



Lene Schmidt

BOLIG +

Rapport fra en studietur



NOTAT
2003:123

Tittel: BOLIG+
Rapport fra en studietur

Forfatter: Lene Schmidt

NIBR-notat: 2003:123

ISSN: 0801-1702

ISBN: 82-7071-454-2

Prosjektnummer: O-2164

Prosjektnavn: BOLIG+ studietur

Oppdragsgiver: Husbanken

Prosjektleder: Lene Schmidt

Referat: Formålet med studieturen var å inspirere til økt innsats for å realisere boligprosjekter i tråd med prinsippene i BOLIG+. Som ledd i dette arbeidet var det et mål å bringe sammen representanter fra utbyggersiden, representanter fra ulike brukergrupper og representanter fra planleggerne og forvaltningen til et seminar og felles studietur til Danmark. Målet var å treffe beboere i nye og etablerte danske bofellesskap for å ta del i deres erfaringer med boformen. Turen var planlagt i samarbeid med Boligtrivsel i Centrum, en dansk forbrukerorganisasjon på boligområdet.

Dato: Desember 2003

Antall sider: 28 inkl. vedlegg

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gautstadalléen 21, Postboks 44 Blindern
0313 OSLO

Telefon: 22 95 88 00

Telefaks: 22 60 77 74

E-post: nibr@nibr.no

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2003

Omslags foto: Grønhøj medeierboliger i København
46 familiboliger med felleshus. Forsøksprosjekt med såkalte almene leieboliger, der beboerne er medeiere og betaler et innskudd på 20% og har større innflytelse på boligens innredning enn i vanlige leieboliger.
Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten.

Forord

Dette notatet presenterer et sammendrag fra et seminar og en studietur til Danmark for å studere boligløsninger i tråd med BOLIG+. Notatet presenterer i tillegg et forslag til etablering av en ny forbrukerorganisasjon på boligområdet som var den viktigste konklusjonen fra seminaret og studieturen. BOLIG+ er en programskisse for nye boligløsninger for fleksible boliger med ulike fellesanlegg og servicetilbud. Det foreligger to NIBR notater som ligger til grunn for studieturen, NIBR notat 2002:109 og 120.

Målgruppen er utbyggere, planleggere og myndigheter i offentlig forvaltning med ansvar for boligspørsmål. Målgruppen for øvrig er alle med interesse for boligspørsmål, ikke minst representanter for ulike brukergrupper.

Studieturen og seminaret er støttet av Husbanken. Studieturen ble gjennomført i samarbeid med Boligtrivsel i Centrum, en dansk forbrukerorganisasjon på boligområdet.

Oslo, desember 2003

Arvid Strand

Forskningsjef

Innhold

Forord	1
Figuroversikt.....	3
1 Bakgrunn og formål med studieturen.....	4
2 Bofellesskap i Danmark, en presentasjon av seks danske boligprosjekter.....	6
3 Presentasjon av en dansk forbrukerorganisasjon for boligspørsmål	8
4 Bofellesskap i et norsk perspektiv.....	13
5 Skisse til en ny norsk forbrukerorganisasjon på boligområdet	16
Litteratur	21
Vedlegg 1 Presentasjon av seks danske bofellesskap som vi besøkte på studieturen.....	22

Figuroversikt

Figur 3.1	Modell som viser fasene i BiC s arbeid med etablering av bofellesskap i Danmark.....	10
Figur 4.1	Skjema som viser hvordan fellesfunksjoner kan fungere som supplement til den private boligen og for nabolaget. Skjema: Bård Isdahl, Norsk Form	14

1 Bakgrunn og formål med studieturen

Bakgrunn

Bakgrunnen for studieturen til København er at Husbanken ønsker å stimulere til utvikling av et større mangfold av boligløsninger. Som ledd i dette har NIBR utviklet et boligkonsept BOLIG+, en programskisse til nye boligløsninger. BOLIG+ rommer forslag til nye løsninger for den private boligenheten, fleksible boliger som kan tilpasses skiftende behov på boligmarkedet. BOLIG+ rommer i tillegg forslag om servicetilbud og fellesanlegg som rekker ut over den isolerte private boligen. Det kan være bofellesskap eller boliger med service.

Mer informasjon om BOLIG+ og norske bofellesskap finnes blant annet i brosjyren "BOLIG+ Nye boligløsninger for et bedre hverdagsliv". Her finnes en oversikt over aktuelle prosjekter, litteratur og henvisninger til aktuelle nettsteder. Brosjyren kan bestilles fra Husbanken. På www.nibr.no ligger to aktuelle notater: "Nye boliger med "nogo attåt" og "BOLIG+ nytt og bedre hverdagsliv". På www.husbanken.no ligger en oppdatert utgave av heftet: "Boliger med nogo attåt, nye bofellesskap i et historisk perspektiv" utgitt av Husbanken 1991.

Formål

Formålet med turen var å studere nye boligløsninger i Danmark og få innsikt i hvordan disse fungerer ved å møte beboere og andre med erfaringer fra disse boligprosjektene. Studieturen var arrangert i samarbeid med den danske organisasjonen Boligtrivsel i Centrum. Vi besøkte i alt seks boligprosjekter. I tillegg ble det gjennomført to miniseminarer underveis, der formålet var å få kunnskap om arbeidet med nye boligløsninger i Danmark og diskutere status og mulige tiltak i Norge.

Formålet med turen var i tillegg å samle norske representanter for brukerorganisasjoner som etterspør ulike boligløsninger, representanter for utbyggere og planleggere som kan utvikle og tilby nye boliger samt representanter for offentlig forvaltning som kan legge til rette for nye boligløsninger (Kommuner, Husbanken). Formålet med studieturen var å inspirere til nytenkning i forhold til det norske boligmarkedet og videreutvikle BOLIG+ konseptet.

Definisjoner og begrepsbruk

Bofellesskap

Bofellesskap er i Schmidt (1991) definert som en gruppe selvstendige boliger med stue, kjøkken, soverom, bad. Boligene har fellesrom i nær tilknytning til boligen, og beboerne har noe samvirke i hverdagen. Boligtrivsel i Centrum bruker er lignende definisjon, men her heter det at "beboerne har et aktivt sosialt fellesskap" (Pedersen 2000).

Slike begreper kan være vanskelig å definere presist, fordi begrepene brukes ulikt og bofellesskap som boform er ulike. I noen bofellesskap er felles middag et sentralt

element, i andre er fellesskapet basert på mer uformelle sammenkomster, arbeidsgrupper med mer. Dette kan også endre seg over tid. Likevel kan man si at beboerne i et bofellesskap vanligvis har et mer omfattende fellesskap enn det som er vanlig i boligområder forøvrig. Det fremgår også av at fellesrom ligger i nær tilknytning til boligene, og brukes som en utvidet del av boligen i hverdagen.

