

# Investering på 277 millioner kroner: Kæmpe seniorbolig-resort får egen wellness-afdeling

Byggeprojekt på Dæmningen til 277 millioner kroner skal skabe luksus for Hernings seniorer og får 120 boliger i op til 10 etager

17. januar 2022, 12.02



*En foreløbig visualisering viser, hvordan Holmsø Herning kan komme til at se ud. En fælles gård skal være med til at skabe aktiviteter for beboerne, som blandt andet får adgang til et 150 kvadratmeter stort opvarmet orangeri. Visualisering: Aart Architects*



@  
Kenneth Meinby Sørensen  
Journalist

**HERNING** Et unikt og nyskabende koncept for seniorer, som gerne vil fylde deres hverdag med oplevelser og livskvalitet - også i den tredje alder. Sådan beskriver folkene bag Holmsø Boligresorts deres seniorbofællesskab, som i løbet af de næste to år kommer til Herning, hvor et nybyggeri skal opføres på Kikkenborgvej.

På grunden over for Aldi og Meny på Dæmningen kommer der efter planen 120 boliger i varierende størrelser, og målgruppen er de 55+-årige - både par og enlige.

Der er imidlertid ikke tale om et almindeligt lejlighedsbyggeri, for der bliver lagt stor vægt på resort-tankegangen, så stedet skal føles som et feriested, man kommer på hver dag.

Der kommer blandt andet en wellness-afdeling med spa, pool, sauna og isbad samt behandlerrum, så man kan tilkøbe sig behandlinger hos en fysioterapeut eller en massør.

Fællesfaciliteterne kommer også til at bestå af et professionelt fitnesscenter, et bibliotek, en tagterrasse, gæstelejligheder og et gårdmiljø med opvarmet orangeri.

## **Efterspurgte af seniorer**

Bag Holmsø Boligresorts står selskabet Ejendomsinvestering A/S, der blev stiftet af ungdomsvennerne Jonas Dørken og Christopher Stensbjerg.

Jonas Dørken var i en periode direktør i Skousen - og kendt fra reklamerne - mens Christopher Stensbjerg, der stammer fra Ikast, gennem flere år drev Stensbjerg Totalbyg.

Nu har de sammen med to partnere kastet sig ud i projektet med at stifte en kæde af seniorbofællesskaber, hvor de kommende års mange seniorer kan få et aktivitetsfyldt liv.



*Det er på en trekantet grund mellem Dronningens Boulevard, Dæmningen og Kikkenborgvej, at Holmsø Herning skal bygges. Her holdt virksomheden Elton til indtil 2020. Foto: Jørn Deleuran*

Ud fra analyser og statistik om det stigende antal seniorer og højere levealder har de sammen med egne iagttagelser fra ind- og udland udtænkt Holmsø-konceptet.

- Grundstenen er, at hverdagen er vigtigst. Du er ikke på ferie, men kan få nogle af de samme oplevelser. Det er de muligheder, seniorer gerne vil have i dag, siger Jonas Dørken.

Han fremhæver en undersøgelse fra Realdania, som viser, at mange ældre føler sig ensomme, og at der er stor interesse for bofællesskaber.

## **Får en aktivitetsvært**

De 120 leje-lejligheder i Holmsø Herning vil blive alt fra 60 til 130 kvadratmeter og indrettet som - ikke ældreboliger - men seniorvenlige boliger.

Projektet er endnu ikke tegnet færdigt, men planen er at bygge i 7-10 etager og skabe et fælles gårdrum i midten af byggeriet.

Netop de 1000 kvadratmeter fællesfaciliteter er det store slagnummer for projekttagerne.

- Det er det, der gør vores projekt ekstraordinært, siger Jonas Dørken.

Blandt andet vil der i komplekset være ansat en aktivitetsvært, som skal hjælpe beboerne med at igangsætte fællesskab og aktiviteter, som beboerne så selv kan køre videre.

Det kan være alt fra fællesspisning, yoga, vinklub og kortspil til korsang, foredrag, vandreture og busture, som beboerne kan tilmelde sig via boligresortets app.

Derudover vil der være almindelige viceværter, som passer området og fællesfaciliteterne.

## **Populært i Silkeborg**

Ejendomsinvestering A/S er godt i gang med at opføre et tilsvarende kompleks med 100 boliger i Silkeborg, og det er ifølge Jonas Dørken næsten udlejet, selvom det først åbner om et år.

