

Bo godt, hele livet i Ejby

En guide til Grøn Boligrotation i Ejby, Lejre Kommune



Grøn Boligrotation

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

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

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

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

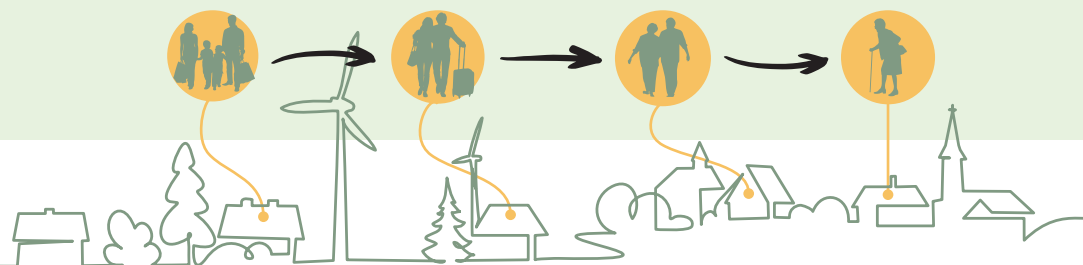
Når der her tales om Grøn Boligrotation, er det et udtryk for ønsket om, at boligrotationen ikke bare skal løse et boligproblem, men at den også skal understøtte energirenoveringen af de ældre boliger i landsbyerne.

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

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



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



Ejby

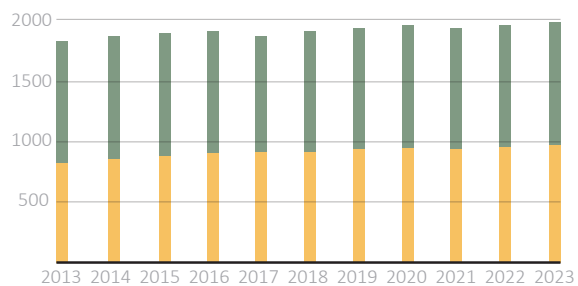
Kommune: Lejre Kommune, Sjælland

Indbyggertal, 2023: 1.988

Seniorer over 50 år: 886 (44,6%)

Seniorer over 65 år: 416 (20,9%)

Befolkningsudvikling, 2013-2023



Der har været en beskedent befolkningstilvækst over de seneste 10 år, og andelen af seniorer (+50 år) er blevet forholdsvis større. I 2013 udgjorde seniorerne 41,8% af borgerne i Ejby - i 2023 var andelen steget til 44,6%.



Et godt sted at bo

Grønne Ejby

Ejby har meget at byde på. Først og fremmest en fantastisk beliggenhed, omkranset af grøn og blå natur. Der bor knapt 2.000 indbyggere i byen. Det er en størrelse, der er stor nok til, at byen har et rimeligt tilbud af services og aktiviteter. Men samtidig lille nok til, at man kan mærke fællesskabet i Ejby.

Hele området omkring Lejre har en historie, der rækker langt tilbage i tid. Men den egentlige vækst i Ejby er af nyere dato, og cirka 80% af boligmassen er fra 60'erne eller nyere.

I dag er Ejby først og fremmest en boligby, med både sommerhuse og helårsbeboelse. Den er vokset op med Elverdamsvej, rute 53, som rygrad, og nærheden til både Holbæk og Roskilde men også Københavnsområdet har gjort byen attraktiv at bosætte sig i.

Ejby har et begrænset udbud af indkøbsmuligheder og offentlige services, men har til gengæld sin egen skole, Bramsnæsvigskolen, og en tilhørende hal. Der findes også udendørs idrætsfaciliteter, boldbaner og en skatepark. Derudover bruges naturen i og omkring byen også til rekreative aktiviteter, herunder sejlsads.



