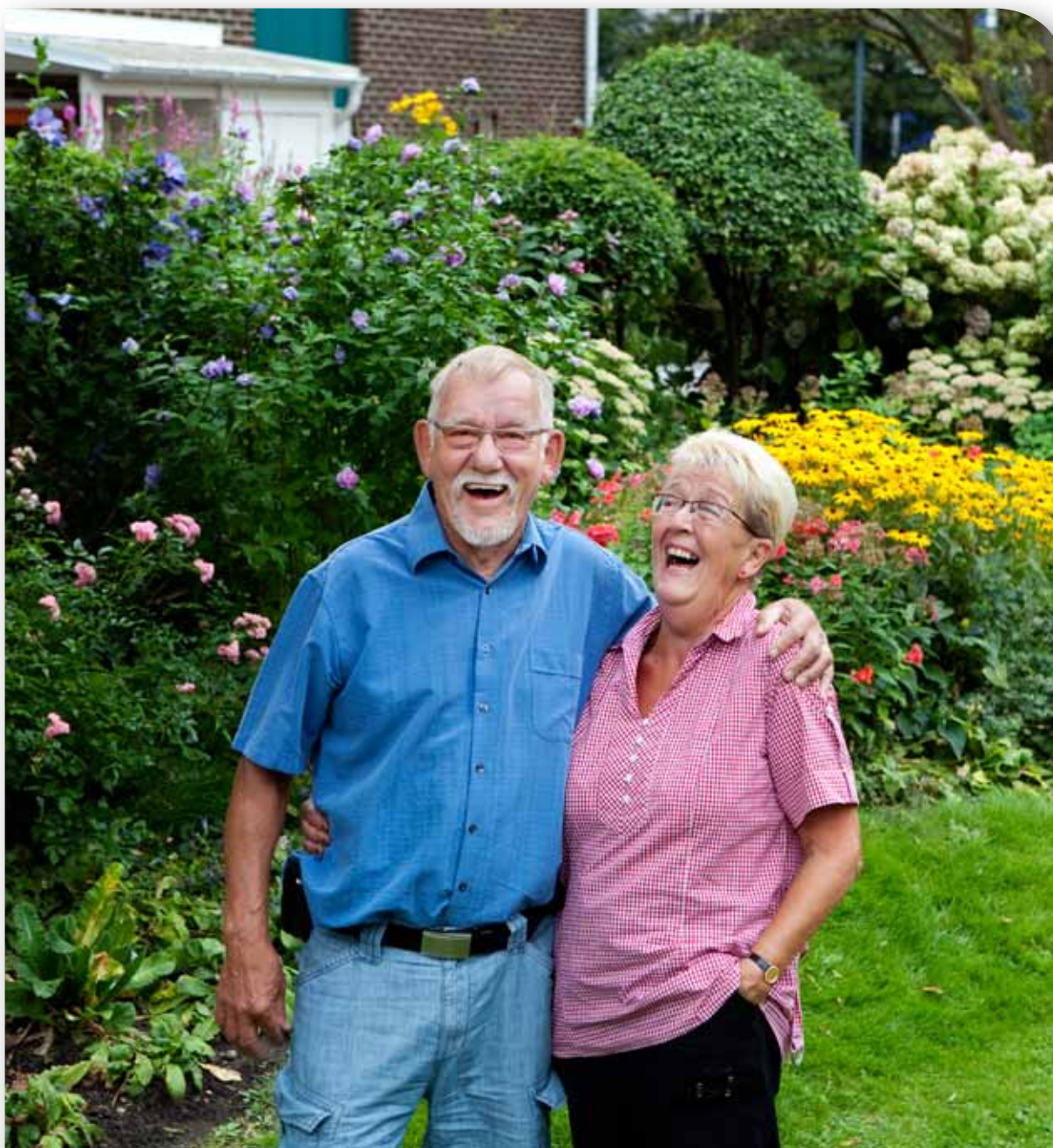




SABOS BOPRIS 2011

*Tema: Boende för äldre
Exempelsamling*



INNEHÅLL

SABOS BOPRIS	3
VINNAREN	4–5
HEDERSOMNÄMNANDEN	6–10
ÖVRIGA BIDRAG	11–19



***Goda exempel är
till för att spridas!
Tack för alla bidrag!***

Denna skrift är en sammanställning av bidragen till
SABOs bopristävling. Vill du ha mer information?
Det finns en kontaktperson för varje exempel.

SABOS BOPRIS

SABOs bopristävling 2011 har väckt ett stort intresse. Hela 21 bostadsföretag har skickat in tävlingsbidrag. Juryn har haft en spännande läsning och en grannlaga uppgift att utse en vinnare och de fem företag som fått hedersomnämningen.

Det har varit mycket roligt att ta del av alla de goda exempel på boende för äldre som finns bland både större och mindre företag, och vi vill rikta ett stort och varmt tack till alla de bostadsföretag som skickat in sina bidrag och delat med sig av sina erfarenheter!

LENA CHRISTERSSON-MAGNUSSON AB, SKÖLDE BOSTÄDER



Så här har juryn bedömt bidragen

När juryn har gått igenom tävlingsbidragen har vi utgått från de villkor som sattes upp vid utlysningen av tävlingen:

- Bidragen ska handla om det vanliga bostadsbeståndet. Dit räknas även olika former av seniorboende och trygghetsboende.
 - Bidragen ska ge exempel på hur det befintliga beståndet har utvecklats, eller just nu utvecklas, och kompletteras på olika sätt. Detta kan ske genom att tillgängligheten förbättras och att insatser görs med olika former av service och tjänster, sociala aktiviteter, hjälpmedel och tekniskt stöd i boendet. Arbetet sker nästan alltid i samarbete med andra aktörer.
 - Många bostadsföretag har olika former av boenden som enbart, eller till stor del, riktar sig till seniorer. Dessa boenden kan i flera fall utgöra högst intressanta tävlingsbidrag.
 - Bidragen kan också handla om exempel på bra nyproduktion.
 - Bostadsföretagets samarbete med kunderna bör beskrivas.
 - Boendekostnaderna för kunderna, företagets egna affärsmöjligheter och nyttan för ägaren är viktiga aspekter. Det är en fördel om tävlingsbidragen beskriver dessa förhållanden.
- Juryn har särskilt tittat på följande kriterier vid sin bedömning:**
- Hur är helhetsgreppet och helhetstänkandet i förslagen?
 - Hur pass väl genomarbetade är förslagen?
 - Går exemplen att förändra utan större krångel och kostnader?
 - Finns det uppgifter om kostnader?
 - Hur stor bedöms nyttan vara för kunden, för bostadsföretaget och för ägaren?
 - Vad är det speciella med förslaget?

