

Aktuell litteratur, et utvalg

- Boll Hansen, E.; Dahl, A.; Gottschalk, G.; Palsig Jensen, S. (2000): *Ældre i bofællesskab*. Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut, Statens Byggeforskningsinstitut SBI. København
- Henning, C., Lieberg, M., Lindén, K. (1987) *Boende, omsorg og sociala nätverk*. Kommunal omsorg i närmiljön Byggeforskningsrådet. Stockholm
- Ingebrigtsen, B. (1989): *Alternative boformer*. Norsk institutt for by- og regionforskning. Oslo
- Kollektivhuset Høje Søborg (2001) *Kollektivhuset Høje Søborg 1951-2001*. DAB, Dansk almenntilbyggelsesselskab. København
- Lundahl, G. og Sangregorio I. (1992) *Femton kollektivhus. En idé förvärkligas*. Byggeforskningsrådet. Stockholm
- Løvstakken, Erlend (1999) *Borettslaget Kollektivet 1976-1996. Et boligeksperiment for framtida*. Husbanken
- Sangregorio, I. (2000) *Kollektivhus i dag*. Byggeforskningsrådet T1:2000. Stockholm
- Schmidt, L. (1987): *La oss bo midt i livet. Gode boliger for eldre og andre små husstander*. Husbanken. Oslo
- Schmidt, L. (1991): *Boliger med nogo attåt. Nye bofællesskap i et historisk perspektiv*. Husbanken. Oslo
- Schmidt, L. (2002). *Boliger med «nogo attåt». Service, mangfold, fellesskap*. NIBR notat 2002:109
- Schmidt, L. (2002) *BOLIG+. Nytt og bedre hverdagsliv*. NIBR notat 2002:120
- Støa, E. og Narvestad, R. (2002) *Delrapport 1, begrepsbruk og modeller for tilpasningsdyktighet og delrapport 2, tre case- studier*. SINTEF
- Vedel-Petersen, F. Jantzen E. Ranten, K (1988) *Bofællesskaber. En eksempelsamling*. SBI rapport 187, Statens byggeforskningsinstitut. København
- Woodward A., Vestbro, D.U. og Grossman. M-B. (1989) *Den nya generationen kollektivhus*. Byggeforskningsrådet. Stockholm

Aktuelle nettsteder, et utvalg

www.husbanken.no	www.boligtrivsel.dk
www.bofellesskap.no	www.nibr.no
www.kollektivhus.no	www.norskform.no
www.gaia.org	www.sintef.no
www.cohousing.org	www.usbl.no

HB 7.F.38

Utgitt av Husbanken

Brosjyren er skrevet av forsker, siv.ark. MNAL
Lene Schmidt NIBR

Opplag: 5000

Fotos: Lene Schmidt der ikke annet er angitt

Design: Blanke Ark, Oslo

Grafisk produksjon: RenaissanceMedia as

Husbanken

Hovedkontor

Fridtjof Nansens vei 19
Postboks 5130 Majorstuen
0302 OSLO
Tlf. 22 96 16 00
Telefaks 22 96 17 00

Regionkontor Øst

Fridtjof Nansens vei 19
Postboks 5281 Majorstuen
0303 OSLO
Tlf. 22 96 16 00
Telefaks 22 96 16 75

Regionkontor Sør

Fridtjof Nansens vei 19
Postboks 5271 Majorstuen
0303 OSLO
Tlf. 22 96 16 00
Telefaks 22 96 18 65

Regionkontor Arendal

Skytebanen 14
Serviceboks 626
4809 ARENDAL
Tlf. 22 93 15 30
Telefaks 37 02 37 59

Regionkontor Bergen

Østre Murallmenning 7
Postboks 7650
5020 BERGEN
Tlf. 55 23 42 00
Telefaks 55 23 07 37

Regionkontor Trondheim

Peter Egges plass 2
7005 TRONDHEIM
Tlf. 73 89 23 00
Telefaks 73 89 23 01

Regionkontor Bodø

Sjøgt. 15 Postboks 384
8001 BODØ
Tlf. 75 54 93 00
Telefaks 75 54 93 99

Regionkontor Hammerfest

Strandgt. 49 Postboks 480
9615 HAMMERFEST
Tlf. 78 42 74 00
Telefaks 78 42 74 10

Internett: husbanken.no

Info. telefon: 815 33 370

Tekst TV: NRK s. 669

Bolig +

Nye boligløsninger for et bedre hverdagsliv

«Vi må ikke være redde for å ta et stort skritt av gangen.
Man kommer ikke over avgrunnen i to korte hopp.»