Foto: Ejby Bylaug

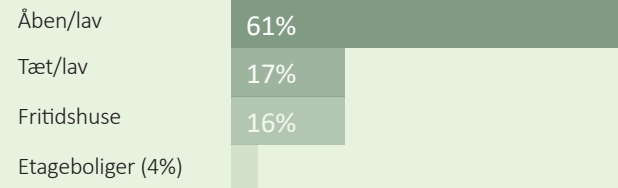
Boliger i Ejby

Ejerforhold



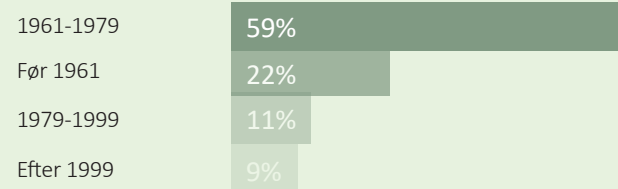
Kilde: Spørgeskema, COWI

Boligtyper



Kilde: Spørgeskema, COWI

Boliger, alder



Kilde: BUILD



Ejby er et sted, hvor vi kommer hinanden ved
og tager os af hinanden!



Energi

I Ejby har kun 36% af boligerne et energimærke. Energimærkning er et krav, når et hus sælges, lejes ud samt ved nyopførelse. Energimærkning omfatter energiklasse A til G (A er bedst). Ud af de boliger i Ejby, der er energimærket, er der en overvægt af huse med energimærke D, der er det mellemste mærkningsniveau. Omkring 13% af husstandene har energimærke F og 3% har energimærke G. Når vi ser samlet på, hvor energivenlige boliger i Ejby er, kan vi konstatere, at resultatet er lidt under middel, sammenlignet med gennemsnittet for sammenlignelige kommuner.

Det genrelle billede over hele landet er, at husstandsindkomsten er stigende alt efter, hvilket år huset er opført. I Ejby er billedet det samme: De laveste gennemsnitlige indkomster findes hos husejere som bor i huse opført før 1961 (husstande med et forventet energimærke F-G). Husejerne med de højeste gennemsnitlige indkomster findes i husstande som er opført fra år 2000 og frem. Dette indikerer, at husejere med de laveste gennemsnitlige indkomster bor i de husstande, som står overfor de største energirenoveringer. [Kilde: BUILD]

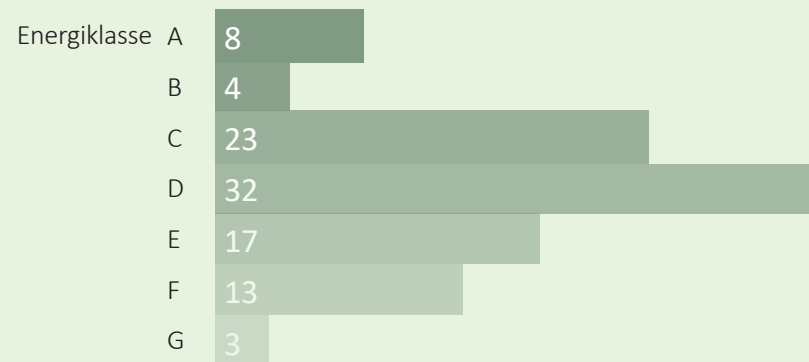
NB! Bemærk, at BUILDs undersøgelse for Ejby omfatter hele Rye Sogn. Ca. 80% af borgerne i sognet bor i Ejby by. Der kan derfor forekomme mindre afvigelser i forhold til tal, der kun ville omfatte selve byen. Men med 4/5 af datagrundlaget vurderer COWI, at det er statistisk retvisende.

Boligens beboere

Kigger vi på, hvem der typisk bebor de ældre huse i Ejby (ældre end 1979), kan vi konstatere, at omkring 40% af dem ejes af seniorerne. De ejer til gengæld en forholdsmæssig mindre del af husene, der er bygget efter 1979.

Traditionelt er det de unge, der er mest villige til at energirenovere, mens seniorerne i højere grad fravælger det – og derfor kan det være en ekstra udfordring i Ejby, at forholdsmæssigt mange ældre bor i de huse, der trænger mest til energiforbedringer.