JURYN FÖR SABOS BOPRIS 2011

- **Peter Kockum**, ledamot i SABOs styrelse
- **Rebecka Marklund**, samhällsplanerare, Arboga kommun
- **Bengt Andersson**, programchef "Teknik för äldre", Hjälpmedelsinstitutet
- **Cecilia Henning**, lektor, Hälsohögskolan i Jönköping
- **Ylva Sandström**, sekreterare och projektledare på SABO



MKB FASTIGHETS AB I MALMÖ

FÖR SENIORER

MKB i Malmö arbetar utifrån ledorden vardagsnära, mångsidiga och modiga. Det gäller såväl verksamheterna för äldre, eller seniorer som man föredrar att kalla dem, som övrig verksamhet. Och för att kunna leva efter ledorden måste man hela tiden vara lyhörd och därför har man tagit fram strategin "För seniorer i tiden".

Seniorer är ingen homogen grupp, om nu någon trodde det. Morgondagens seniorer kommer inte heller att vilja ha samma saker som dagens seniorer. Detta ställer stora krav på flexibilitet och lyhördhet, vilket MKB i Malmö, liksom många andra SABO-företag, har insett. Därför har man utarbetat "För seniorer i tiden" – en strategi som är visionär och väl integrerad med det vardagliga arbetet inom företaget.

Vad händer runt om oss?

MKB arbetar kontinuerligt med omvärldsanalys – vad händer, hur utvecklas demografin, vilka utredningar är på gång, vilka satsningar görs lokalt och centralt? Detta är en förutsättning för att man ska kunna hålla sig à jour med vad som krävs i dag och vad som behöver utvecklas för framtiden.

Antalet äldre kommer att öka markant de kommande åren, samtidigt som seniorer gärna vill bo kvar hemma så länge som möjligt – förutsatt att de känner sig trygga och att tillgängligheten fungerar. Därför gör MKB en inventering av tillgängligheten i bostadsbeståndet. Dessutom driver man ett projekt ihop med Malmö stad för ett se över hur man kan göra det möjligt för äldre att bo kvar hemma så länge som möjligt. Detta gynnar förstås i första hand de äldre själva men det är också samhällsekonomiskt gynnsamt, eftersom kostnaderna för särskilt boende vida överstiger kostnaderna för kvarboende.

Det viktiga är inte hur, utan att, man möts

Trygghet är så mycket mer än att bara kunna ta sig in och ut ur lägenheten. Det handlar om att känna samhörighet och ingå i ett sammanhang. Därför arbetar MKB med öppna mötesplatser, där de boende själva får bestämma aktiviteterna. I samtliga seniorhus finns dessutom gemensamhetslokaler där det ordnas mängder med aktiviteter utifrån de boendes egna önskemål. Aktiviteterna är

dessutom oftast öppna för andra äldre som bor i omgivningen, inte bara för dem som bor i seniorhuset.

Seniorvärden inspirerar och marknadsför

I fem seniorhus har de boende bildat ideella föreningar som har till uppgift att ordna olika aktiviteter. Dessa får stöd och hjälp av seniorvärden Maria som fungerar som inspiratör och bollplank. Hon har även till uppgift att marknadsföra aktiviteterna för seniorer i MKBs övriga bostadsbestånd, så att man ska få möjlighet till samvaro med varandra. I marknadsföringen ingår att seniorverksamheten har ett eget uppslag i MKB:s kundtidning. Därmed får samtliga hyresgäster reda på vad som är på gång. Alla boende från övre medelåldern och uppåt har dessutom möjlighet att delta i de temaaktiviteter som finns kring musik och dans, mat, friskvård, konst, hantverk och trädgård.

Pröva, ändra, lära

MKB:s strategi är en levande process. Verksamheten vidareutvecklas hela tiden i samarbete med seniorerna själva. Idéer till nya verksamheter diskuteras, prövas och följs upp. Man lär av erfarenheter, vågar ändra riktning och även lägga ner en verksamhet som inte visade sig vara så bra som man först trodde. Detta arbetsätt innebär ett kontinuerlig lärande för berörda medarbetare, vilket gynnar både företag och kunder.



KONTAKTPERSON: Anna Wiking, konceptutvecklare.
anna.wiking@mkbfastighet.se

I TIDEN!

Juryns motivering

MKB får SABOs Bopris 2011 med följande motivering:

MKBs strategi "För seniorer i tiden" är både visionär och väl integrerad med det vardagliga arbetet inom företaget och den vidareutvecklas i nära samarbete med olika grupper av seniorer. Idéer till nya verksamheter diskuteras med dem, prövas sedan och följs därefter upp. Detta arbetssätt ger ett kontinuerligt lärande för berörda medarbetare. Strategin är långsiktig och flexibel, man förändrar insatser och verksamheter när man ser att behoven förändras. Man satsar också på att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet.

MKBs strategi ger valfrihet för äldre kunder och presumtiva kunder. Den som vill kan flytta till något av företagets seniorhus i olika stadsdelar, ta del av aktiviteterna i träffpunkterna som finns i anslutning till seniorhusen eller vara med i någon av verksamheterna med mer tematisk inriktning. MKB arbetar också med ett åldersintegrerat perspektiv. Det finns ett tydligt kostnadsmedvetande som grund för vägval i strategiutvecklingen. Målen är tydliga och nyttan för ägaren är väl beskriven.

I korthet ger MKBs strategi uttryck för ett suveränt helhetsgrepp och helhetstänkande.



FOTON: GUGGE ZELANDER

ENKLA FÖRÄNDRINGAR GÖR STOR SKILLNAD

Även mindre förändringar i boendet kan betyda mycket för en äldre kund; det viktiga är att arbetet sker i samråd med den det berör. Det har Poseidon förstått och därför är ökad gemenskap en viktig del av deras strategi, tillsammans med tillgänglighet och teknikstöd.



På Stackmolnsgatan i Göteborg driver Poseidon sedan våren 2010 projektet ”Samverkan för bekvämt boende” i syfte att kunna öka kvarboendet för de äldre hyresgästerna. Man arbetar i nära samverkan med Göteborgs Stad och berörd stadsdelsförvaltning men det är de boende som är viktigast – för är det något man har lärt sig så är det att det är tillsammans med dem som de bästa resultaten nås! Därför har man kopplat en boendegrupp med cirka tjugo ålderspensionärer till projektet och gruppen deltar löpande på alla nivåer. Dessutom informerar man hyresgästerna via bl.a. e-post, broschyrer och Facebook.

Efterfrågade, enkla och kopierbara åtgärder

Projektet inleddes med en inventering av trappuppgångar, entréer, källare, tvättstugor och miljörum för att se över tillgängligheten. Dessutom kallade man till ett möte med områdets seniorer. Utifrån inventeringen och de önskemål som framkom genomför man nu allt efter som åtgärder som efterfrågas. Åtgärderna är ofta enkla att genomföra och därför inte så kostsamma. Dessutom är tanken att idéerna ska vara kopierbara, inte minst för att hålla nere kostnaderna. Poseidons exempel kan därför lätt återanvändas, inom företaget och av andra bostadsföretag.

Från ny teknik till utegym

Åtgärderna är av skilda slag, både i lägenheterna och utemiljön. Ett par lägenheter har fått teknikstöd i form av påminnelsepaneler där man kan se om man till exempel har glömt stänga av spisen. Ytterligare ett par lägenheter har fått en portvideokamera, så att hyresgästen lättare kan se vem som står utanför dörren. En lokal för gemensamma aktiviteter har ställts i ordning, och för de som även vill aktivera sig utomhus finns två utegym vid en av uteplatserna.