DAVID LLOYD GEORGE



Nye boligløsninger og sprek arkitektur. Overdekket gate mellom rekkehus-leiligheter i bofellesskapet Jystrup savværk, Danmark. Bofellesskapet ble etablert i 1983 med 21 familieboliger og felleshus, og fungerer fortsatt slik det var planlagt. Se også www.jystrup-savvaerk.dk. Arkitekt: Vandkunsten



Bolig +

Nye boligløsninger for et nytt og bedre hverdagsliv

Nye tider krever nye boligløsninger

Husbanken ønsker med denne brosjyren å inspirere til et større mangfold av boligløsninger enn det som tilbys i dag, og flere tilbud som rekker ut over den isolerte privatboligen. BOLIG+ er boligløsninger som er bedre tilpasset individuelle behov for trygghet, service og avlastning i hverdagen og generelle samfunnsmessige behov for bedre ressursbruk.

Husbanken kan bidra med kompetanse og økonomisk stimulans til pilotprosjekter. Se www.husbanken.no.

Generelle endringer på samfunnsnivå krever nye løsninger for boligbygging og for hvordan vi organiserer hverdagen.

Stikkord er blant annet ny teknologi, økt mobilitet, flere små husholdninger, et større antall skilsmitter, nye familiekonstellasjoner (dine, mine og våre barn), behov for en mer fleksibel arbeidskraft, en mer urban livsstil, behov for en bærekraftig utvikling og bedre ressursbruk.

Bedre ressursbruk

Rett hus til rett tid og sted

Eksisterende boligmasse i sentrale byområder er ofte ensidig sammensatt med mange små boliger, og i periferien er det ofte mange store (ene)boliger.

Endringene på samfunnsnivå krever en mer fleksibel boligstruktur, slik at fordelingen mellom 1-, 2-, 3- og 4-roms boliger i et prosjekt kan endres uten store bygningsmessige inngrep. Slik kan utbyggerne tilby boliger som kan tilpasses nye behov og skiftende markedssituasjoner.

Samvirke offentlig – privat

Offentlige institusjoner som barnehager, eldresentre og lignende er dyre i drift, og kan med fordel utnyttes større deler av døgnet og slik at flere kan få tilgang til lokaler og tjenester. Når beboere og institusjoner spleiser på etablering og drift kan man få til mer for færre penger, kanskje til og med luksus man ellers ikke ville hatt råd til.

Trygghet og en enklere hverdagskabal

Flere boligsøkende er på leting etter nye boligløsninger. Noen ønsker større fellesskap med andre. For gruppen 50+ kan det være et ønske om å realisere såkalte seniorbofellesskap for en aktiv og trygg alderdom. For barnefamilier, ikke minst singel foreldre, kan det være ønsket om større fellesskap og gjensidig avlastning med barnepass. Andre ønsker enkelt og greit å kunne kjøpe seg tjenester som



middagsservering, hjelp til vask og stell av huset osv. Dette taler for boligløsninger som peker utover den (lille) isolerte boligen.

Østeråstunet i Bærum

Såkalte seniorbofellesskap er siste trend i letingen etter nye boligløsninger.

Gruppen 50+ søker trygghet, hjelp til selvhjelp og et aktivt liv som pensjonist. Østeråstunet i Bærum består av i alt 14 boliger og felleshus medorstue, kjøk-

ken, gjestehybel og svømmehall, bygget i 1988. Samværsformen er uforpliktende, og skal være til felles hygge og nytte, for eksempel felles teaterturer med «nogo attåt» på bassengkanten etterpå. Foto fra felles 17. mai-feiring 2002 tatt av beboerne.

Hvorfor kede sig ihjel når man kan dø af grin sammen?¹

¹ Sitat fra en brosjyre utgitt av organisasjonen «Boligtrivsel i centrum», Danmark. Organisasjonen har som mål å hjelpe mennesker som ønsker å etablere seniorbofellesskap. Grin på dansk betyr latter. Se www.boligtrivsel.dk.



Vil du vite mere?