Det er et problem at begrepet bofellesskap brukes ulikt i Norge i dagligtale. Begrepet bofellesskap brukes for eksempel også om studentkollektiver eller mennesker som deler en leilighet. I Schmidt (1991) er gjengitt beskrivelser og definisjoner av en rekke boligløsninger med ulike former for fellesarealer og servicetilbud.

Seniorbofellesskap er bofellesskap som vanligvis er beregnet for mennesker over 50 år og uten hjemmeboende barn.

Allmennyttig boligbygging er i Danmark leieboliger bygget med offentlig rentestøtte av et boligselskap (tilsvarende norske boligbyggelag). Sosialt boligbygging i Danmark er vanligvis leieboliger, også beskrevet som allmenne leieboliger. Beboerinnskuddet er på 2 %, og skal dekke oppussing når boligen fraflyttes.

Medeierboliger bygges i regi av et boligselskap, og er et forsøk på å utvikle et nytt boligtilbud. Boligene er leieboliger, men beboerne kan ha større innflytelse på boligens innredning og kan foreta endringer/oppussinger som ellers ikke er tillatt i vanlige leieboliger. Beboerinnskuddet er 18-20%. Forsøk med medeierboliger er stoppet av den nåværende regjeringen.

Andelsboliger er boliger der beboerne betaler et innskudd på 20 % av boligens kostnader. Andelsboliger tilsvarende i prinsippet våre borettslag, bortsett fra at innskuddet er lavere og at det er indeksregulert. Andelsboliger bygges både med og uten offentlig støtte. Reglene for offentlig støtte har vært endret ved flere anledninger.

Mer informasjon om eie- og leieformer i dansk boligbygging finnes i www.danmark.dk/forside.asp

2 Bofellesskap i Danmark, en presentasjon av seks danske boligprosjekter

Bofellesskap i Danmark

Ifølge anslag hos Boll Hansen et al. (2000) er det vel 5000 mennesker som bor i bofellesskap i Danmark, og ca. 2300 mennesker som bor i såkalte seniorbofellesskap. Interessen for bofellesskap er, ifølge denne undersøkelsen, sterkt økende. I Schmidt (2002a) er gitt en kort oversikt over status på feltet i Danmark og Sverige. Her finnes også en litteraturliste med referanser til prosjekter i våre nordiske naboland.

Seniorbofellesskap i Danmark

I de senere årene har det vært økende fokus på såkalte seniorbofellesskap, og det er gjennomført noen nyere studier av erfaringene med denne boformen. I Schmidt (2002a) er også gjengitt erfaringer fra en undersøkelse av eldre i bofellesskap gjennomført av Boll Hansen et al. (2000). Studien viste at den viktigste grunn til at eldre flytter i bofellesskap, er ønsket om en lettstelt og tilgjengelig bolig og tryggheten ved å være en del av et fellesskap. Hos Pedersen (2000b) er gjengitt beskrivelser av livet i ulike seniorbofellesskap, som viser at bofellesskapene er svært ulike i form og innhold. Det er beboerne selv som til enhver tid bestemmer hva slags fellesskap man ønsker. Det fremgår av denne studien at det viktigste er at fellesskapets form og innhold skal være en frivillig sak og noe man til enhver tid kan utvikle ut fra beboernes aktuelle behov. Alle beboerne har private selvstendige boliger, som regel i rekkehus rundt et tun.

Seks bofellesskap i København

Vi vil her kort gi en presentasjon av de utvalgte prosjektene vi besøkte i København. I tillegg er det lagt ved supplerende informasjon om prosjektene i et vedlegg. De seks boligprosjektene ligger alle i København og omegn. Prosjektene illustrerer bredden i bofellesskapet som boform, både med hensyn til eieform, organisering og innhold, størrelse, beliggenhet og beboersammensetning:

1. Seniorbofellesskap Gadekæret, Høje-Taastrup kommune. Støttede andelsboliger
2. Seniorbofellesskap Jægerbo, Ballerup kommune, allmenne leieboliger
3. Boligavdelingen Grønhøj, Ballerup kommune leieboliger og medeierboliger
4. Bofellesskapet Skråplanet, Værløse kommune, selveierboliger
5. Seniorbofellesskapet Mariendalsvei, Frederiksberg kommune, private leieboliger
6. Bofellesskapet Bo-90, Københavns kommune, allmenne leieboliger

Ulike eie- og leieforhold

Prosjektene er valgt ut slik at de representerer en bredde av ulike eie/leie former, ulike beboergrupper og ulike typer bebyggelse (småhus, eneboliger og blokk). Tre prosjekter er seniorbofellesskap, dvs man må være over 50 år og uten hjemmeboende barn for å flytte inn. De øvrige bofellesskap er for folk flest. Prosjektene representerer ulike typer eie/leieformer. Noen er såkalte allmenne leieboliger, dvs de er bygget i regi av et boligselskap (boligbyggelag) for utleie. Noen prosjekter er såkalt støttede andelsboliger, dvs de er finansiert med offentlig støtte, og noen boliger er selveierboliger. Et prosjekt består av både allmenne leieboliger og medeierboliger. Medeierboliger er som nevnt et forsøk med en ny leieform, der beboerne har større innflytelse på boligens innredning enn i vanlige leieboliger. De kan pusse opp leiligheten og endre innredningen uten krav om at leiligheten skal tilbakeføres til original stand slik regelverket er for ordinære leie-leiligheter.

Fellesskapets form og innhold

Alle prosjekter består av selvstendige privatboliger og et felleshus. Boligene har vanligvis avgitt ca 10 % av sitt private areal til fordel for et felleshus. Felleshuset har vanligvis oppholdsrom, kjøkken og evt verksted, lekerom, gjestehybel og lignende. Fellesskapet i de ulike prosjektene varierer. Noen beboere har fellesmiddager, mens andre har flere uformelle felles aktiviteter så som bursdagsfeiring, ettermiddagskaffe, kunstutstillinger, ulike aktivitetsgrupper, beboeravis, dugnader med mer. Bofellesskap er som folk flest forskjellige. Noen beboere kunne minne om litt "rufsete radikale", mens andre hadde sirlige skjemaer for avkryssing når man hadde vasket på toppen av kjøleskapet i felleshuset. Her skulle det være orden i sysakene. "Trygghet, nærhet og tilhørighet" eller "landsbymiljø på godt og vondt" slik beskrev en av beboerne sitt bofellesskap, Skråplanet. Det er ett av Danmarks eldste bofellesskap. Det var stort sett familier med barn som flyttet inn. Nå er mange godt voksne eller pensjonister, og ca. 40 % av de opprinnelige beboerne bor der fortsatt.