Projektet ska utvärderas hösten 2011 men en sak har man redan insett: En enkel porttelefonkamera kan göra stor skillnad för en ensamstående hyresgäst som känner sig otrygg i hemmet, så små och enkla förändringar kan göra stor skillnad.

Juryns motivering

Bostads AB Poseidon får ett hedersomnämmande för en strategi med helhetsgrepp, engagemang och samverkan.

Poseidons strategi handlar om ökad gemenskap, bättre tillgänglighet och teknikstöd i boendet. Strategin är långsiktig och flexibel och ger uttryck för ett bra helhetsgrepp. Poseidon jobbar aktivt med att engagera hyresgästerna i sitt utvecklingsarbete på Stackmolnsgatan.

Man arbetar också i nära samverkan med Göteborgs Stad och berörd stadsdelsförvaltning. På Stackmolnsgatan prövas åtgärder som efterfrågas av hyresgästerna och som i flera fall är enkla att genomföra och därför inte så kostsamma.

Kostnadsmedvetenheten är hög och Poseidons exempel kan lätt återanvändas, inom företaget och av andra bostadsföretag.

KONTAKTPERSON: Anna Olsson Taieb, projektledare.
anna.olsson-taieb@poseidon.goteborg.se

KRAMBO BOSTADS AB I KRAMFORS

VERNER VILL INTE HAMNA PÅ HEMMET...



Verner finns inte i verkligheten, men ändå ger han röst åt många av de tankar och oroliga funderingar som äldre hyresgäster ibland bär på. Figuren Verner används nämligen av Krambo Bostads AB i deras marknadsföring och kommunikation för att intressera äldre personer att förändra sin boendesituation.

Gamla som nya hyresgäster välkomnas

Krambos arbete med äldres boende är inget nytt utan arbetet började redan för drygt 20 år sedan i ett projekt om samordnad boendeservice. Redan då hade man många äldre hyresgäster och tanken var bättre service skulle ge äldre hyresgäster möjlighet att bo kvar hemma längre. Numera arbetar man med ett projekt kring konceptet komfortboende, där grundidén är att de boende som önskar ska ha kunna byta upp sig till en uppfräschad lägenhet där komforten är lite högre. Självklart välkomnas även nya hyresgäster till dessa lägenheter.

Komfortlägenheterna finns i första hand på orter som kan erbjuda närhet till grundläggande samhällsservice och genom att utveckla komfortboenden i det befintliga beståndet undviks åldersmässig segregering, vilket företaget ser som en stor fördel.

Slå en strike!

Fördelen för Krambo, som är ett relativt litet bostadsbolag, är att man kan utveckla och anpassa bostadsbeståndet allt eftersom – där det går och när det går. Man har en genuin vilja att skapa förutsättningar för ett bra liv för hyresgästerna, oavsett var i ålderstrappan de befinner sig.

En stigande ålder och sviktande krafter innebär ju inte att behovet av mänskliga kontakter och stimulerande miljöer avtar. Snarare tvärtom.

Krambos utvecklingsarbete har även lett till erbjudande av kolonilotter och den nya bowlinghallen Strike i kvarteret Magistern. Där kan både unga och gamla umgås och trivas över en bit mat och en strike eller två!

Juryns motivering

Krambo Bostads AB får ett hedersomnämnannde för sitt långsiktiga arbete med att utveckla det befintliga bostadsbeståndet med fokus på äldre och för sina kreativa kommunikationsmetoder.

Krambo är ett exempel på ett av alla de lite mindre företag som gör bra saker för sina äldre hyresgäster; 203 av för närvarande 293 av SABOs medlemsföretag, eller ca 70 procent, har färre än 2 000 lägenheter.

Företaget har jobbat långsiktigt och uthålligt med att förbättra boendet för äldre. Exemplet med komfortboende handlar om att utveckla det bostadsbestånd man har – där det går och när det går. Trots tuffa förutsättningar, visar företaget en förmåga att formulera mål och strategier för en positiv utveckling. Det kanske mest utmärkande med Krambos exempel är hur man använder humor och ett kreativt kommunikationssätt för att nå målgrupperna ifråga. Satsningen på Strike skapar möjligheter och innehåll i boende och vardagsliv för alla åldrar.

KONTAKTPERSON: Hans Erik Häggkvist, marknadschef.
hans.erik.haggkvist@krambo.se



FABO, FALKENBERGS BOSTADS AB

BORTA BRA MEN HEMORTEN BÄST!



FABO har sina lägenheter utspridda dels i centralorten, dels på 13 mindre orter. Falkenberg är därtill en typisk villaort, vilket gör att hyresgästerna ofta är yngre, som precis flyttat hemifrån eller äldre, som vill lämna sin villa – och efterfrågan på lägenheter från äldre f.d. villaägare är stor. Därför har FABO fokuserat på denna grupp, inte minst i sin nyproduktion, och man har lagt extra omsorg på hög tillgänglighet och förberedelser för teknikstöd

FABO bygger både större projekt i Falkenberg och mindre projekt på mindre orter, där befolkningsutvecklingen ofta har stagnerat. Satsningen på de mindre orterna har man löst genom att upphandla produktionen tillsammans med ett antal bostadsbolag i Väst-sverige. Sedan har respektive bolag byggt det antal man behöver. Därmed kan nyproduktion av hyresrätter ske även i liten skala. Hittills har man byggt sammanlagt 16 lägenheter på två mindre orter och fler orter är på gång.

En extra guldkant på tillvaron

Självklart arbetar FABO även inom det befintliga beståndet med trygghet och tillgänglighet för äldre, och tillsammans med Hyresgästföreningen ordnar man aktiviteter för att öka trivselen för hyresgästerna, bland annat har man ordnat en nostalgiresa, en modeutflykt och traditionsenligt midsommarfirande.

FABO samarbetar även med kommunen och frivilliga organisationer. Bland annat deltar man i projektet ”Äldrestödare i Falkenberg”, där arbetssökande efter utbildning får möjlighet att fungera som ett slags extra anhörig för äldre, genom att de följer med till läkaren eller gå på en promenad.

Juryns motivering

FABO, Falkenbergs Bostads AB, får ett hedersomnämning för sin nyproduktion. FABO har ett helhetsgrepp på sin nyproduktion. Företaget har stor medvetenhet om de äldre kundgruppernas behov och man har lagt extra omsorg på planeringen, med hög tillgänglighet och förberedelser för teknikstöd. Företaget har aktivt bidragit till att nyproduktion av hyresrätter kan ske i både större och mindre skala. Man har tagit initiativ till ett ramavtal mellan flera kommunala bostadsbolag i en större region och ett par byggtreprenörer. Detta är av stor vikt för alla mindre tätorter i landet med en stor andel äldre personer i egna hem. De är i flera fall villiga att flytta men vill bo kvar på sin ort.