Energimærkning i Ejby

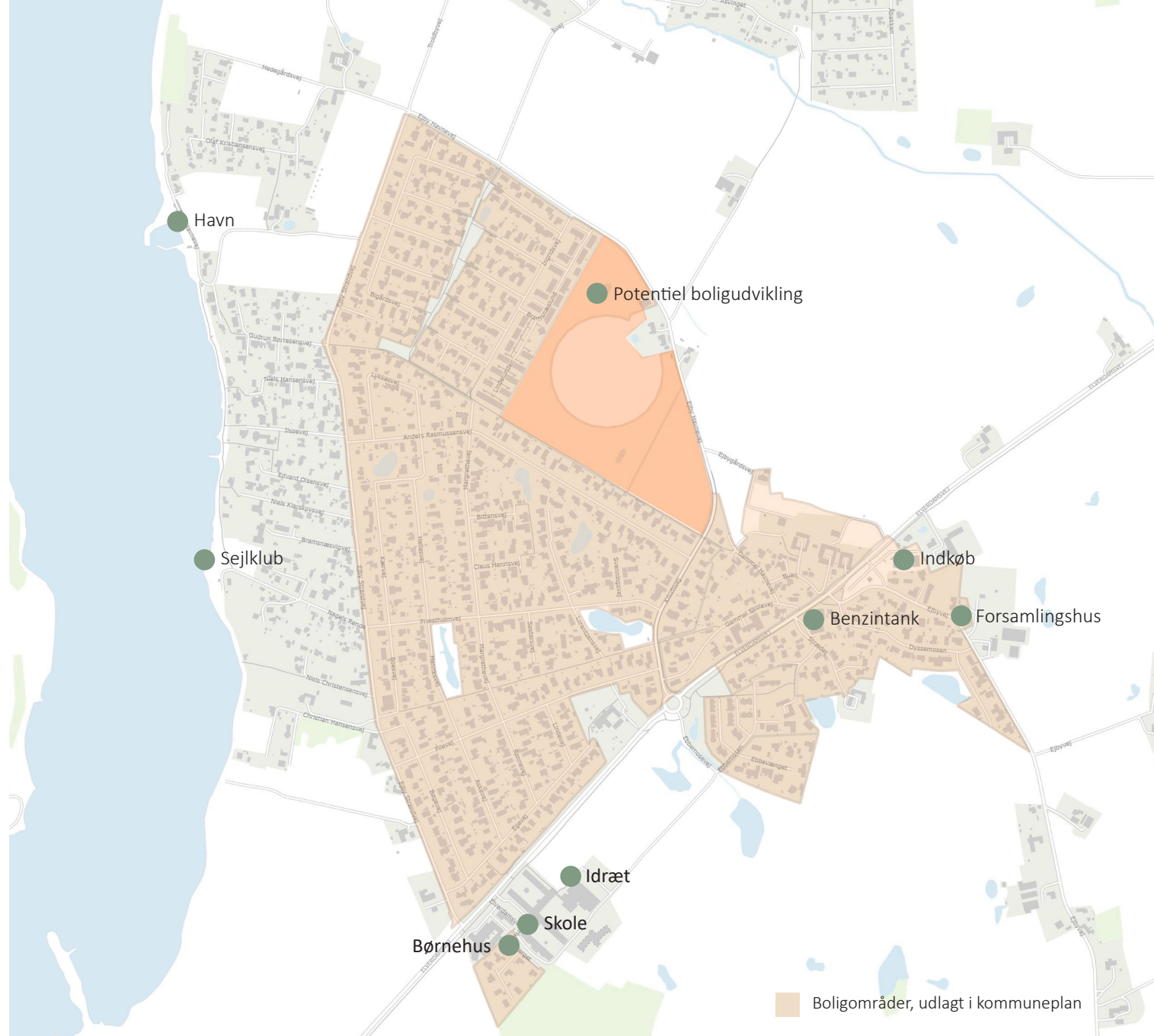


Potentialer

Ejby er en by med stærke og engagerede ildsjæle, et godt fællesskab og generel interesse for at være en aktiv del af lokallivet. Det er i virkeligheden grundstenen for, at byens potentialer kan skærpes og udnyttes.

I Ejby udgøres det aktuelle udviklingspotentiale af primært ét samlet område, 'Stendysen' på Lindegårdens jorder, hvor to lokale aktører, har opkøbt areal og lavet en plan for udviklingen af området.