"I år er jeg ikke redd for vinteren" er et annet utsagn som illustrerer tryggheten ved å være en del av et fellesskap. Vi fikk bekreftet inntrykket fra antropologen Max Pedersens (2000a) beskrivelser av seniorbofellesskapene som svært ulike. Det gjelder også bofellesskap for folk flest. Skråplanet minner om et vanlig eneboligstrøk med relativt store villaer, men med eget felleshus, egen avis og felles middager med mer. BO 90 derimot er en bygård på Nørrebro midt i København, og beboerne der er jevnt over noe yngre. BO 90 er interessant både fordi det er et bofellesskap for unge med normale eller lave inntekter, og fordi det er satset mye på energisparing og andre miljøtiltak. Endelig er planløsningene fleksible, slik at leiligheter med enkle grep kan endres fra å være en ettroms til å bli en to-, tre-, fire- eller femroms leilighet. Denne fleksibiliteten har blitt utnyttet ved flere anledninger, for eksempel når leiligheter blir ledige. Da får naboen en anledning til å justere sin egen leilighetstørrelse før den ledige leiligheten blir leid ut igjen.

Lovendring har gitt økt beboerinnflytelse

En endring i lovverket, se kap. 3, har gjort det mulig å opprette ventelister til leieboliger i bofellesskap slik at beboerne har innflytelse på hvem som flytter inn dersom boliger blir ledige. Det innebærer at bofellesskapene kan opprette egne ventelister i samarbeid med kommunen. Beboerne fortalte om hvordan dette organiseres slik at de som står på ventelisten har en viss kontakt med bofellesskapet og at man dermed kjenner til hverandre før innflytting. Når boliger blir ledige, inviteres aktuelle beboere til møter i bofellesskapet. En av beboerne fortalte at hun opplevde det som et slags "fesjå", og at det kunne være vanskelig dersom man evt. ble "vraket", slik hun opplevde. Hun ble først "vraket" til fordel for en mann fordi menn er mangelvare i bofellesskapene, men kom inn igjen senere.

3 Presentasjon av en dansk forbrukerorganisasjon for boligspørsmål

Studieturen var arrangert i samarbeid med BiC (Boligtrivsel i Centrum), en non-profit forbrukerorganisasjon på boligområdet. Organisasjonen har som formål å:

- Skape et forum for utveksling av ideer, erfaringer og kunnskap mellom borgerne, myndighetene og forskningsinstitusjoner
- Prege bolig- og byutviklingen
- Forsterke borgernes bevissthet om boligspørsmål
- Fremme lokale nettverk i boligområdene

Organisasjonen er en paraplyorganisasjon som har eksistert siden 1964. En rekke organisasjoner er tilsluttet BiC, blant annet Boligselskabernes Landsforening (tilsvarende Norske boligbyggelags landsforbund, NBBL), By og bygg (Statens Byggeforskningsinstitutt), Dansk Kvindesamfund, Danske Arkitekters Landsforbund, Danske Designere, Dansk Sosialrådgiverforening, Forbrugerrådet, Lejernes Landsorganisation, Pensjonistenes Samvirke mfl.

BiC ble etablert med offentlig støtte fra blant annet By- og boligministeriet og var støttet fra ministeriet inntil 2002, da ministeriet ble nedlagt. Organisasjonen støttes nå fra prosjekt til prosjekt av samarbeidspartnere og fra tippe- og lottomidler, fonds og legater med mer.

Organisasjonen fungerer som en forbrukerorganisasjon på boligområdet med et bredt arbeidsfelt. Man driver blant annet med generell boligrådgivning i forhold til eldre, og har i de senere årene engasjert seg spesielt i etablering av bofellesskap for eldre. For tiden jobber man også med problemstillinger rundt seniorboliger i landdistriktene, boliger for fysisk funksjonshemmede og boliger for eldre fra ulike etniske minoritetsgrupper. På hjemmesidene ligger supplerende informasjon om organisasjonen, se www.boligtrivsel.dk.

BiCs arbeid med seniorbofellesskap

BiC har siden 1994 vært fødselshjelper ved etablering av i alt mer enn 60 seniorbofellesskap, blant annet tre av prosjektene beskrevet ovenfor (Seniorbofellesskapene Gadekæret og Jægerbo og bofellesskapet Grønhøj). Arbeidet ble i perioden 1999 - 2001 støttet av såkalte satspuljemidler fra sosialministeriet med 2, 5 millioner kroner, og resulterte i en markant tilgang av seniorbofellesskap i det såkalte allmenntilgjengelige boligbyggeri i Danmark. BiC har vært opptatt av at det skal være mulig for alle, også de med lave inntekter, å flytte i bofellesskap, og man har derfor lagt stor vekt på å etablere slike i form av leieboliger i regi av et boligselskap. I Danmark er det generelt en større andel leieboliger

enn i Norge. Erfaringen viser at eldre ønsker at seniorbofellesskap etableres som såkalt allmenne leieboliger eller som offentlig støttede andelsboliger (Pedersen 2000a:30).

Lovendring ga økt beboerinnflytelse

På initiativ fra BiC ble det gjennomført en lovendring i 1998 som ga leierne i bofellesskap i de allmenntilgjengelige boligene rett til innflytelse på hvem som skal overta ledige boliger. Forslaget ble fremsatt av den tidligere boligminister Ole Løvig Simonsen i 1997 og trådte i kraft fra 1. januar 1998 (Pedersen 2000 a). Dette er begrunnet med at det er viktig at "gamle" og "nye" beboere matcher hverandre for å kunne utvikle og ta vare på fellesskapet. Beboerne oppretter egne ventelister i samarbeid med boligselskapet slik det er beskrevet i kap. 2. Slike tiltak er eksempler på hvordan offentlige myndigheter i Danmark aktivt støtter opp om nye boformer. Ordningen kan bidra til at bofellesskapet som boform blir enklere å etablere, og til at fellesskapet kan overleve utskiftinger i beboermassen. Pedersen har hevdet at denne lovendringen har betydd "et stort fremskritt i seniorbofellesskapets historie" (2000a: 23). Endringen gjelder selvsagt alle bofellesskap, ikke bare seniorbofellesskap.

Hva er et seniorbofellesskap?

Et seniorbofellesskap slik BiC har definert det, består av en gruppe selvstendige boliger med stue, kjøkken, bad, soverom og med felleslokaler i nær tilknytning til boligene. Boligene kan være organisert som leieboliger, andelsboliger eller selveierboliger. Beboerne har et aktivt sosialt fellesskap.