KONTAKTPERSON: Thomas Brynås, VD. thomas.brynås@fabo.se

BLOMSTERFONDEN I STOCKHOLM

NÅGOT FINT ATT LÄNGTA HEM TILL



Blomsterfonden är en ideell förening som erbjuder boende, service och omsorg till sina boende medlemmar. Föreningen har funnits sedan 1921, men man är verkligen ingen trött gammal 90-åring! Tvärtom har intresset för Blomsterfondens verksamhet ökat de senaste åren. Dessutom ställer sig allt fler i åldrarna 40–60 år i kö för en lägenhet längre fram i livet.

I dag driver Blomsterfonden fem anläggningar med seniorboende, social verksamhet, tre vård- och omsorgsboenden, egen hemtjänst och två restauranger, och detta gör att man kan erbjuda ett tryggt boende för olika livsskeden och behov. En av hyresgästerna uttrycker väl det Blomsterfonden arbetar för – att boendet ska vara "något fint att längta hem till".

Både vanor och ovanor är välkomna!

Blomsterfonden kan erbjuda något som kan liknas vid en flerstegsraket. Först kanske någon flyttar in i en seniorlägenhet, vilket man kan göra från 60 års ålder. Där tar man del av olika aktiviteter i den mån man själv önskar. Där till finns ett antal seniorvårdinnor tillika rådgivare som har ett nära samarbete med, och ger stöd till,



medlemmarna. Det viktiga, enligt Blomsterfonden, är att man inte ska behöva ändra sin livsstil när man kommer upp i åren, utan man får ta med sig både vanor och ovanor in i boendet.

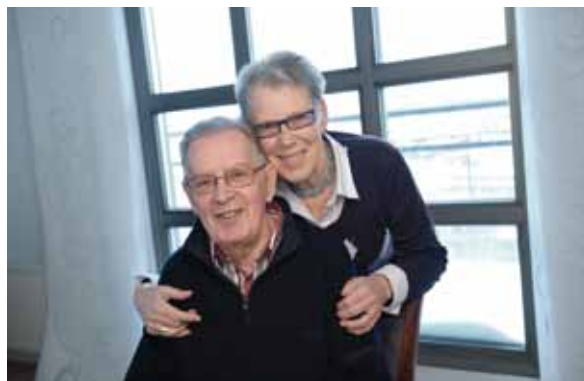
Trygghet när krämporna kommer

När krämporna kommer kan man bygga på med trygghetstjänster och hemtjänst i lägenheten och när man känner att det blir för svårt att bo kvar i den vanliga lägenheten kan man, efter ett biståndsbeslut, flytta till Blomsterfonden vård- och omsorgsboende. Blomsterfonden erbjuder både hemtjänst och hemstöd i egen regi inom ramen för konceptet Husarbete. Här har man tagit tillvara de skattemässigt gynnade rot- och rutavdrag samtidigt som den äldre erbjuds service och tjänster i kontrollerade och trygga former.

Juryns motivering

Blomsterfonden får ett hedersomnämmande för helhetsgreppet i sitt seniorboende. Blomsterfonden visar ett inspirerande exempel på seniorboende som har fungerat över lång tid. Inom sin verksamhet erbjuder man ett helhetsgrepp med olika alternativ. Blomsterfondens exempel andas trygghet och hög kvalitet. Seniorvårdinnorna har funnits länge och visar på en social yrkesroll där man har ett nära samarbete med, och ger stöd till, boende medlemmar. Exemplet med husarbete visar på att skattemässigt gynnade möjligheter tagits tillvara för att erbjuda service och tjänster i kontrollerade och trygga former.

KONTAKTPERSON: Christel Jansson, insamlings- och kommunikationschef
christel.jansson@blomsterfonden.se



STORA TUNABYGGGEN I BORLÄNGE

TRYGGT, TRIVSAMT OCH TILLGÄNGLIGT, TACK!

Området Bullermyren i Borlänge byggdes under de så kallade rekordåren 1960 till 1975, och liksom i så många andra liknande områden behöver området renoveras. Ett sådant arbete är en utmaning för varje bostadsbolag – tekniskt, energimässigt och finansiellt.

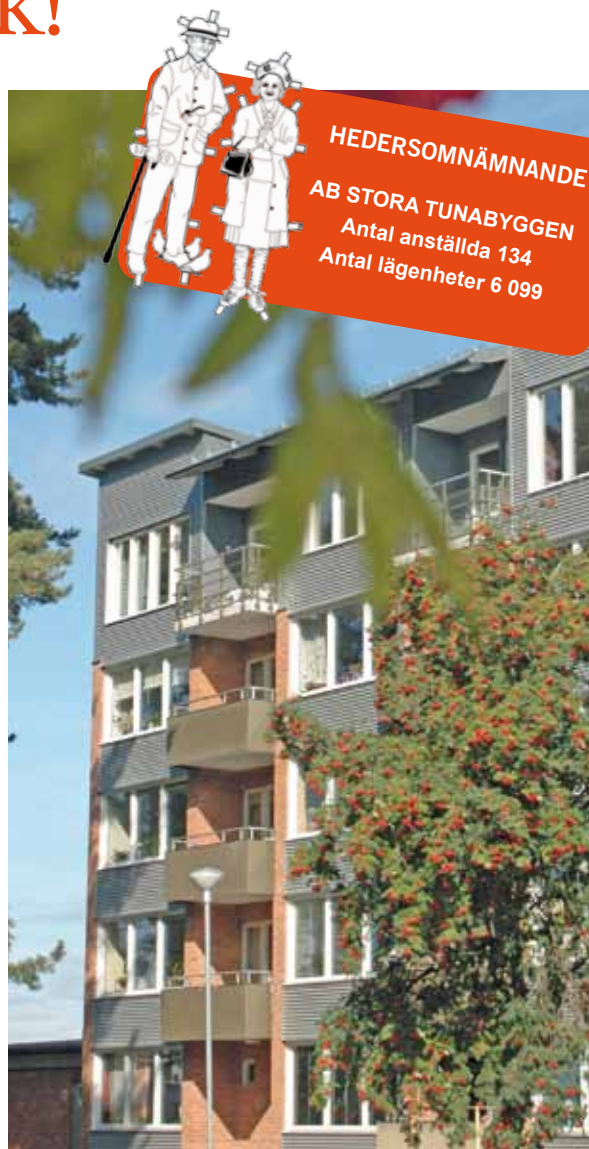
I Bullermyren bor i dag både yngre och äldre, och Tunabyggen vill erbjuda ett boende som fungerar genom hela livet. Därför passar man nu på att anpassa sina fastigheter och bostäder så att de bättre passar äldres behov. Detta behöver inte på något sätt stå i motsatsställning till vad det yngre önskar och vill ha. Alla vill ju bo tryggt, trivsamt och tillgängligt.

Stråket – för vila och lek

Tunabyggen är mitt uppe i renoveringen av Bullermyrens bostäder på Betesgatan, och hela tiden har man haft med trygghet, tillgänglighet och trivsel redan från planeringsstadiet. Tidigare arbetade man med utemiljön, främst med "Stråket" – ett gång- och cykelstråk genom området. Där kan äldre som yngre sitta ner en stund och njuta av stillheten vid dammen eller varför inte ta en tur i labyrinten eller ta en sväng till lekparken?