Kommunen har svaret positivt ved at vedtage en lokalplan, der gør en faktisk udvikling mulig. Planen giver mulighed for at bygge et større antal tæt/lav-boliger i 1 og 2 plan. Samlet set kan der bygges relativt varieret, så man kan ramme en bredere målgruppe. I praksis ligger plangrundlaget parat, og efterspørgslen på tæt/lav-boliger synes at være til stede her. Det burde være lige til at sætte et projekt i gang.



Ejby er et sted med gudesmuk natur og en landlig atmosfære - inde i en by!

Men selv om byggemulighederne kan synes åbenlyse, har det vist sig vanskeligt at skabe økonomi til igangsætning. Det er for dyrt at bygge lige nu, og markedet er trods alt usikkert – i forhold til projektets samlede omfang. For selv om der er en efterspørgsel, så er det ikke givet, at ret mange er indstillede på at flytte inden for et kort tidsperspektiv.

Det er derfor vigtigt, at en realisering af projektet ses i et længere, etapedelt perspektiv. Det mindsker risikoen for investorerne, men det gør samtidig bebyggelsen dyrere at opføre (fordi der skal bygges færre boliger ad gangen).

Desuden kan det være relevant at overveje muligheden for flere forskellige bygherrer på grunden. På dialogmødet, der blev afholdt som en del af Grøn Boligrotation, deltog repræsentanter fra både boligselskab og private udviklere. Dialogen var konstruktiv, og man kan håbe, at den vil bære frugt. I hvert fald vil det være fornuftigt, hvis de nuværende grundejere fordeler risikoen ved at samarbejde med flere – og det vil være hensigtsmæssigt for udviklingen, at alle æggene ikke lægges

Hvorfor flytter seniorerne

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

i samme kurv.

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

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



Den lokale grundejer og udvikler Jesper Thygesen fortæller om boligprojektet 'Stendyssen'

Fællesskab er vigtigt

Seniorene vil gerne have fællesskab

Som led i projektet Grøn Boligrotation har der været ført dialoger – dels på et borgermøde med næsten 100 deltagere, dels på et dialogmøde og dels i direkte interviews. COWI spurgte deltagerne om, hvad der skal til for at leve et godt seniorliv i Ejby. Vi har optalt hvilke ord, der blev nævnt oftest i løbet af borgermødet. De er vist i ordskyen til højre - jo større ordet er, desto oftere er det blevet nævnt.

Den vigtigste faktor for et godt seniorliv i Ejby er fællesskab. Men også offentlig transport betyder meget for borgerne. Man kan i denne sammenhæng formode, at nogen synes, at den offentlige transport bør være bedre. Også adgang til fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder vægter højt.

De vigtigste værdier i seniorernes boligvalg

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

- 1 Nærhed til naturen
- 2 Nærhed til indkøb
- 3 Mulighed for parkering

“ Jeg vil gerne blive boende i nærområdet, hvor jeg kender de fleste gennem mange år!

ordsky med følgende ord: nabohjælp, lokalt, fritidsaktiviteter, indkøbsmuligheder, fællesskab, offentlig transport, natur, vedligeholdelsesfri, selvstændig, økonomi, oplevelser, rejse, helbred.



Fra borgermødet i Ejby Forsamlingshus

Boligønsker

Sådan ser seniorerne fremtiden

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

- mange ønsker sig et rækkehus,
- 90% bor i ejerbolig,
- 52% ønsker at bo i lejebolig,
- 85% ønsker at bo i rækkehus eller bofællesskab,
- 93% ønsker at blive boende i Ejby,
- 67% forestiller sig at flytte inden for 5-10 år.

Tallene understreger med stor tydelighed, at flertallet af seniorerne i Ejby gerne vil flytte til en anden bolig inden for 5-10 år – og at mange gerne vil blive boende i byen.

Og når de flytter, foretrækker langt de fleste at bo i rækkehus eller bofællesskab. Uenigheden er større, når det handler om ejerformen, hvor valget mellem ejer- og lejebolig er nogenlunde ligeligt fordelt.