Denne brosjyren er en presentasjon av flere informasjonshefter som ligger på internett. På www.nibr.no finner du disse heftene:

BOLIG+ nytt og bedre hverdagsliv, NIBR notat 2002:120

I dette heftet finner du mer inngående beskrivelse av den boligmodellen som er skissert i denne brosjyren og flere eksempler på løsninger som allerede er bygget. Heftet inneholder også forslag til organisering og drift av slike boligmodeller. Endelig er det lenker til aktuelle nettsteder og oppdatert litteraturliste.

Nye boliger med «nogo attåt», NIBR notat 2002:109

Her finner du en kort oppsummering av status når det gjelder nye boligløsninger i Norge og i våre skandinaviske naboland. Her er korte presentasjoner av norske bofellesskap som er bygget, hvilke som

er under planlegging, og hvilke erfaringer over tid beboerne har gjort med denne boformen.

På www.husbanken.no finner du:

Boliger med nogo attåt. Nye bofellesskap i et historisk perspektiv.

Heftet ble utgitt i 1991 og foreligger i bearbeidet utgave på nettet. I heftet presenteres intervju med beboere i ni ulike norske bofellesskap og deres erfaringer. I tillegg finnes et historisk riss av hvordan ulike boligløsninger over tid har utviklet seg i Norge og i våre naboland. Dette er stoff som ikke tidligere har vært presentert samlet i Norge.



Prosjekter som er under utvikling.

For tiden er følgende prosjekter under utvikling:

- Hamar boligbyggelag planlegger seniorbofellesskap sammen med en beboergruppe.
- I Hurdal planlegges et økologisk landsbysamfunn. Se www.gaia.org.
- Oslo kommune planlegger arkitektkonkurranse for Stiklestadkvartalet der elementer fra BOLIG+ skal inngå.
- USBL og Norsk Form søker å sette i gang pilotprosjekter. Se www.usbl.no og sidene til bolig: urban på www.norskform.no.

- Flere prosjekter som er under planlegging er omtalt i NIBR notat 2002:109.



Bofellesskap på Havstein, Trondheim. «Vi trives fortsatt», sier beboerne, vel 10 år etter vi intervjuet dem i 1991. Se Schmidt (1991, 2002). Foto: Original i HB-arkivet.



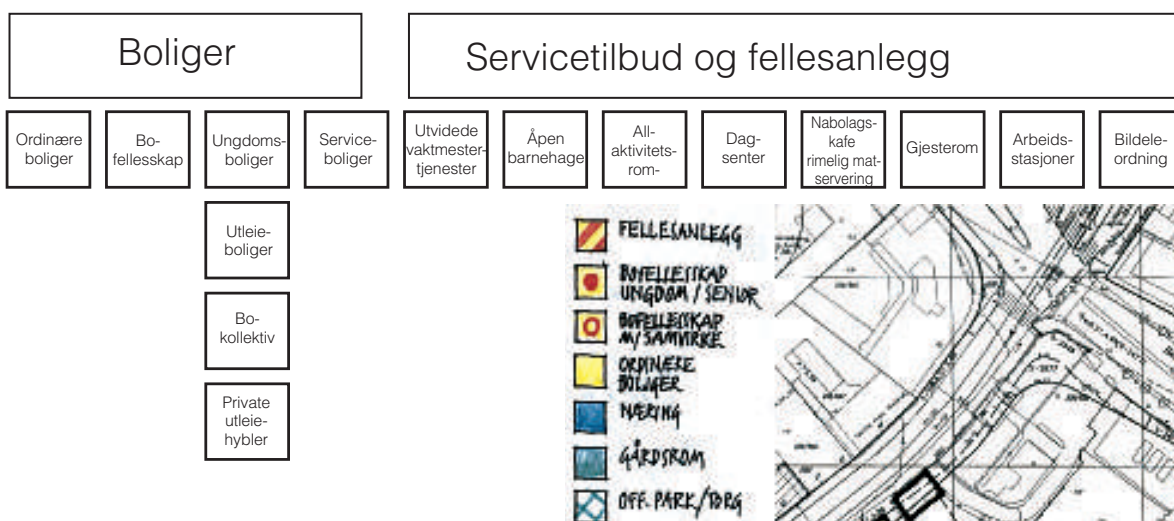
Modell for BOLIG+

BOLIG+ består av et bredt sammensatt boligtilbud og supplerende service- og felles tilbud. Boligdelen kan inneholde både eie- og leieboliger, ordinære boliger, bofellesskap og boliger for spesielle brukergrupper som serviceboliger for eldre, ungdomsboliger og bokollektiv. Servicetilbud og fellesanlegg kan bestå av ulike brikker, hvorav de viktigste vil være kafé/dagsenter med matservering, service-sentral med utvidete vaktmestertjenester