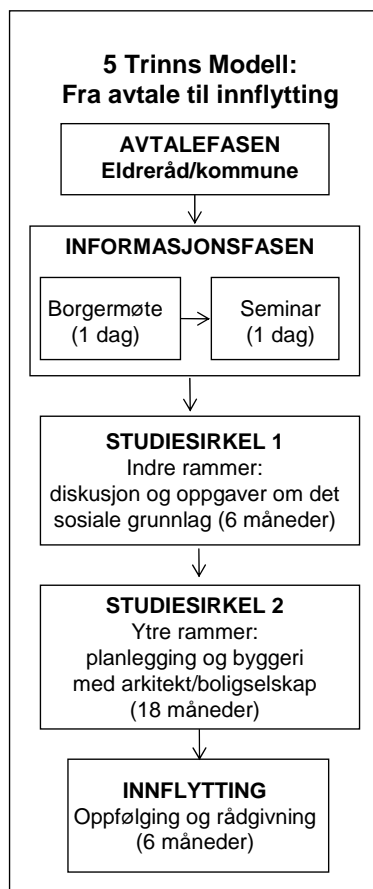
BiC anbefaler at et bofellesskap bør bestå av ca 18-20 boliger. En gruppe på 20-25 beboere tilsvarer en vanlig klassestørrelse i skolen, og kan være en overskuelig gruppe å forholde seg til som alle har hatt erfaringer med. En for stor gruppe øker faren for klikkdannelse eller at noen kan bli isolert mot sin vilje. En for liten gruppe kan være mer sårbar overfor for eksempel sykdom og død, og det kan være vanskeligere for nye å komme inn i en liten "lukket" krets (Pedersen 2000a).

Boligene avgir vanligvis ca 10 % av sitt private areal til fordel for et felleshus. Felleshuset er vanligvis rundt 120-150 m² og rommer som regel felles oppholdsrom og kjøkken, verksted og evt. felles gjesterom. Med et bofellesskap på ca 15 boliger à ca 80m² blir felleshuset ca 125 m², som BiC betrakter som et minsteareal for et felleshus.

Modell for arbeidet med bofellesskap

BiC har i samarbeid med Statens Byggeforskningsinstitutt utarbeidet en modell for etablering av bofellesskap, se fig. 3.1. BiC er aktiv med i hele forløpet med veiledere som følger gruppene og deltar i studiesirkler. BiC deltar stort sett i annet hvert møte i studiesirklene.

Figur 3.1 *Modell som viser fasene i BiC s arbeid med etablering av bofelleskap i Danmark*



Trinn 1. Avtalefasen.

BiC tar i første runde kontakt med kommunen for å få klarsignal og støtte fra kommunens side. Det dreier seg dels om å avklare tomtespørsmål og om hvilke eieformer som er aktuelle. BiC ønsker som nevnt å satse aktivt på leieboliger og det forutsetter at kommunen bidrar med kommunal tomt og kommunalt garanterte lån og betaler en del av innskuddet slik fastlagt i lov som sosialt boligbyggeri.

Kommunenes motivasjon for å engasjere seg i spørsmålet er blant annet et ønske om å få frigjort til yngre familier store eneboliger der det bor eldre, og at man ser at hjelp til selvhjelp kan ha positiv effekt i forhold til eldres livskvalitet. Det er foreløpig et åpent spørsmål hvorvidt slik hjelp til selvhjelp kan avlaste kommunale omsorgstjenester (Boll Hansen et al. 2000).

De kommunale eldrerådene involveres også i denne fasen, og man jobber generelt inn mot både politikere og forvaltning i kommunen for å få bredest mulig støtte til etablering av seniorbofelleskap. Eldrerådene er selvsagt også viktige kontaktformidlere til kommunens eldre.

Trinn 2 Informasjonsfasen

Informasjonsfasen består av et borgermøte og et oppfølgende seminar. Som forberedelse til borgermøtet, blir eldreråd, hjemmehjelpere og andre som har kontakter med eldre, aktivt inndratt i å få ut informasjon til de eldre om det planlagte møtet. På borgermøtet blir boformen presentert og eventuelt hvilke tomter og leie/eieformer som er aktuelle i kommunene. De som er interessert i å vite mer, blir invitert til et endags seminar der man kan få mer informasjon om hva et seniorbofellesskap er, og der man kan delta i gruppearbeid og melde seg til videre studiesirkler.

Trinn 3 studiesirkel i ca 6 måneder

De kommende beboerne kan delta i en studiesirkel, der man møtes en gang i uka for å diskutere bofellesskapets indre rammer. Beboerne blir kjent med hverandre. Formålet er å avklare forventninger til hva et fellesskap skal bestå av, hvilke aktiviteter man ønsker, hva man kan/vil hjelpe hverandre med, hva man ikke kan/vil hjelpe hverandre med osv. Det gjennomføres en ekskursjon til eksisterende bofellesskap for å få inspirasjon og dra nytte av andres erfaringer. For de kommende beboerne vil det være viktig at spørsmål omkring tomt og eie/leieforhold blir avklart i denne fasen.

Trinn 4 Studiesirkel om planlegging og bygging, ca 12- 18 måneder

Studiesirkel, trinn 4, handler om de ytre rammer, der gruppen planlegger bebyggelsen sammen med arkitekt og utbygger. Beboerne utformer sammen med arkitekten bebyggelsesplan, boligen og felleshuset. Bebyggelsen oppføres vanligvis med et boligselskap som byggherre.

Beboerne utformer sammen med kommunen de såkalte visitasjonsreglene, dvs. regler for hvordan nye beboere kan overta ledige boliger. Det er, som nevnt, gjennomført en lovendring i 1998 som gir beboerne innflytelse på hvordan nye beboere rekrutteres.

Trinn 5 innflytting

Etter innflytting må beboerne etablere en ny hverdag, blant annet bruk og drift av felleshuset, organisering av styre og rutiner for beslutninger rundt felles anliggender. Ettersom beboerne kan ha innflytelse på valg av nye innflyttere, vil det være viktig å opprette ventelister, og at potensielle innflyttere blir invitert til felles arrangementer for å bli kjent. BiC har også fulgt beboerne i denne fasen, for eksempel ved at prosjektveilederen kan gi råd dersom det oppstår konflikter under etableringen.

Lang prosess, men 80 % av deltakerne flytter i bofellesskap

Proessen fra det første borgermøte og til innflytting går over flere år, og det er naturlig at det blir frafall underveis av mennesker som bestemmer seg for at bofellesskap ikke passer for dem. BiCs erfaring er at ca 20 % av de opprinnelige deltakerne faller fra underveis. Det betyr at ca 80 % av deltakerne følger med hele veien og flytter i bofellesskap. Vi har tolket det som at det er overraskende stor oppslutning omkring boligprosjektet blant de som deltar i studiesirklene. Det igjen innebærer at utbyggere som engasjerer seg på feltet ikke risikerer så mye, tvert imot, kan man se det som en mulighet til å sikre seg at man har leietakere eller kjøpere til boligene lenge før de er lagt ut til utleie/salg.