Med Bullermyren visar Tunabyggen att ett bra boende för äldre inte behöver vara ett speciellt projekt och speciella byggnader, så länge man tänker smart redan från början. Det är precis som de själva säger: "Betesgatan är ju ett bra boende för äldre som inte vill bo i ett typiskt äldreboende."

KONTAKTPERSON: Lena Lundberg, marknadschef.
lena.lundberg@tunabyggen.se



HEDERSOMNÄMNING
AB STORA TUNABYGGEN
Antal anställda 134
Antal lägenheter 6 099

Juryns motivering

Stora Tunabyggen i Borlänge får ett hedersomnämning för sin renoveringsstrategi som gynnar både yngre och äldre.

Ett stort bostadsbestånd byggdes under de så kallade rekordåren 1960–1975. Det påbörjade renoveringsarbetet av detta bestånd är förenat med åtskilliga utmaningar av teknisk, energimässig och finansiell karaktär. Ytterligare en utmaning är att samtidigt anpassa fastigheter och bostäder så att de bättre passar äldres behov i boendet. Det behövs många goda exempel på detta.

Renoveringen av bostadsområdet Bullermyren görs med ett helhetsgrepp och för alla åldrar. Delar av renoveringen, som den tidigare förbättringen av utemiljön och de både större och mindre tillgänglighetsåtgärder som nu genomförs, gynnar särskilt äldre personer.

Tunabyggens exempel visar att man kan få med planeringen av tillgänglighetsåtgärder från ett tidigt stadium till genomförande. Tunabyggens egen motivering till sitt tävlingsbidrag är att "Betesgatan är ju ett bra boende för äldre som inte vill bo i ett typiskt äldreboende".

NEXT STEP – MAJORNA!



Majviken i hjärtat av Göteborgs stadsdel Majorna består av två sammanhängande fastigheter. Majviken byggdes 1963 som ett kollektivhus men de senaste 25 åren har det fungerat som vanligt hyreshus. Sedan september 2010 sjuder dock huset av nytt liv och aktiviteter.

Numera får hyresgästerna inte bara tillgång till en lägenhet. Med satsningen på Next Step Living följer det gemensamma vardagsrummet där man kan koppla av en stund eller kolla på tv med grannarna. I huset finns en next step-värd som hjälper till att få igång olika aktivi-

teter och inte minst lyssnar till hyresgästernas önskemål och idéer. I varje lägenhet finns också kommuni-

kationssystemet Bovist, där man via en panel kan hålla sig uppdaterad med vad som händer i huset.

I Majviken bor inte bara äldre, men Bostadsbolaget i Göteborg ser framför sig att man kommer att få allt fler äldre hyresgäster. Genom ombyggnationen har man gjort sig redo för detta. Bovist kan t.ex. enkelt byggas ut med olika former av kvarboendetjänster och next step-värden hjälper gärna till att ordna extra service genom tilläggstjänster.

När Bostadsbolaget presenterade sina idéer för de boende visade det sig att personer i åldrarna 50–70 år var mest positiva. Näst mest positiva var åldersgruppen 19–29 år, vilket företaget ser som ett bevis på att man är på rätt väg – ett bra boende för äldre är helt enkelt ett bra boende för alla!

KONTAKTPERSON: Nils Eberil, affärsutvecklare. nils.eberil@bostadsbolaget.se

**GÖTEBORGS STADS
BOSTADS AB**
Antal anställda 261
Antal lägenheter 22 845

HFAB HALMSTADS FASTIGHETS AB

ALLA TRIVS I STRANDKANTEN

I Halmstad kom önskemålen om äldreanpassade bostäder från pensionärerna själva, genom PRO. Hösten 2003 skrev nämligen PRO i Oskarström till kommunen och förklarade att många äldre i samhället ville sälja sina villor av åldersskäl men att de ändå ville bo kvar i Oskarström – en ort med cirka 4 000 invånare och två mil från centrala Halmstad. Kommunen tog kontakt med HFAB, som i sin tur träffade PRO ett flertal gånger för att diskutera utformningen av boendet.

PRO hade ett speciellt område i åtanke – vackert beläget vid Nissans strandkant och därtill centralt i Oskarström, nära post, bank och affärer. Här fanns sedan tidigare servicelägenheter och ett servicecentrum med matsal och utrymmen för fritidsaktiviteter, så läget kändes perfekt.

År 2006 byggdes Strandkanten Äldreboende, och av de 23 hyresgästerna som flyttade in bor 20 kvar, varav 12 är mellan 80 och 89 år. Det ser HFAB som ett gott bevis på att lägenheterna har både rätt läge och rätt utformning!



HALMSTADS FASTIGHETS AB
Antal anställda 82
Antal lägenheter 9 735

KONTAKTPERSON: Sonja Bjärud, projektkoordinator. sonja.bjarud@hfab.se

KBAB KARLSTADS BOSTADS AB

RENT HUS OCH TRIVSAM STÄMNING

KARLSTADS BOSTADS AB
Antal anställda 124
Antal lägenheter 6 643



I Karlstad har man förstått att trappuppgångarna är en naturlig plats för kontakt med hyresgästerna. Trappuppgångar är också ibland en källa till missnöje, när det inte upplevs som att städningen fungerar. Både dessa företeelser har KBAB tillsammans med kommunen kombinerat till de boendes nytta.

KBAB har cirka 1 000 trygghetslägenheter i tre bostadsområden och i vart och ett av dessa områden finns två trygghetsvårdar som arbetar halva sin tid med trappstädning. Den andra halvan av tiden arbetar man med sociala aktiviteter i anslutning till de träffpunkter som finns i de

tre områdena. En av vårdarna är anställd av KBAB och den andra av kommunens vård- och omsorgsförvaltning men båda har samma arbetsuppgift och uppdraget att få de boende att trivas.

Detta har visat sig vara ett vinnande koncept av flera skäl. Dels blir städningen roligare, för trygghetsvårdarna får en naturlig kontakt med de boende, dels blir relationen mellan de boende och trygghetsvårdarna mer personlig, vilket gör att de aktiviteter trygghetsvårdarna håller i är välbesökta.

Utöver servicen dagtid erbjuder KBAB något man kallar "Kvällshjälpen" i sina trygghetsboenden – ett telefonnummer som hyresgästerna kan använda om något händer under kvällar och helger. Om det behövs rycker KBAB:s störnings- och vaktbolag och ser vad som har hänt och den boende behöver bara betala 60 kronor för detta.

KONTAKTPERSON: Barbro Nilsson, barbro.nilsson@kbab.se

LULEBO I LULEÅ

ÅRGÅNGSHUS – ETT SMAKFULLT KONCEPT!