og et åpent og mer fleksibelt barnehagetilbud. I tillegg kan det være aktuelt med supplerende fellesanlegg som for eksempel gjestehybler/ arbeidsstasjon, allaktivitetsrom i sambruk med barnehagen, utleie av fellesrom til private selskap med mer. Slike supplerende boligtilbud vil være enda viktigere tatt i betraktning det økende antall små husstander, og at mange bare har råd til å kjøpe et lite kryptinn, selv om de har større plassbehov.

Programskisse BOLIG +

Spillebrikkene i boligdelen og servicetilbud/fellessanlegg som inngår i skissen



Eksempel på bruk av modell for BOLIG + på en tomt i Storgata i Oslo. Illustrasjon: Bård Isdahl.

Drift og organisering

Organisering av bofellesskap

Bofellesskap er vanligvis organisert som enten borettslag eller boligsameie. I daglig tale omtales studentkollektiver som leier en bolig også ofte som bofellesskap. Disse boligløsningene omtales ikke her.

I et boligsameie eier beboerne hver sin seksjon, mens fellesarealer eies av sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i henhold til sin sameiebrøk. For å sikre kontinuiteten i bofellesskapet og sikre forvaltning, bruk og drift av fellesarealer kan man i vedtekter fastsette at andel fellesareal og eierseksjon overdras samlet, og at ny sameier må vedta sameieravtalen skriftlig.

Fellesanlegg – eierformer og drift

Risikoen ved drift av fellesanlegg vil bli søkt minimalisert ved at flere, både beboere og de som driver kafé og andre fellestilbud, deler på kostnader ved etablering og drift. De viktigste fellesanleggene bør utgjøre en eierenhet og kan i et større boligområde bestå først og fremst av dag-senter/kafé, barnehage/allaktivitetsrom og servicesentral. Hovedansvar for daglig drift av fellesanlegg kan for eksempel tillegges servicesentralen. Erfaringer fra for eksempel Grønland torg servicesentral viser at helhetlig drift og forvaltning av et boliganlegg og dets fellesarealer kan gi store besparelser for beboerne.





Risikovurdering

Alle forsøk med utvikling av nye bolig-løsninger representerer en risiko for de som investerer penger i prosjektet. Usikkerheten knytter seg til hva markedet etterspør, til kompleksitet og økt tidsforbruk i utviklingen av prosjektet og lang saksbehandlingstid ved et sammensatt prosjekt. Utbyggers vurdering av risiko er imidlertid ikke nødvendigvis basert på reelle erfaringer, men kan skyldes myter eller mot forestillinger. Bygging av bo-fellesskap vil av mange utbyggere trolig bli vurdert som risikofylt på tross av at flere norske og internasjonale studier har vist at det finnes et marked for denne boformen, og at erfaringene er positive. I tillegg til at flere spleiser på etablering og drift bør man sikre at fellesanlegg kan brukes mest mulig fleksibelt, evt leies ut for perioder.

Kostnadsreducerende tiltak

Inngangsbilletten til en ny BOLIG+ vil kunne reduseres på ulike måter. Fleksible boligløsninger gjør det mulig å leie ut en del av boligen for perioder. Arealet innen egen boligenhet kan reduseres i den grad fellesanlegg kompenserer for dette, f.eks. felles oppholdsrom og gjestehybler som kan leies etter behov. For kommunen eller de som driver barnehage/eldresentertilbud og lignende kan det ligge besparelser i at flere spleiser på etablering og drift.



Nye boligløsninger – et historisk riss

Felleskjøkkenhus, toforsørgerhus, serviceboliger, servicehus, bofellesskap og kollektivhus

Kjært barn har mange navn. Historisk sett kan man skille mellom ulike forsøk på å utvikle service- eller fellesskapsløsninger som skal gi en avlastning i hverdagen, først og fremst avlastning med hensyn til omsorgs- og husarbeid. Løsningene har utviklet seg blant annet på bakgrunn av kvinners økte yrkesdeltakelse.

Felleskjøkkenhus fra 1920-30 tallet, tilbud om matservering og hushjelp til vask og rengjøring.

Servicehus fra 1950-70 tallet, samme tilbud som felleskjøkkenhus.