Roller – boligbyggelaget, planleggerne

Det fremgår av en evaluering av BiCs arbeid at brukervedvirkning stiller nye krav til aktørene, ikke minst til arkitektene og utbyggerne (Pedersen 2000a).

Kommunenes viktigste rolle er å avklare tomtespørsmål og hvilke typer boligprosjekt man er villig til å støtte. BiC anbefaler at det etableres en kommunal følgegruppe med folk fra

teknisk etat og de som har ansvaret for eldreomsorgen i kommunen som kan følge prosjektet.

*Eldrerådene*s viktigste rolle er å ta stilling til om man overfor politikerne og medlemmene vil anbefale at det etableres seniorbofellesskap i kommunen. De kan også være sentrale når det skal arrangeres borgermøter i kommunen.

Arkitektene er som regel ansatt av boligselskapet. Arkitektene må være innforstått med en kollektiv arbeidsprosess, hvor beboerne skal være med i utformingen av prosjektet. Samtidig må arkitektene sørge for fremdriften.

Boligselskapets rolle er å fungere som byggherre, samtidig som planleggingen er overlatt til arkitekten og beboerne. Boligselskapet er ansvarlig for fremdriften og økonomien, og har derfor både rett og plikt til å gripe inn dersom prosjektet kommer "ut av kurs". Det kan gi anledning til diskusjoner, og det påpekes derfor at det er nødvendig med god kontakt hele veien mellom boligselskapet og beboergruppen.

Rådgiveren/BiC fungerer som prosjektveileder og koordinator for alle parter i prosessen. Overfor beboerne fungerer rådgiveren som en slags underviser i studiesirkelen, der beboerne diskuterer det sosiale livet i et bofellesskap. Senere fungerer rådgiveren som veileder i planleggingen av boligløsningene og felleshuset, blant annet ut fra de erfaringer BiC har gjort med andre bofellesskap. Rådgiveren kan også formidle erfaringer om hvordan andre har løst problemet med ventelister og rekruttering av nye beboere når boliger blir ledige.

4 Bofellesskap i et norsk perspektiv

Studieturen og seminaret var, som nevnt, et ledd i Husbankens arbeid med å stimulere til utvikling av et større mangfold av boligløsninger i Norge i tråd med prinsippene for BOLIG+.

Seminaret avdekket ulike perspektiv på bofellesskap i en norsk sammenheng. I notatet: ”Nye boliger med nogo attåt” er det drøftet innspill og referert diskusjoner fra en tidligere idedugnad med hensyn til prosjekter, muligheter og hindringer for etablering av bofellesskap – se Schmidt (2002a).

Har boligbyggelagene et samfunnsansvar for å utvikle nye boligtilbud?

På seminaret ble det drøftet hvorvidt boligbyggelagene har noe samfunnsansvar i utviklingen av boligtilbud og nye boligløsninger. Boligbyggelagene som deltok på seminaret og studieturen ga uttrykk for noe ulike syn på behov og ansvar i forhold til nye boligløsninger i en norsk sammenheng. *Jan Myhre*, daglig leder for OBOS Prosjektutvikling, ga uttrykk for at OBOS ser med skepsis på slike prosjekter fordi man mener markedet er for smalt. OBOS utvikler boligprosjekter for sine medlemmer på like vilkår med andre utbyggere, og har ikke noe samfunnsansvar lenger i forhold til utvikling av boligpolitikk og boligløsninger. Utbyggerne vil ha dokumentasjon for at det finnes et marked før man utvikler et nytt boligtilbud.

Karl Jan Søyland, daglig leder i Sandnes boligbyggelag, var ikke enig i dette, og etterlyste tvert imot et større engasjement fra boligbyggelagenes side: ”De siste 50 åra er det eneste nye som har skjedd termopanvinduet”. Boligbyggelagene har fortsatt et samfunnsansvar og en rolle når det gjelder utviklingen av nye boligløsninger. Søyland mente at det mangler et boligtilbud mellom den vanlige boligen og omsorgsboligen. Sandnes boligbyggelag drøfter for tiden mulighetene for å realisere et boligtilbud i samarbeid med elderrådene i distriktet. Han mente at bofellesskapet kan være et viktig botilbud for eldre.

Trude Lund fra Husbanken tok opp at det kan være vanskelig for folk flest å etterspørre noe man ikke kjenner til. Det kan se ut som det fortsatt er en mismatch mellom tilbud og etterspørsel slik det ble drøftet også i tidligere idedugnad (Schmidt 2002a).

Bofellesskap i et bærekraftperspektiv

Bård Isdahl fra Norsk Form tok opp at spørsmålet om fellesskap og fellesarealer må ses i et bærekraftperspektiv, og at man fremover i større grad bør husholdere med arealbruken enn hva vi har gjort så langt. Fellesarealer og fellesfunksjoner kan betjene ulike nivå for å dele kostnader på flere og for å få et bredere ”kundegrunnlag”: bofellesskapet, nabolaget og byen, se fig. 4.1.

Figur 4.1 *Skjema som viser hvordan fellesfunksjoner kan fungere som supplement til den private boligen og for nabolaget. Skjema: Bård Isdahl, Norsk Form*

FELLEFSUNKSJONER	Supplement privat	Kollektivt	
Rom for gjester			
• Gjesterom	X		For nabolaget
• Gjestepensjonat	X		For nabolaget og byen
•			
Selskapslokaler, fellesrom			
• Storstue	X	X	
• Felleskjøkken		X	
• Møteplass m serveringsmuligheter		X	For nabolaget
• Kafé, kantine		X	For nabolaget og byen
•			
Hobby, trim o.l.			
• Verksted, hobby	X		For nabolaget
• Trimrom		X	For nabolaget
• Svømmebasseng		X	For nabolaget og byen
• Badstue	X	X	For nabolaget
•			
Barn			
• Lekerom	X	X	For nabolaget
• Barnehage		X	For nabolaget og byen
•			
Andre fellesfunksjoner			
• Kontorfellesskap		X	For nabolaget og byen
• IT-utstyr, datarom	X		
• Fellesvaskeri	X	X	For nabolaget
• Takterrasse m drivhus		X	
• Bildeleordning		X	For nabolaget og byen
•			
Utvidete vaktmestertjenester			
• Servicesentral		X	For nabolaget
• Rengjøring, fellesarealer		X	For nabolaget
• Rengjøring, boligen	X		For nabolaget
• Service husholdningsmaskiner o.l.	X		For nabolaget
• Håndverkstjenester	X		For nabolaget

Det kan også være et dilemma i forhold til fellesanlegg at man gjerne vil ha slike tilbud, men at mennesker i mindre grad ønsker å forplikte seg overfor fellesskapet. Det er med andre ord en viss ambivalens mellom fellesskap og individuell frihet – slik det ble drøftet i den tidligere idedugnaden (Schmidt 2002a).