Halvdelen af deltagerne ønsker en bolig på 75-100 m²

25% ønsker en bolig på 50-75 m²

Egen carport er vigtig

En nem, lille have står højt på ønskesedlen

Adgang til værksted/hobbyrum er vigtigt for mange

Gode opbevaringsmuligheder inde og ude er vigtigt

Adgang til fælleshus kunne være godt

Plads til overnattende gæster vil være dejligt



Jeg skal ikke have mere plads,
end jeg kan klare!

Energirenovering

- kan det betale sig

Energimærkning

Ud fra analyser af boligmassen i Ejby tegner sig et billede af, at en overvægt af boliger i dag er registeret som energiklasse D, E, F og G – altså i den halvdel af skalaen, hvor husene er mindst energioptimerede. Det kan blandt andet skyldes, at en klimavenlig opvarmningsform som fjernvarme ikke er tilgængelig i Ejby. Det skal dog nævnes, at Lejre Kommune som helhed er kategoriseret 'god', når det kommer til den gennemsnitlige energiklassificering. *[Kilde: Tænk tanken CEVEA]*

Hvis ejendommen har et energimærke, kan det ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside 'Boligejer' (boligejer.dk). Har huset ikke et gyldigt energimærke, kan man få det udarbejdet. Faktisk har 64% af husene i Ejby ikke et energimærke. Med energimærket følger en energimærkerapport, der giver forslag til energiforbedringer. Et energimærke koster i dag mellem ca. 4.000 og 8.000 kr. Man kan også kontakte en energikonsulent for anden rådgivning om, hvordan man kommer godt i gang med energirenovering.

Man kan godt give generelle anbefalinger til forbedringer, men det vil være en helt individuel vurdering af den enkelte bygnings behov, der skal ligge til grund for, hvad der skal gøres. Projektet har vist, at mange af deltagerne føler sig usikre på, hvordan de skal gribe energirenoveringen an.

Et af de greb, der altid kan gøre en stor forskel, er at optimere husets varmekilde – først og fremmest når huset opvarmes af olie eller naturgas. Det vil som hovedregel være mest fordelagtigt at koble sig på en kollektiv varmforsyning, altså fjernvarme. Men i mindre byer eller områder, hvor det ikke er muligt, som i Ejby, kan termonet være et alternativ. Termonet er et jordvarmebaseret, kollektivt



Kan det svare sig?

Kan vi nå at mærke en ændring i vores varmeforbrug?

Kan jeg se det på min næste varmeopgørelse?

(En børnefamilies overvejelser)

varmeanlæg, eventuelt understøttet af solenergi. Hvor kollektiv forsyning ikke er mulig, vil det være relevant at overveje at udskifte sin individuelle, ældre varmforsyning til typisk en varmepumpe eller et jordvarmeanlæg – eventuelt suppleret med solceller.

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

Som tommelfingerregel kan man forvente, at for hvert trin, energimærket forbedres, vil ejendommens værdi øges med ca. 500 kr./m². Tallet er gennemsnitligt for landet som helhed – og derfor mindre i landdistrikterne. Et typisk parcelhus på 130 m² vil gennemsnitligt forbedre sin vurdering med 65.000 kr. ved at gå fra energimærke D til C, som eksempel. *[Kilde: Bolius]*

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



Grøn boligrotation - i de yngre familiers perspektiv

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

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

For dem, der ønsker at sætte præg på deres bolig ved en større renovering, er det udslagsgivende om husets energimærkning afspejler sig i husets pris. Disse interviewpersoner vil gerne lave 'grønne tiltag', men det er vigtigere for dem at sætte deres eget æstetiske præg på huset. De interviewpersoner, der ikke ønsker at renovere, leder efter huse der stort set er indflytningsklare, og hvor energimærkningen ikke er alt for lav. Nogle familier fravælger Ejby, fordi renoveringsprojekterne er for omfattende.

Fælles for de interviewede er, at det – især for førstegangskøbere – kan være vanskeligt at navigere i usikkerheden omkring de konkrete løsninger for deres hus. Mange af de interviewede ønsker primært at gennemføre energirenoveringer, hvis det medfører en værdiøgning af deres hus, og de er generelt i tvivl om, om energirenoveringer vil afspejle sig i deres huses værdi ved et salg. Nogle har udtrykt, at de har haft mere lyst til at købe et gammelt hus for at rive det ned og bygge nyt - fordi det kan virke nemmere og på længere sigt mere fordelagtigt. Andre vil foretrække at leje deres bolig. Enten fordi de vil afprøve boligformen i en by, de måske ikke kender så godt, eller fordi det kan virke mere overskueligt rent økonomisk.