LULEBO AB
Antal anställda 72
Antal lägenheter 10 827

I stadsdelen Örnäset i Luleå finns sedan 2009 ett höghus som sprudlar av aktivitet. I huset finns totalt 35 lägenheter och för att få bo där måste man vara minst 65 år eller fylla 65 det år man söker bostad i huset. Det hela började med att Lulebo gjorde en enkät bland kommuninvånare i tätort och på landsbygd om hur de såg på sitt framtida boende som äldre. Det visade sig att det fanns ett stort intresse för seniorboende i hyresrättsform – och ett sådant saknades i Luleå. En given uppgift för Lulebo alltså.

Enkäten visade att god tillgänglighet och bra service är viktiga faktorer för ett gott boende. Därför drevs projektet, som döptes till Årgångshus, i samverkan mellan Lulebo, Luleå lokaltrafik samt flera kommunala förvaltningar



– tekniska förvaltningen, kulturförvaltningen, fritidsförvaltningen och socialförvaltningen.

Förvaltningarna engagerades på ett tidigt stadium för att hjälpa till att lösa de behov och problem som inte var Lulebos ansvar.

Husets gemensamhetsutrymme har blivit huset hjärta. Därtill finns det både bastu och en övernattningslägenhet som de boende får tillgång till utan kostnad. Man har även satsat på utemiljön genom gångstråk och grönytor.

Årgångshuset har blivit en succé.

År 2009 färdigställdes ytterligare 29 årgångslägenheter i Luleå och 32 lägenheter till är på gång.

KONTAKTPERSON: Katrina Wikström, områdeschef.
katrina.wikstrom@lulebo.se

RUSSIN OCH RIBBING I LUND

LUNDS KOMMUNS
FASTIGHETS AB
Antal anställda 190
Antal lägenheter 8 760

Det finns olika sätt att organisera bra seniorboenden och i Lund har man ett par varianter i gång, båda med gott resultat. I kvarteret Spoletorp Norra finns föreningen Russinet (vars namn lite skämtsamt anspelar på att rynkorna kommer med åren). Föreningen bildades flera år innan huset med de 27 seniorlägenheterna stod klart, så medlemmarna deltog aktivt i planeringen av bostäderna.

Russinet fungerar som ett kollektivhus brukar. Man har månatliga föreningsmöten och två aktiviteter är obligatoriska – matlag och gemensam städning. Därutöver finns det ett antal grupper som sysslar med allt från trädgård till datorer. Det finns ingen strikt åldersgräns men de flesta medlemmarna är 60 år eller äldre, och man måste vara medlem i föreningen för att bo i huset.

I 55 plus-boendet Ribbingska huset har LKF valt en annan modell. Där finns en strikt åldersgräns på 55 år och man saknar förening. I stället träffas hyresgästerna då och då för att diskutera gemensamma frågor, t.ex. upphandling av fönsterputs eller utemiljön. I huset finns en vinkällare med köksutrustning, där de boende kan ha sittningar med större sällskap. Det finns även två övernattningsrum att tillgå.

Ribbingska är inrymt i ett gammalt sjukhem och lägenheterna betraktas som några av de mest spektakulära i hela Lund, med enorm takhöjd och gamla stora vådsalar som rum. Tomten där huset ligger är arrenderad och en del av arrendet används till att bekosta en professur i äldrevård och gerontologi vid Lunds universitet.

KONTAKTPERSON: Sonja Lastre, områdeschef. sonja.lastre@lkf.lund.se



BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY

FRÅN AX TILL LIMPA I MJÖLBY



För bostadsbolaget i Mjölby väcktes tankarna på ett trygghetsboende i samband med Äldreboendelegeringens betänkande "Bo bra hela livet". Bostadsbolaget hade redan tidigare sett att antalet äldre hyresgäster ökade och utredningen innehöll

förslag om så kallade trygghetsboenden – en boendeform som skulle passa perfekt för Mjölby!

Tanken var att Bostadsbolaget skulle ansvara för fastigheten medan kommunen skulle bemanna boendet, så redan från start etablerades ett samarbete mellan Bostadsbolaget och Social- och omsorgsförvaltningen och båda har funnits med i projektet – från ax till limpa.

En enkät till 350 kommuninvånare över 70 år skickades ut och intresset var stort – inte mindre än 150 personer

BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY AB

Antal anställda 52

Antal lägenheter 2 587

kunde tänka sig trygghetsboende inom fem år. Många av dessa var över 80 år och flertalet levde ensamma. En lämplig fastighet som var tom, mitt i centrala Mjölby, valdes ut och byggdes om till 24 lägenheter, gemensamma lokaler, bad- och relaxavdelning med mera, och på invigningsdagen i mars 2011 besöktes trygghetsboendet Burenskiöld av inte mindre än 600 personer!

Trygghetsboende möjliggör kvarboende livet ut, med hög service och trygghet för de äldre men utan biståndsbeslut från kommunen. Lägenheterna har trygghetslarm, det finns personal dagtid som ordnar aktiviteter och hemtjänsten finns självklart tillgänglig dygnet runt för dem som behöver sådana insatser. Både kommunen och Bostadsbolaget menar att boendeformen verkligen fyller ett behov, så det lär bli fler trygghetsboenden i framtiden.

KONTAKTPERSON: Charlotta Elliot, marknadschef.
charlotta.elliott@mjolbybostad.se

MITTHEM I SUNDSVALL

FRÅN STUDENT TILL ÄLDRE PÅ BARA ETT ÅR!

MITTHEM AB

Antal anställda 39

Antal lägenheter 5 647

För tio år sedan började Mitthem fundera på det här med attraktiva bostäder för äldre och tillsammans med ett par systerföretag jobbade man fram sitt nuvarande plusboendekoncept. Vid den tidpunkten hade Mitthem flera vakanta lägenheter.

När Mitthem diskuterade med de äldre om vad de själva önskade av sitt boende fick man fram fyra ledande begrepp – trygghetsbesiktigad fastighet, tillgänglighet, service och tjänster samt gemenskap. Många ville bo kvar i samma område även när krämporna satte in, så intresset för nyproducerat var inte så stort.

I samma veva tog Mitthem över ett antal studentbostäder i miljonprogramområdet Nacksta. Många av lägenheterna var vakanta, så därför passade det perfekt att göra

om Nackstavägen 20 A-D till plusboende. Lägenheterna restaurerades och man byggde stora, ljusa gemensamma utrymmen samt bastu och relax på taket.

Uthyrningen gick över förväntan. Många av dem som flyttade in hade inte kunnat tänka sig att bo i Nacksta över huvud taget – i dag är det liv och rörelse i huset och de boende har bildat en styrelse som håller kontakt med Mitthem. Många boende framhåller tryggheten och den sociala samvaron som den stora vinsten, eller som en boende uttryckte det: "Tack vare Nackstavägen lever jag fortfarande."

KONTAKTPERSON: Lotta Björklund, fastighetschef. lotta.bjorklund@mitthem.se

BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN I MOTALA

ETT PLUS ETT BLIR TRE I MOTALA

BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN
Antal anställda 96
Antal lägenheter 5 929

I Motala har det funnits både trygghetsboenden och tillgänglighetsanpassade seniorbostäder i många år. Skillnaden i Motalas fall mellan de båda boendeformerna, är att man får ett trygghetsboende efter en biståndsbedömning medan det enda kravet för att man ska få hyra en seniorlägenhet är att man har fyllt 55 år.