Prosjekter og ideer som ble presentert på seminaret

På seminaret var deltakerne invitert til å presentere prosjekter og ideer som er under utvikling.

Selvaag Senior – Boliger og Servicetilbud rettet mot 50+

Med utgangspunkt i BOLIG+ kan det se ut som servicetilbud rettet mot gruppen 50+ er det boligtilbudet som er kommet lengst. Selvaag Senior presenterte planer for flere prosjekter, hvorav et prosjekt i Vågsbygd ved Kristiansand har kommet lengst. Prosjektet er planlagt med i alt ca 125 leiligheter for seniorer. I prosjektet er det "... et service- og aktivitetstilbud som utvider det tradisjonelle bobegrep" (Selvaag brosjyre). Senteret skal romme en resepsjon med døgnvakt, lobby med kafe, kjøkken og storstue, verksted og felles trim- og aktivitetsrom, i alt ca 240 m2 fellesarealer. Beboerne kan bestille en rekke tjenester som for eksempel rengjøringshjelp, praktisk arbeid i hjemmet eller andre støttefunksjoner. Man kan bestille tjenester etter behov eller tegne et abonnement på tjenester. Boligene organiseres som borettslag. Beboerne er pliktige til å være medlemmer av serviceforeningen, og prisen er anslått til å være ca 600 kroner pr måned. Prosjektet var nylig lagt ut for salg og utbyggerne var positivt overrasket over salget: 58 av i alt 72 boliger i første byggetrinn ble solgt i løpet av en uke.

Selvaag Senior presenterte også planer for ca 150 omsorgsboliger med aktivitetssenter i Spania etter "skandinavisk modell" (Selvaag brosjyre).

På spørsmålet om hvorfor Selvaag ikke utvikler slike boligprosjekter for folk flest, var svaret at det er fordi man først og fremst har sett at det er et marked for slike løsninger blant gruppen 50+. I et større boligprosjekt på Løren i Oslo er det planlagt både boliger for eldre og boliger for folk flest. Her er det planer om noen fellesanlegg i en eksisterende bygning som skal være et tilbud til den nye bydelen. Her er blant annet planlagt eldresenter, ungdomsklubb, barnehage med mer.

Vive Nova, Hamar og andre prosjektideer

Gruppen Vive Nova fra Hamar presenterte sitt prosjekt. Det er også omtalt i Schmidt (2002a) sammen med en rekke andre prosjekter som er under utvikling i Norge. Vive Nova har nå fått kontrakt med et ferdighusfirma og regner med byggestart om kort tid. De har registrert stor interesse blant folk flest, men opplever at de blir motarbeidet blant annet av kommunen.

Bjarne Brynnildsen utvikler en prosjektide i samarbeid med Rygge kommune. Her er det folk fra hjemmehjelpen som har kommet med innspill til nye boligløsninger for eldre.

Oppsummering fra seminaret

Seminaret viste igjen at det er viktig å synliggjøre behovene for å få utbyggerne på banen. Det er fortsatt et problem å få tak i egnet tomt, og her må kommunene på banen. Seminaret konkluderte med at det kan være viktig og nyttig å få etablert en fødselshjelper som danske BiC, som kan koble behov hos brukerne med tilbud fra utbyggerne, og som kan få kommunene med på laget. Husbanken sa seg villig til å være fødselshjelper for å få en slik fødselshjelper på beina. Det ble understreket at en norsk BiC skal være en selvstendig organisasjon, og at kunnskaper om prosesser i boligutviklingen må være sentral. Det ble også påpekt at behovene må synliggjøres også i forhold til det politiske nivået. Politikerne må ville noe.

5 Skisse til en ny norsk forbrukerorganisasjon på boligområdet

Mismatch mellom tilbud og etterspørsel?

Seminaret konkluderte med at det kan være behov for en forbrukerorganisasjon på boligområdet som blant annet kan stimulere til utviklingen av nye boligløsninger. Studieturen og den tidligere idédugnaden, se Schmidt (2002a), har avdekket at det trolig er en mismatch mellom tilbud og behov i forhold til BOLIG+ og de boligløsninger som skisseres der. Problemet skyldes blant annet at behovene ikke nødvendigvis blir synliggjort på markedet i form av konkret etterspørsel etter andre boligløsninger. Det er et problem at behovene er lite konkretiserte og utydelige. Folk flest kjenner bare til boligtilbudet slik det markedsføres i ferdighuskataloger eller fra utbyggerne. Der finnes det få eller ingen bofellesskap eller prosjekter i slekt med prinsippene i BOLIG+. Det er vanskelig å etterspørre noe man ikke kjenner til. Bofellesskap som boform er fortsatt lite kjent i Norge. Derimot kan det se ut som det er noen utbyggere som etter hvert utvikler ulike former for boliger med servicetilbud rettet mot gruppen 50+.

I Danmark var det også et problem å få etablert de første bofellesskapene, noe beboerne i Skråplanet fortalte om da de forsøkte å få realisert sitt prosjekt tidlig på 1970-tallet. Dette mente BiC fortsatt var et problem da de første seniorbofellesskap søkte å etablere seg på slutten av 1980-tallet. Dette til tross for at det i den mellomliggende perioden ble bygget et stort antall bofellesskap som i hovedtrekk ligner Skråplanet, se for eksempel Jantzen et al. (1988). Dette var bakgrunnen for at BiC engasjerte seg i saken og etablerte seg som pådriver og rådgiver på dette feltet. Samtidig var det viktig at det etter hvert hadde bygget seg opp et behov på grasrota, slik Pedersen påpeker (2000a:20). Han refererer her til en gruppe eldre kvinner som ble banebrytende for etableringen av seniorbofellesskap i Danmark da de fikk realisert sitt prosjekt, Midgården, på Nørrebro i København i 1987.

En forbrukerorganisasjon som brobygger mellom brukere og utbyggere?

Vi står med andre ord overfor samme utfordring som man gjorde i Danmark. Det er derfor naturlig å drøfte hvorvidt det kan være behov for en organisasjon i Norge, som tilsvarer BiC i Danmark. Vi vil foreslå at dette spørsmål utredes videre i regi av Husbanken. Behovet for en slik organisasjon ble allerede tatt opp på idédugnaden i Husbanken, høsten 2001, se Schmidt (2002). Behovet for en slik organisasjon har imidlertid blitt tydeligere etter studieturen og møtet med BiC.