Toforsørgerhuset (OBOS prosjekt fra 1939) var planlagt med både matservering og egen barnehage. I Sverige ble det bygget flere lignende prosjekter, som blir beskrevet som *kollektivhus*.

Bofellesskap er egne private boliger med stue, kjøkken, soverom og bad. Beboerne har noe fellesareal og noe samvirke i hverdagen, for eksempel fellesmiddager en gang i uka. Disse blir i Danmark beskrevet som bofellesskap, i Sverige som kollektivhus.

Serviceboliger er egne private boliger for

eldre, med fellesarealer og service fra ansatt personal.

Servicehus

Boliger med egen beboerrestaurant

Servicehuset Høje Søborg i København ble bygget i 1951, og har fortsatt egen beboerrestaurant. Et ektepar betaler for tiden ca 5000 kroner pr måned i husleie for en tre-roms leilighet inkludert 30 spisebilletter. Ekteparet kan altså gå til dekket bord ca annenhver dag, eller bruke noen spisebilletter på å invitere gjester.





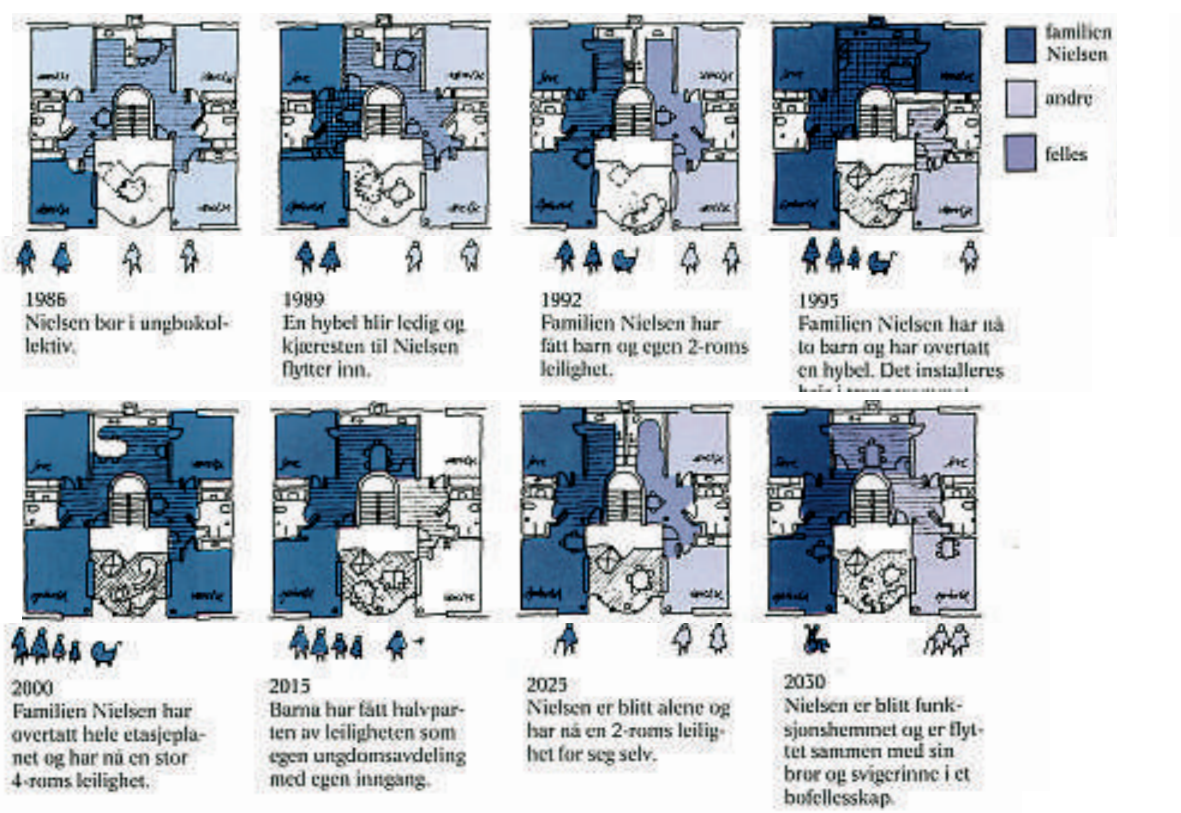
Fellesskap. Camm Granlund (T.H.) og Anne (2. dr.) koser seg med hverandre og naboene på tuietrasen i Friis. Gaste b. der alle beboerne kan samles rundt et bord.