- Der er stor interesse for vores koncept. Der er mange seniorer, der gerne vil have noget at stå op til hver dag, selvom de ikke arbejder mere, siger Jonas Dørken og fortsætter:

- Vores mål er, at det skal være et superhyggeligt sted at være.

I Herning har PFA forsøgt sig med et seniorbofællesskab i gågaden, men mere end et år efter åbningen er 6 ud af 21 boliger stadig ikke udlejet.

Det skræmmer imidlertid ikke Jonas Dørken, som peger på Holmsø-konceptets ekstra faciliteter og løfter om oplevelser i hverdagen som det afgørende.

- I Silkeborg har andre også haft det svært, men vores bliver revet væk. Der var 500 i kø for at blive kontaktet, og vi forventer den samme interesse i Herning, siger han.

Han frygter ikke, at der er større skepsis for bofællesskabs-tankegangen, fordi Herning er længere vestpå.

## Åbne inden for to år

Det var oprindeligt Jens Peter Thorsen, der gik til Herning Kommune med planerne om seniorboliger på Dæmningen, hvor tekstilvirksomheden Elton holdt til indtil begyndelsen af 2020.

Herning Kommune lavede den nødvendige lokalplan for projektet, men Ejendomsinvestering A/S endte med at købe grunden og byggemuligheden.

Jonas Dørken fortæller, at der netop er søgt om nedrivningstilladelse, så de gamle fabriksbygninger kan fjernes i løbet af de kommende måneder, hvorefter der kan tages første spadestik.

- Planen er, at vi er klar til at åbne for resortet i slutningen af 2023, siger han.

Jonas Dørken kalder placeringen »supergod« og peger på nærheden til indkøb, busstoppested og naturen ved Knudmosebjerget samt kort afstand til midtbyen.

Han er ikke nervøs for nærheden til den trafikerede Dronningens Boulevard, fordi altaner og terrasser vil vende mod sydvest - væk fra boulevarden.

### Søger investorer

Jonas Dørken og Christopher Stensbjerg har tidligere haft virksomheden Viva, der blandt andet har bygget rækkehuse på Nordskrænten i Gullestrup. De drives af Ejendomsselskabet Midtjylland.

Holmsø-projektet hører under selskabet Ejendomsinvestering A/S, som udvikler og finansierer ejendomme.

I denne sammenhæng søger projektmagerne i øjeblikket investorer til Holmsø Herning, som folk med penge på lommen kan blive en passiv del af.

- Man køber en andel af projektet, og så står vi for alt det praktiske. På den måde kan man få en fin forrentning og samtidig være med til at gøre en forskel, siger direktør Jonas Dørken.

Ejendomsinvestering A/S er registreret hos Finanstilsynet som kapitalforvalter og er derfor underlagt flere bestemmelser. Eksempelvis skal investorer mindst skyde 750.000 kroner i projektet, og det har der ifølge Jonas Dørken været stor interesse for i Silkeborg, hvor der er udsolgt.

- Det er ikke kun lokale investorer. Der er mange danskere, som har gjort det godt og har formuer, de vil investere. Det er et alternativ til aktier, siger Jonas Dørken.

Holmsø Silkeborg opføres af Skibbild Entreprise i samarbejde med aarhusianske Aart Architects, og det kan meget vel blive samme hold, der skal opføre Holmsø Herning, oplyser Jonas Dørken.

#### **Holmsø Boligresort**

Holmsø Herning bliver et seniorbofællesskab med 120 lejligheder i størrelser fra 60 til 130 kvadratmeter. Målgruppen er 55+-årige.

Det skal placeres på Kikkenborgvej 12, hvor virksomheden Elton flyttede væk for to år siden. Her må bygges i op til 10 etager.

Holmsø Herning bliver et såkaldt boligresort med vægt på muligheden for aktiviteter og oplevelser på stedets 1000 kvadratmeter fællesfaciliteter.

Der kommer blandt andet en wellness-afdeling med spa, pool og sauna, et fitnesscenter, et bibliotek, et stort aktivitetsrum, et opvarmet orangeri og en fælles tagterrasse.

En såkaldt aktivitetsvært vil medvirke til at sætte aktiviteter i gang i samarbejde med beboerne.

Et tilsvarende kompleks omkring 100 lejligheder er i gang med at blive bygget i Silkeborg med samme navn og koncept.

Projektmanagerne satser på at rulle Holmsø ud som et koncept i byer over hele landet.

Ifølge en foreløbig tidsplan skal nedrivning af de eksisterende bygninger begynde i første kvartal af 2022. Holmsø Herning forventes at åbne i slutningen af 2023.