Vi vil nedenfor drøfte nærmere begrunnelsen for en slik organisasjon, hva den skal jobbe med osv. Dette er ment som innspill til det videre arbeidet.

Behov for en frittstående forbrukerorganisasjon

Det ble på seminaret understreket at en forbrukerorganisasjon må være frittstående og uavhengig. Vi vil foreslå at en slik organisasjon skal være en frittstående forbrukerorganisasjon, organisert som en stiftelse eller liknende. En slik organisasjon kan ses som en parallell til for eksempel Norsk Form som spiller en sentral rolle som ledd i bevisstgjøring, veiledning, prosjektarbeid osv på områdene bymiljø, arkitektur og design. En forbrukerorganisasjon bør ha et bredt mandat og være støttet av en rekke aktuelle organisasjoner og institusjoner for å få tilstrekkelig gjennomslagskraft. BiC er som nevnt en bred forbrukerorganisasjon på boligområdet, og har siden etableringen i 1964 tatt opp en rekke ulike temaer. En bred organisasjon vil kunne sikre kontinuitet og muligheter for til enhver tid å ta opp aktuelle spørsmål og utfordringer på boligområdet.

Organisasjoner som er aktive på det boligpolitiske feltet

Vi vil her gi en kort presentasjon av organisasjoner og institusjoner som er engasjert på det boligpolitiske og boligfaglige feltet, og som kan tenkes å være aktuelle samarbeidspartnere i utviklingen av en forbrukerorganisasjon på boligområdet.

Husbanken har et generelt ansvar for utviklingen av boliger og bomiljø. Husbanken står som sentral aktør på dette feltet blant annet ved å tildele midler til informasjons- og utviklingsarbeid, som arrangør av kurs og konferanser og som utgiver av aktuell litteratur med mer. Husbanken er imidlertid et forvaltningsorgan underlagt KRD, og kan ikke være en forbrukerorganisasjon slik for eksempel Boligtrivsel i Danmark arbeider. En slik organisasjon må stå fritt i forhold til både utbyggere og politiske myndigheter. Se www.husbanken.no.

NBBL har historisk sett inntatt en sentral rolle som boligbygger med et generelt samfunnsansvar for utviklingen av boligtilbudet. NBBL er en paraplyorganisasjon for i alt ca 100 boligbyggelag, med et forvaltningsansvar for ca. 260.000 boliger. www.nbbl.no.

I forhold til prinsipper i BOLIG+ har kooperasjonen hatt en tradisjon for planlegging av felles møtelokaler/grendehus og noen få bofelleskap. Det satses lite på nye boligløsninger i dagens marked, og det generelle samfunnsansvaret har blitt mer fragmentert og utydelig siden boligbyggelagene opptre som utbyggere på linje med andre utbyggere. Det kan likevel være ulike syn på dette, jvf. debatten på seminaret omtalt i kap. 4.

En rekke andre organisasjoner berører boligbyggingen på ulike områder:

Forbrukerrådet, har etablert en egen boliggruppe som skal være faggruppe på boligområdet. Forbrukerrådet er som forbrukerorganisasjon engasjert i klager på boliger, feil og mangler ved kjøp og salg, og gir råd om lovverket knyttet til kjøp og salg, borettslovene og lignende. www.forbrukerradet.no

Norsk Form er en stiftelse som arbeider bredt i forhold til arkitektur, design og bymiljø. Norsk Form har etablert en rekke ulike delprosjekter, der bolig:urban er et delprosjekt støttet av Husbanken. Bolig:urban har tatt opp temaer rundt bofelleskap og service i tråd med BOLIG+. www.norskform.no

Huseiernes Landsforbund og *Norges Huseierforbund* er en organisasjon for boligeiere.

Norges Leieboerforbund er en paraplyorganisasjon for leieboerforeninger, interesseorganisasjon for leieboere. www.leieboerforeningen.no.

Aktbo er en ideell organisasjon som ønsker å utvikle boliger rimelige og tilpassede boliger for vanskeligstilte.

Boligaksjonen er en selvhjelps- og interesseorganisasjon for boligløse, leieboere.
www.boligaksjonen.no.

HABITAT Norge er en åpen medlemsorganisasjon for personer med faglig tilknytning til boligsektoren.

Utbyggerne ivaretar rollen som boligutvikler ut fra sine perspektiver: å få solgt rett produkt til rett tid og sted. Et slikt perspektiv kan være viktig og nødvendig i en markedsanalyse. Likevel kan det se ut, som det fremgår av ovenstående, at perspektivene er kortsiktige og at det er for liten vilje til å satse på boligløsninger som bofellesskap, som inntil videre er lite kjente.

For øvrig jobber ulike andre interesseorganisasjoner med boligspørsmål for sine medlemmer, for eksempel Ensliges Landsforbund, pensjonistforeninger m.fl.

Få organisasjoner jobber med det substansielle

Den foreløpige oversikten over organisasjoner som jobber med boligspørsmål, viser at få arbeider med det substansielle, med boligens innhold, eller utviklingen av fremtidige boligløsninger i et bredere perspektiv. Spørsmål som boligkvalitet, hva slags boliger vil det være behov for med hensyn til planløsning og innhold, nye boligløsninger samt bærekraftig boligbygging er temaer som i begrenset grad er i fokus blant noen aktører. Forbrukernes interesser blir ivaretatt ut fra de perspektiver organisasjonene representerer, som leier eller eier for eksempel, mens generelle brukskrav til boliger i mindre grad står i fokus, kanskje bortsett fra der det gjelder klager på boliger til Forbrukerrådet.

Hva skal en forbrukerorganisasjon jobbe med - aktuelle temaer

I utgangspunktet kan man tenke seg at en forbrukerorganisasjon på boligområdet arbeider innen mange ulike temaområder. Det kan gjelde økonomiske forhold rundt kostnader, boligtilbud og etterspørsel, juridiske forhold, forhold rundt boligkjøp og -salg, byggetekniske problemer og skader, klager på feil og mangler ved boliger og mer substansielle forhold vedrørende boligkvalitet og nye boligløsninger, boligtilbud osv.

Vi vil foreslå at arbeidsfeltet for en ny forbrukerorganisasjon på boligområdet i første omgang er de substansielle eller kvalitative forhold ved boliger og bomiljø. Dette er begrunnet med at det i dag ikke finnes noen organisasjoner som i tilstrekkelig grad ser spørsmålet om hva slags boliger som tilbys og hvilke typer boliger det kan være viktig å satse på i et større samfunnsperspektiv - og har dette som sitt spesialfelt. Her er forslag til aktuelle temaer som vi mener en forbrukerorganisasjon bør engasjere seg i:

- BOLIG+, boliger med service og fellesanlegg
- Bofellesskap/seniorbofellesskap
- Fleksible boliger
- Bærekraftig boligbygging
- Boligkvalitet

Behovene for en styrket innsats i forhold til BOLIG+ er drøftet her og i tidligere notater.