Det perfekte nabo- skap finnes - nesten

Reportasje fra bofellesskapet i Friisgate i Oslo, Aftenposten 11.8.2001. Bofellesskapet ble bygget av USBL i samarbeid med en beboergruppe i 1987. Bygården rommer

27 leiligheter, storstue med kjøkken, gjestehybler, peisestue, hobbyrom mm. Beboerne har felles middag to ganger i uka, og bruker storstua til barnehage på dagtid.

Rett hus på rett sted, til rett tid



Fleksible boliger for unge og eldre,

Fleksible boliger for unge og eldre, arkitektkonkurranse utskrevet av Boligministeriet i Danmark. Eksemplet viser hvordan den samme etasjeplan kan bestå av fire hybler, eller to-, tre- eller fireroms boliger. Rommene har en form og størrelse som gjør dem anvendelige både som sove- og oppholdsrom. Arkitekt: Tegnestuen Volden, Danmark.

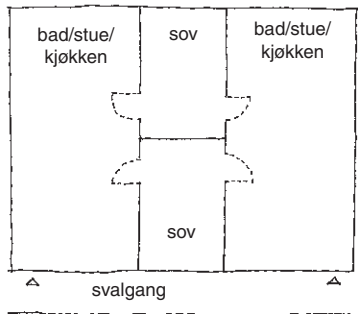
leietakerne får et botilbud. En studie viser at slike løsninger foreløpig er lite kjent, og må markedsføres aktivt, men at beboerne setter pris på den typen fleksibilitet. Tegningen er hentet fra et OBOS prosjekt i Oslo. Arkitekt: Dyrvik Arkitekter AS.

Fleksibel boligløsning

Fleksibel boligløsning, der man kan koble til og fra de to soverom mellom to nabo-leiligheter. Nye byboliger i Tjørnegade i København. Prosjektet er et bofellesskap med en rekke energibesparende tiltak.

Privat bolig med utleiehybel

Fire-roms bolig med mulighet for å leie ut en hybel. Vi ser her samme prinsipp anvendt i blokkbebyggelse som har vært anvendt i eneboligbyggingen i mange år. Huseieren får redusert sine boustgifter i startfasen, og



plan prinsipp



Trygghet og en enklere hverdagskabal

En venn i huset er bedre enn ti på den andre siden av byen²



Aktiv som pensjonist

Gutta har ansvaret for matlagingen i seniorbofellesskapet «Russinet» i Lund, Sverige. Seniorbofellesskapet på Østerås i Bærum har flere «avleggere» i Norge, men enda flere i våre naboland, se www.kollektivhus.nu og www.boligtrivsel.dk. Et stort antall prosjekter er under planlegging i alle de skandinaviske land.



Bofellesskap, Villa Holmboe i Tromsø

Beboerne ville ha både melk og honning, både privatliv og fellesskap. Villa Holmboe er et bofellesskap med åtte rekkehusleiligheter og felleshus i tårnet, bygget i 1988. Fellesskapet har 15 år på baken, og eksisterer i beste velgående. Beboerne har felles middager en dag i uka, og har brukt felleshuset til barnehage.

«Melk eller honning»
«Ja takk», svarte Ole Brumm.³

² Sitat, beboer i borettslaget Kollektivet, Hovseter i Oslo. Gjengitt fra Schmidt (1991 side 18)

³ Sitat, beboer i Villa Holmboe, Tromsø. Gjengitt fra Schmidt (1991 side 48)

Storstue til konfirmasjon eller salsakurs

Hvis jeg hadde fått 15 prosent større areal i min leilighet hadde jeg mistet storstua, trimrommet, peisestua, fotorommet o.a. Jeg hadde ikke blitt fornøyd med et slikt bytte.⁴



Mer for pengene

Når husholdningene blir mindre og mange må ta til takke med et lite krypinn, kan det være et poeng å spleise på arealer/service og få mer igjen for pengene. I bofellesskapet i Friisgate brukes storstua til felles middager to ganger i uka. På dagtid brukes rommet til barnehage. For øvrig kan beboerne bruke lokalene på kveldstid til møter, fester og lignende. Bildet er fra et lignende bofellesskap i Lund, Sverige, der storstua også brukes til kurs, her var det salsakurs.