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

En by som Ejby er for mange familier et overset sted, og opdages måske først, når boligdrømmene ikke kan realiseres i de mere velkendte byer!



De yngre familier vil gerne selv påvirke de grønne løsninger

Hvad kendetegner de yngre familiers valg af bolig i landsbyerne

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

A Udsiftning af olie- eller naturgasfyr med en varmepumpe

Investering: 100.000-150.000 kr.

Besparelse: 25.000-30.000 kr. pr. år

Beregningen er lavet for et gennemsnitligt parcelhus på 130 m². Tallene er forbundet med usikkerhed pga. de svingende energipriser [Kilde: Bolius]

B Efterisolering af loft

Investering: 50.000-70.000 kr.

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

C Hulmursisolering

Investering: Ca. 60.000 kr.

Besparelse: Ca. 20.000 kr. pr. år

Beregningen er lavet for en murerestervilla på 170 m². [Kilde: Bolius]



Foto: Colourbox

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

Dertil kommer selvfølgelig det helt overordnede formål, der ikke alene bundes i privatøkonomi, men i at nedbringe CO₂ udledningen og bidrage til at opnå klimamålene.

Den generelle udfordring med energireoveringer er – når man ser ud over landet som helhed – at der, hvor behovet er størst, er velstanden mindst. Det gælder dog ikke for Ejby. Men her gælder dog stadig, at ikke alle seniorer har et stort økonomisk råderum og derfor fravælger de største investeringer. Lidt forenklet sagt, så koster det næsten det samme at energireovere et hus i Ejby som i Roskilde, men friværdien at gøre det for er mindre i Ejby. Og hvis energireoveringen skal finansieres gennem låntagning, kan det være

vanskeligt at opnå tilstrækkelig belåning, fordi seniorerne – på grund af alder – bliver mødt af krav om en kortere tilbagebetalingsfrist.

Staten tilbyder forskellige individuelle tilskudsordninger, der kan understøtte den grønne omstilling – også i boligen. De ændres løbende og beskrives derfor ikke her. I stedet henvises til Energistyrelsens hjemmeside www.spareenergi.dk, der er et godt sted at finde aktuel information. Ikke bare om tilskudsmuligheder men også i form af både generel og konkret vejledning. Man kan f.eks. ringe til Energistyrelsens hotline på tlf. 3115 9000 for at tale med en energivejleder.

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

Man kan også kontakte Lejre Kommune på tlf. 4646 4646 for at høre om muligheder for lokal vejledning og information.

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

(En børnefamilies overvejelser)

“ Det gode seniorliv må være en tilværelse helt befriet fra vækkeurets terror!