Ofta lever dessa båda boendeformer mer eller mindre separata liv, men Platen och kommunen tänkte till ett varv i anslutning till att gemensamhetslokalerna vid trygghetsboendet Ekön behövde byggas om. Platen äger nämligen fastigheten och man har även en fastighet med seniorlägenheter alldeles intill. Den tanke som dök upp

var att alla människor har ett behov av att umgås med andra – oavsett om man bor i trygghetsboende eller seniorlägenhet, och gemenskap är bevisat hälsofrämjande, så varför inte dra nytta av läget?

I dag finns det ”ett extra vardagsrum” som sammanbinder de båda byggnaderna. Där kan hyresgästerna på både trygghetsboendet och i seniorlägenheterna träffas för att äta

lunch, träna, läsa böcker eller bara sitta ner och prata en stund. En dag i veckan har man dessutom öppet för övriga seniorer i bostadsområdet Ekön, så det extra vardagsrummet har verkligen blivit en bra mötesplats!

KONTAKTPERSON: Heléne Gillman, affärsutvecklare. helene.gillman@platen.se

SÄTERBOSTÄDER AB

PÖ OM PÖ I PRÄSTGÄRDET

Prästgårdets seniorboende omfattar ett 60-tal lägenheter i ett område som är byggt i slutet av 1970-talet. Möjligheten till seniorboende har funnits i knappt fem års tid och i dagsläget är ungefär 75 procent av lägenheterna uthyrd till seniorer. Omvandlingen till seniorboende sker pö om pö, så allt eftersom de tidigare hyresgästerna flyttar ut handikappanpassas lägenheterna och fylls på med nya seniora hyresgäster.

Säterbostäder har gjort vissa förbättringar i området som enligt dem själva inte är ”särskilt märkvärdiga men väl så betydelsefulla för de boende”. Det handlar om bättre belysning i utemiljön, installation av hissar, en kvarterslokal, ett altandäck och övernattningsrum för besökande. Kvarterslokalen är, tillsammans med föreningsstyrelsen, A och O i verksamheten. Där ordnas många olika aktiviteter för den som vill, och intresset är stort – minst en tredjedel av de boende deltar regelbundet i aktiviteterna.

Social samvaro och trygghet står hela tiden i fokus, samtidigt som konceptet bygger på ganska enkla åtgärder. Därför har man också lyckats bibehålla hyror på en rimlig nivå och företaget menar att man har fått hög utväxling på sina insatser.



SÄTERBOSTÄDER AB
Antal anställda 12
Antal lägenheter 1 024

KONTAKTPERSON: Lennart Eriksson, VD lennart.eriksson@saterbo.satser.se



AB SKÖVDEBOSTÄDER

SKÖVDE ERBJUDER EN PALETT AV MÖJLIGHETER

AB SKÖVDEBOSTÄDER
Antal anställda 76
Antal lägenheter 4 332

Skövdebostäder har haft olika former av seniorboende i åtta år, och man kan erbjuda en palett av boendeformer – från stora nyproducerade lägenheter till enrummare i ombyggda hyreshus. Företaget har resonerat som så att gruppen 55+ inte är homogen, så därför kan man inte heller räkna med att alla vill bo i likadana bostäder. En del kanske vill sälja villan och flytta in till centralorten, andra vill bo kvar i sitt hemvana bostadsområde. Då behövs olika slags bostäder.

Vissa gemensamma kriterier har man dock för sina seniorlägenheter, t.ex. att någon i hushållet måste vara 55 år eller äldre och att det ska finnas hiss och gemensamhetslokaler i huset. Samtliga seniorhus har dessutom en trivselgrupp som ser till att det händer något i lokalerna.

Tillgången till lokaler och aktiviteter har lett till att människor känner sig trygga och trivs väl. Man lär känna varandra, äter tillsammans om man vill, fikar, kör ett jympapass – och sommartid åker en del på vuxenkollo. Varje sommar sedan 1989 ordnar nämligen Skövdebostäder ett vuxenkollo på fritidsanläggningen Aspö. Under en veckas tid umgås ett tjugotal deltagare – män och kvinnor, singlar och par, i åldrarna 55–90 år – med varandra till en kostnad av 500 kronor per person. Kollot är väldigt populärt och resten av året fungerar dessutom deltagarna som mycket goda ambassadörer för företaget.

KONTAKTPERSON: Lena Christersson-Magnusson, samordnare för frågor om seniorboende, miljö och fritid. lena@skovdebostader.se



TELGE BOSTÄDER AB I SÖDERTÄLJE

GAMMALT BLIR SOM NYTT

TELGE BOSTÄDER AB
Antal anställda 146
Antal lägenheter 10 123

I Södertälje arbetar Telge Bostäder på flera fronter för att göra boendet bättre och tryggare för äldre hyresgäster. Man vill förlänga möjligheter till kvarboende, för många äldre vill bo kvar i sitt invanda område även när hälsan börjar svikta. Därför har företaget satsat på att förbättra och utöka tillgängligheten i sina äldre områden i samband med renovering och upprustning. I ett 1950-tals-bestånd på Östergatan har Telge Bostäder nyligen kompletterat utomhusbelysningen, installerat porttelefoner, tagit bort nivåskillnader vid entréerna och placerat fällsitar på varje våningsplan. Man har även anpassat lägenheterna för äldre hyresgäster med bättre belysning i kök och badrum.

Dessa åtgärder gynnar självklart alla boende men framför allt äldre som känner sig tryggare i sitt boende.

Telge Bostäder har även utvecklat konceptet med trygghetsboende tillsammans med Södertälje kommun. Även här har man använt sig av det befintliga beståndet, eftersom kostnaden blir lägre än vid nyproduktion. Man får helt enkelt fler lägenheter för pengarna.

För att veta vad de äldre själva tyckte skickades en enkät ut och man har också haft regelbundna träffar med pensionärsorganisationerna i Södertälje. I dag finns tio lägenheter för trygghetsboende, där man har förbättrat tillgängligheten i och utanför lägenheterna. Alla boende har tillgång till en gemensam lokal där olika aktiviteter ordnas, bland annat filmkvällar.

KONTAKTPERSON: Mats Sjöberg, projektledare. mats.sjoberg@telge.se

UPPSALAHEM AB

LÅT DET NYA BLI DET TRYGGA

Uppsalahem har många bostäder som behöver förnyas; totalt 4 000 bostäder på tio år. Samtidigt som detta görs passar man på att anpassa bostäderna till kvarboende och man satsar på tillgänglighet både inomhus och i utemiljön.



UPPSALAHEM AB
Antal anställda 270
Antal lägenheter 12 809

I området Kvarngärdet pågår för närvarande en sådan upprustning och Uppsalahem har märkt att det väcker många frågor och också oro hos framför allt äldre. Därför erbjuder man personliga samtal i hemmet med alla äldre som omfattas. Detta har blivit mycket uppskattat och många känner sig mycket tryggare med den omvandling som sker i området.