Middagen er servert



Foto: Jiri Havran

Middagen opp med matheisen, oppvasken i retur

Etter avtale med et cateringfirma har beboerne i Gabelsgate felleskjøkkenhus i Oslo fått middag opp med matheisen helt fra huset ble bygget i 1928 og inntil nylig. Huset hadde også egen beboerrestaurant. Flere slike servicehus i Danmark har fortsatt egen beboerrestaurant, blant annet Høje Søborg i København.



⁴ Sitat fra beboer i bofellesskapet i Friisgate, Oslo. Gjengitt fra Schmidt (1991 side 40)



Nabolagskafé

Dersom man inngår tilsvarende avtaler med en nabolagskafé som omtalt ovenfor kan beboerne få et rimelig mattilbud i et hjemmehygge miljø. Lettvint middag kan være en viktig avlastning i en travel hverdag, og kaféen kan fungere som et uformelt sosialt møtested.

Hjelp til vask og stell

Grønland torg servicesentral i Oslo har et helhetlig ansvar for drift og forvaltning av boligområdet. Det har gitt store besparelser i driften. Servicesentralen tilbyr i tillegg til ordinære vaktmestertjenester, også hjelp fra håndverkere for reparasjoner i leilighetene, vask av fellesarealer, vaktordninger med mer.

Barnehage i tøffelavstand

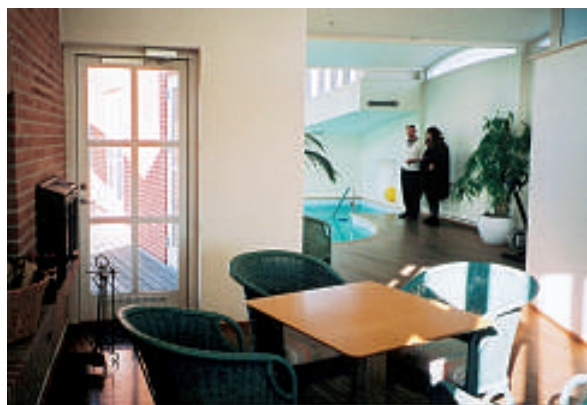
Når man slår seg sammen kan man opprette egen barnehage. Servicehuset på Grefsen i Oslo og borettslaget Kollektivet i Oslo har egen barnehage i huset. Også mindre bofellesskap har som nevnt etablert egne barnehager i felleslokalene sine. (Schmidt 1991).



Fleksibelt barnehagetilbud

Child Planet på Majorstua i Oslo har lengre åpningstider, åpen barnehage på ettermiddagstid og innendørs lekepark med kaffebar som er åpen for alle. Barnehagen tilbyr også å arrangere bursdagsfeiring.

Råd til luksus



Seniorbofellesskap på Mariendalsvei i København.

Ved å slå seg sammen med andre, kan man få råd til luksus som ikke ellers ville vært mulig å få til. Seniorbofellesskapet i København består av utleieboliger med eget svømmebasseng i taketasjen. I 1. etasje er det felles stue og kjøkken. Seniorbofellesskapet på Østerås i Bærum har også eget svømmebasseng.

Enklere hverdag og bedre ressursbruk



Foto: Tor Balkhed

«Det här servicehuset är bra i alla fall – här kör de inte bara ut döda människor, här kör de in nyfödda också».⁵

Matsserveringen er et åpent tilbud til alle. Huset har ca 180 boliger, herav 35 serviceboliger for eldre. Hele huset er tilgjengelig for bevegelseshemmede. Se også www.kollektivhus.nu.

Boligområdet Stolplyckan i Sverige

I boligområdet Stolplyckan i Linköping er serviceboliger for eldre integrert i et større boligprosjekt for å få til en normalisert bosituasjon for eldre. Sosialforvaltningen og beboerne har spleiset på 2000 m² fellesareal, blant annet barnehage, gymsal, restaurant med storkjøkken og en rekke hobbyrom. Sosialforvaltningen driver eldresenteraktiviteter på dagtid, beboerne bruker lokalene på kveldstid.

Eldresenteret – en ressurs i nabolaget

Nøstehagen bo-og omsorgssenter i Lier ønsker å være en ressurs i nabolaget. De tilbyr middag til beboerne i nabolaget for vel 50 kroner, og har i tillegg en rekke tilstelninger som er åpne for alle.

⁵ Sitat fra beboer i Stolplyckan, Sverige. Gjengitt fra Schmidt (1987 side 98).