Guide

når man tænker på at flytte eller energirenovere

- ✓ Overvej om nogle nuværende boliger og grunde i virkeligheden kan opdeles i to eller flere og deles med andre? Det kan give mening for både bæredygtighed og økonomi. Eller tænk over, om andre eksisterende bygninger, f.eks. gården over for Netto eller den gamle børnehave kan ombygges til boligformål.
- ✓ Hvis nogen går med tanker om at etablere et nyt bofællesskab, f.eks. på 'Stendyssen', så undersøg muligheden for ikke bare at bo sammen men også at finansiere byggeriet sammen, f.eks. som andelsboliger. Skab tidlige partnerskaber - også med grundejere, rådgivere og kommunen. Tag eventuelt en dialog med OK-Fonden eller andre, der kan bidrage med viden om seniorbofællesskaber. Undersøg tidligt muligheden for at finde lokale investorer, og vær åben for selv at bidrage økonomisk.
- ✓ Af hensyn til mangfoldigheden i Ejby vil det være fornuftigt at prøve at påvirke kommunen til at bygge almenboliger.
- ✓ Selv om man ikke lige drømmer om et bofællesskab, er det en god idé at finde sammen med andre, der også går i flyttetanker. Man kan give hinanden sparring og hjælpe hinanden til at finde fælles mål. En idé kan være at tage på tur sammen for at besøge andre boligområder, hvor der bor seniorer – for at hente inspiration til, hvordan man selv vil bo.
- ✓ Det er ok at drømme og have forventninger til sin næste bolig, både i forhold til beliggenhed, boligtype, indretning og økonomi. Det er klogt at skrive ønskerne ned, prioritere dem og tale med andre om dem. Og gør det i god tid. Men vær realistisk. Hvis man gerne vil flytte, skal man være klar til at gå på kompromis med nogle ting. Det er vanskeligt at bygge individuelt, når man skal bygge til flere eller mange på én gang – som man oftest vil gøre i nye bebyggelser.
- ✓ Hvis man hellere vil blive boende i en årrække, så få professionel hjælp til at vurdere, om eller hvordan der kan opnås en billigere drift, f.eks. ved at investere i at energioptimere huset. Sæt mål for den fremtidige energimærkning, og få eventuel rådgivning om de aktuelle tilskudsordninger (læs mere på www.spareenergi.dk). Det er også vigtigt at sætte mål for økonomien - det skal kunne betale sig på både kort og langt sigt. Her kan både banker og kreditinstitutter hjælpe med mere viden.



Guide

til andre aktører

Til investorer, udviklere og bygherrer:

- ✓ Arbejd for variation blandt både bygherrer, boligtyper og byggeri, så der opnås en varieret beboersammensætning til gavn for alle.
- ✓ Skub til kommunen med henblik på at få tildelt en almenbolig-kvote i Ejby; delområderne på 'Stendyssen' er oplagte til formålet. Det vil bidrage til et varieret boligkvarter og vil sikre, at flere kan blive boende i Ejby.
- ✓ Stil skarpt på seniorernes ønsker og behov, blandt andet i forhold til boligtype og ejerform – men også i forhold til de øvrige ønsker, f.eks. at rigtig mange ønsker fællesskab og tryghed... og plads til bilerne. Afstem også de økonomiske forventninger med målgruppen, før projekterne for alvor udvikler sig.
- ✓ Skab diversitet i boligprojekter til seniorer; seniorer har en del fælles træk, men er samtidig vidt forskellige og har individuelle ønsker. Overvej muligheden for enkel tilpasning af boligens indretning, så den kan opfylde forskellige behov.
- ✓ Overvej muligheden for egentlige bofællesskaber som en del af det samlede boligudbud i Ejby. Men lad dem vokse nedefra; beboerne skal være med i hele processen. Spørg eventuelt OK-Fonden eller andre, der er gode til seniorboliger.
- ✓ Opstil mål for, hvordan ny bebyggelse gøres mest mulig bæredygtig. Ikke bare i forhold til energiløsninger men også i forhold til f.eks. byggematerialer, klimasikring og genanvendelighed.



Fra dialogmødet i Ejby, juni 2023

Til Lejre Kommune:

- ✓ Fortsæt med planerne om udvikling af boliger på Lindegårdens jorder (lokalplan LK77) – det er et udmærket plangrundlag, men kommunen bør samtidig være lydhør over for ændrede behov.
- ✓ Overvej en strategi for at fortætte udvalgte, eksisterende boligområder – typisk ved at muliggøre omdannelse til tæt/lav, f.eks. dobbelthuse, i parcelhuskvarterer, der skønnes egnede til at optage flere beboere og deraf afledt trafik mv.
- ✓ Se konstruktivt på muligheden for at omdanne eksisterende bygninger til andre formål, hvor det måtte være muligt – både ud fra et praktisk og et bæredygtighedssynspunkt. Og hold øje med mulige støttemuligheder til omdannelse.
- ✓ Overvej muligheden for at skabe planfagligt og økonomisk grundlag for etablering af almenboliger i Ejby, fortrinsvist på Lindegårdens jorder.
- ✓ Overvej muligheden for at tilbyde individuel energirådgivning til borgerne via en energikonsulent eller et lokalt 'energi task force'; interviews i forbindelse med projektet viser, at flere savner adgang til konkret energirådgivning.
- ✓ Arbejd for alternativer til fjernvarme, f.eks. termonet.



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

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