksjonsfriske eldre, og mangler i stor grad planer for denne målgruppen. Samtidig finnes det eksempler på kommuner som har lyktes med innovative løsninger, særlig der det har vært lokal forankring og politisk vilje. Danske og svenske kommuner trekkes frem som mer aktive, blant annet gjennom tomtepolitikk og krav til boligformål. Husbanken spiller en viktig rolle i finansiering gjennom lån og tilskudd. De har etterlyst et bredere boligtilbud for eldre og oppfordrer kommunene til å utarbeide boligplaner. Samtidig er det behov for mer fleksible og målrettede virkemidler, og bedre samspill mellom offentlige og private aktører.

<p>Støre-Valen (2019)</p>	<p>.</p>	<p>Utbyggere uttrykker at det finnes få økonomiske insentiver for å utvikle seniorboliger, og etterlyser bedre samarbeid med kommuner og finansinstitusjoner. De ser behov for tidlig dialog med helse- og omsorgssektoren for å sikre at prosjektene møter faktiske behov. Utbyggere fremhever også viktigheten av brukerinvolvering gjennom workshops og dialogmøter, både for å skape eierskap og for å styrke fellesskapet. Samtidig peker de på høy risiko og uforutsigbarhet i prosjektene, og etterlyser bedre økonomiske modeller og støtteordninger.</p> <p>Ansatte og tjenesteleverandører etterlyser fleksible og skreddersydde tjenestemodeller som kan tilpasses beboernes endrede behov over tid, og peker på behovet for tettere samarbeid mellom offentlige og private aktører.</p> <p>Kommunalt teknisk, administrativt ansatte og planleggere opplever at det mangler god dialog med private utviklere, og at det er behov for mer engasjement fra helse- og omsorgssektoren. De peker på utfordringer som manglende tillit til offentlig sektor, begrensede retningslinjer og svak innkjøpskompetanse. Det foreslås å utvikle deltakelsesmodeller og offentlig-private samarbeidsformer for å styrke planlegging og gjennomføring av seniorboligprosjekter.</p>
<p>Tyvimaa (2011)</p>	<p>Sosialt fellesskap og privatliv balanseres på ulike måter. I Loppukiri er fellesskapet sterkt, preget av nære relasjoner, felles måltider og daglig samhandling, ofte mellom beboere som kjente hverandre før innflytting. Dette gir en følelse av tilhørighet, aksept og gjensidig støtte. I Kotosalla er fellesskapet mer variert og frivillig, med større vekt på individuell frihet og privatliv. Fellesarealer og aktiviteter støtter sosial kontakt, men brukes i ulik grad. Tidligere erfaringer med isolasjon i tradisjonelle boligformer motiverer mange til å søke fellesskap, men behovet for autonomi og fleksibilitet forblir viktig. Kritik rettes mot manglende uformelle møteplasser og lite varierte aktiviteter. Likevel opplever beboerne økt trygghet, sosial kontakt og mulighet for selvvalgt deltakelse, noe som bidrar til bedre livskvalitet.</p>	<p>.</p>
<p>Verma (2023)</p>	<p>Ikke omtalt</p>	<p>Ikke omtalt</p>
<p>Wikstrøm (2010)</p>	<p>Tre hovedkategorier for hvordan eldre tilpasser seg sin nye bosituasjon: god tilpasning, tilpasning over tid og dårlig tilpasning. Beboere med god tilpasning uttrykker hjemfølelse, autonomi, sosial deltakelse og tilfredshet. De som tilpasser seg over tid beskriver en gradvis aksept, ofte etter en ufrivillig flytteprosess. Beboere med dårlig tilpasning opplever sorg, lav autonomi, sosial tilbaketreking og kritikk av personalet. Tilpasningen påvirkes av tidligere livserfaringer, sosialt nettverk, fysisk og psykisk helse, samt graden av kontroll over flyttebeslutningen.</p>	<p>.</p>



Senter for
omsorgsforskning

Omsorgsbiblioteket er et nasjonalt elektronisk bibliotek som samler, oppsummerer og tilgjengeliggjør forskning, utviklingsarbeid og andre kunnskapsbidrag om helse- og omsorgstjenestene i kommunene. Biblioteket har fått sitt mandat av Helse- og omsorgsdepartementet og driftes av Senter for omsorgsforskning.

Dette er en oppsummering av kunnskap om boformer med fellesskapsløsninger for eldre innbyggere i Norden. Den presenterer relevante lover og sentrale offentlige dokumenter, og den beskriver og sammenfatter 19 forsknings- og utviklingsarbeider fra perioden 2005–2024. Studiene er gjennomført i en nordisk kontekst og belyser boformenes rammer, innhold og ulike aktører erfaringer med og kunnskap om boformene. Kunnskapsoppsummeringen viser at boformene er mangfoldige og reflekterer ulike behov for selvstendighet, trygghet og sosial deltakelse. For å møte fremtidens behov, må kommuner og utbyggere samarbeide om et bredt spekter av boligløsninger.

Kunnskapsoppsummeringen er skrevet av professor Laila Tingvold, professor Oddvar Førland, førstebibliotekar Karen Marie Øvern og forsker (ph.d.) Hanne Marie Rostad. Tingvold og Rostad er tilknyttet Senter for omsorgsforskning, øst ved NTNU, Øvern er ansatt ved Universitetsbiblioteket NTNU, mens Førland er tilknyttet Senter for omsorgsforskning, vest, Høgskolen på Vestlandet.

omsorgsbiblioteket.no