Trygghet är ett av företagets kärnvärden, vilket även genomsyrar annan verksamhet. För många äldre är det viktigt att känna igen den som man har kontakt med, vilket Uppsalahem tagit fasta på genom att speciell kvartersvård i ett område ansvarar för just gruppen äldre. Det gör att hyresgästen vet vem man kommer att få tala med när man ringer och också vem som kommer och fixar i lägenheten om något behöver göras. Det blir en tillit mellan den äldre och kvartersvärden som är mycket värd – för dem båda.

KONTAKTPERSON: Sara Westberg, fastighetschef servicebostäder. sara.westberg@uppsalahem.se

VAGGERYD-SKILLINGARYD BOSTADS AB

IBLAND FÅR DET TA DEN TID DET TAR

VAGGERYD-SKILLINGARYD
BOSTADS AB
Antal anställda 25
Antal lägenheter 992

För sju år sedan sade Vaggeryds kommun upp kontraktet för en gruppbostad i Vaggeryd. Det gjorde att bostadsbolaget fick tänka till – vad skulle man göra med de tomma ytorna? Efter en tids funderande kom man på att det skulle passa bra med ett seniorboende i huset, för ett sådant behövdes i kommunen.

I övriga huset fanns redan 48 lägenheter att tillgå. Huset var byggt på 90-talet så det fanns hiss, lägenheterna var väl tilltagna och toaletterna rymliga. Perfekt! Gruppboastaden byggdes om till gemensamhetslokaler och 7 lägenheter, och en värdinna knöts till verksamheten. Hon var medarbetare inom bostadsbolaget men fick nya arbetsuppgifter.



Ombyggnationen var klar i februari 2005, men det visade sig att det många av dem som bodde i huset inte var intresserade av att ingå i seniorboendet, eftersom man tyckte att det blev för dyrt. I dag, sex år senare ingår 42 av de totalt 55 lägenheterna i seniorboendet och verksamheten fungerar väldigt bra.

När Skillingarydborna såg att seniorboendet i centralorten Vaggeryd fungerade bra ville man ha något liknande, och nu finns ett boende för äldre med 56 lägenheter i Skillingaryd.

Här har man dels byggt om två befintliga fastigheter, dels byggt till dem med två våningar vardera, och inflyttningen sker nu i höst.

KONTAKTPERSON: Satu Jonsson, VD. satu.jonsson@vaggeryd.se

AB VÄSBYHEM

I VÄSBY FIXAR MAN HÖGT SOM LÅGT!

AB VÄSBYHEM
Antal anställda 95
Antal lägenheter 5 130

Väsbyhem har haft seniorbostäder för hyresgäster som uppnått 55 års ålder i många år. Det gör att man numera har många olika slags boenden som senioren kan välja mellan – stora som små lägenheter, nära centrum eller närmare naturen, höghus eller marknära boende. I regel har de skapats genom att man utvecklat valda delar av det befintliga bostadsbeståndet. Några grundkvaliteter ingår alltid i seniorbostäderna, t.ex. hiss i hus med flera våningar, sittplats i entrén, tittöga i dörren, spisvakt och förtur till parkeringsplats så nära bostaden som möjligt. Bor man i flerfamiljshus ingår även det man kallar trygghetscertifiering, vilket innebär att flerfamiljshusen har förstärka entrédörrar med porttelefon samt kortläsare till entré och källardörrar.

Utöver de rena seniorbostäderna finns även Dragongårdens trygghetsboende med 36 lägenheter och en

gemensamhetslokal som kan användas för möten och aktiviteter av olika slag. Självklart har hyresgästerna i trygghetsboendet tillgång till samma grundkvaliteter som i alla seniorboenden, men därtill finns det även ett trygghetspaket som innehåller en panel i lägenheten som varnar om man glömt spisen eller kaffebryggaren på eller om man glömt låsa dörren eller balkongen.



KONTAKTPERSON: Jan Hedberg, marknadschef. jan.hedberg@vasbyhem.se

ÖREBROBOSTÄDER AB

BEKVÄMT, TRYGGT OCH TRIVSAMT I ÖREBRO



ÖREBROBOSTÄDER AB
Antal anställda 414
Antal lägenheter 22 335

Drygt 25 procent av ÖrebroBostäders nuvarande hyresgäster är 56 år och äldre och andelen äldre kommer att öka – det vet man. För att vara beredd och ute i god tid tog man redan 2003 fram konceptet ÖBO Senior. Tanken är att boendet ska passa alla som har aptrit på livet men som ställer höga krav på en trygg och tillgänglig bostad. För att få en seniorlägenhet måste man ha fyllt 55 år och man får inte ha några hemmaboende barn. I eller i anslutning till seniorboendet finns en lokal som fungerar som mötesplats som möjliggör aktiviteter av olika slag. I vissa områden sköts utemiljön av hyresgästerna själva via självförvaltning och där kan det finnas både kryddodlingar och prunkande rabatter som de boende kan njuta av.

I dag finns drygt 750 seniorlägenheter och 26 mötesplatser runt om i Örebro. Dessutom finns två senior-samordnare som planerar aktiviteter tillsammans med de boende. Samordnarna deltar i de boendes verksamhetsråd, där man diskuterar olika aktiviteter och boendefrågor som samordnaren sedan kan ta med sig till ÖrebroBostäder.

Från hösten 2011 startar ett nytt slags seniorboende – ÖBO Senior Plus som vänder sig till personer över 70 år. Utöver en tillgänglig bostad och den sociala gemenskapen

ingår även matservice och viss annan service. Dessutom finns det en speciell plusvård dagtid som ska stötta hyresgästerna med praktiska frågor.

Genom ÖBO Senior och ÖBO Senior Plus vill ÖrebroBostäder lämna sitt bidrag för att bryta den isolering och ensamhet som många äldre känner – eller som de själva uttrycker det: ”Tillgänglighet handlar både om hur vi bemöter varandra och om den fysiska miljön.”

KONTAKTPERSON: Ingrid Gustavsson, ansvarig för ÖBO Senior, ingrid.gustavsson@obo.se



SABOS BOPRIS 2011

SABO har instiftat ett bopris. Priset syftar till att lyfta fram duktiga företag och medarbetare och att sprida goda exempel på innovativa och kreativa sätt att arbeta med bostadsfrågor.

Tema för 2011 års bopris är boende för äldre. Ett bra boende, i vid mening, ger bättre möjligheter till ett fortsatt självständigt vardagsliv och ökar livskvalitén för äldre. Det handlar om olika grupper av äldre med olika behov, önskemål och livsvillkor. Bostadsföretagen har olika marknadsvillkor och förutsättningar att tillgodose behoven. I många SABO-företag läggs det ner ett stort engagemang på att förbättra boendet för äldre och det finns många goda exempel. Antalet äldre fortsätter öka under detta århundrande. Deras boende är därför en fråga som kommer få ännu större betydelse.



NIKLAS HERRSTRÖM

LKF, RIBBINGSKA HUSETS VINKÄLLARE OCH FESTLOKAL