Behovet for en større satsning på bærekraftig boligbygging er begrunnet med at dette feltet er lite utviklet i Norge sammenlignet med hva situasjonen er i våre naboland Danmark og Sverige. NABU, Norske arkitekter for en bærekraftig utvikling, har

dokumentert eksempler på miljøvennlig boligbygging, men mye gjenstår ifølge Butters og Østmo (2000):

Norske myndigheter bør i mye sterkere grad støtte utvikling, forsøksbygging og dokumentasjon. Det gjøres fortsatt alt for lite for å få til store miljørettede prosjekter med en helhetlig tilnærming. I våre naboland har myndighetene i langt større grad satset på miljøvennlig bygging.

For øvrig kan man se prinsippene i BOLIG+ som uttrykk for sosialt bærekraftig boligbygging. Utviklingen av løsninger som er bærekraftige, rommer slik vi ser det både hensyn til miljø og naturressurser og hensyn til sosiale og velferdsmessige behov.

Behovet for å sette boligkvalitet på dagsorden er begrunnet med en generell bekymring i forhold til boligbyggingen, der boliger i pressområdene er utsatt for press både med hensyn til boligens kvalitet og størrelse (mange små boliger med til dels dårlig standard) og små/dårlige utearealer, se for eksempel Guttu og Martens (1998). Representanter for brukerne har liten eller ingen muligheter til å påvirke eller komme med innspill om hvilke (rimelige) boligtyper man ønsker.

Hvem kan være med som støttespiller i en forbrukerorganisasjon?

En forbrukerorganisasjon på boligområdet bør søke å ha forankring i ulike organisasjoner og institusjoner som representerer forbrukerne, tilbyderne, utbyggerne og produsenter samt ansvarlige i styre og stell på kommunalt og statlig nivå. Vi har foreløpig satt opp forslag til aktuelle organisasjoner/institusjoner. Dette må selvsagt diskuteres nærmere.

- NBBL
- Husbanken
- KRD/MD
- Forbrukerrådet
- Forbrukerorganisasjoner representert ved
 - Ensliges landsforbund
 - Seniororganisasjoner
 - Leieboerforeningen
 - Huseiernes Landsforening
- Boligprodusenter, representert ved
 - Boligprodusentenes landsforening
 - Representanter for utbyggere
- Norske Arkitekters Landsforbund
- Kommunene og KS (representanter for bolig/eiendomsforvaltning/boligkontorene i kommunene)
- Sosialdepartementet og representanter for sosialforvaltningene, sosiale myndigheter

Som det fremgår av kap. 3, har BiC støtte fra en bred vifte av ulike organisasjoner og institusjoner. Vi ser det som spesielt viktig og interessant at de sosiale myndighetene, representert ved Dansk Sosialrådgiverforening (organiserer sosionomer) er tilsluttet BiC, og at Sosialministeriet har støttet BiCs arbeid med etablering av bofellesskap. Det er mennesker som jobber innen helse- og sosialomsorg som i første rekke møter behovene

for boliger og omsorg/sosial kontakt for eksempel hos eldre. Vi ser det derfor som viktig at representanter for sosial- og helsesiden er engasjert i boligplanlegging og -utvikling.

Husbanken som fødselshjelper

Husbanken har allerede signalisert at de tar på seg rollen som fødselshjelper for å få en fødselshjelper på beina, og vi vil foreslå at Husbanken tar initiativ til å samle aktuelle organisasjoner og institusjoner som kan ha interesse for å bidra i etablering og drift av en forbrukerorganisasjon. Vi vil foreslå et idéseminar der man drøfter ulike perspektiver på en slik organisasjon. Hva skal den jobbe med, hvilke fagområder skal stå i fokus, hvordan skal arbeidet organiseres, hvordan skal det finansieres osv. Vi vil foreslå at man til idéseminaret inviterer BiC for å gi en orientering om deres arbeid. Det bør også undersøkes hvorvidt det eksisterer tilsvarende organisasjoner i andre land.

Litteratur

- Boll Hansen, E. Dahl, A. Gottschalk, G. og Palsig Jensen, S. (2000): *Ældre i bofællesskab*. Rapport og brosjyre. København. Statens Byggeforskningsinstitut, Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut og Gerontologisk Institut.
- Butters, C. og Østmo, F. (2000): *Bygg for en ny tid. Mot en miljøvennlig arkitektur – 127 norske eksempler*. Oslo. NABU og Norske Arkitekters Landsforbund
- Guttu, J. og Martens, J.-D. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beboere i sju norske byer*. Oslo. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Jantzen, E. Ranten, K. og Vedel-Petersen, F. (1988): *Bofællesskaber. En eksempelsamling*. København. SBI- RAPPORT 189. Statens byggeforskningsinstitut
- Pedersen, M. (2000 a): *Bofællesskaber ... hvorfor og hvordan*. København. Boligtrivsel i centrum.
- Pedersen, M. (2000b): *Nybyggerne i den tredje alder*. København. Boligtrivsel i Centrum
- Selvaag Senior (udat.): *Hovedgårdstunet – Bo godt og lev livet*. Oslo. Brosjyre
- Selvaag Senior (Udat.): *Alfaz del sol. Senior Resort*. Oslo. Brosjyre
- Schmidt, L. (1991): *Boliger med nogo attåt. Nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo. Husbanken. Foreligger i ny utgave på www.husbanken.no
- Schmidt, L. (2002a): *Nye boliger med "nogo attåt"*. Oslo. NIBR notat 2002:109
- Schmidt, L. (2002b): *BOLIG+ Nytt og bedre hverdagsliv*. Oslo. NIBR notat 2002:120

Vedlegg 1

Presentasjon av seks danske bofelleskap
som vi besøkte på studieturen

Presentasjon av seks danske bofellesskap som vi besøkte på studieturen. Presentasjonen er hentet fra kompendiet utarbeidet av BiC.

Seniorbofællesskabet Jægerbo

Jægerstræde 2-38
2750 Ballerup



Indflytning: april 2002

Kommune: Ballerup
Administrator: Fagforeningernes
Boligforening
Arkitekt: Arkitektfirmaet MW A/S
Ejerform: Almene lejeboliger

Antal boliger: 18
Boligstørrelser: 65 - 95 m²
Antal beboere: 24
Par: 6
Enlige: 12
Kvinder: 14
Mænd: 10

Jægerbo er et af 4 seniorbofællesskaber i Ballerup Kommune. Det er smukt beliggende på Østerhøj, men den skrånende grund har voldt kvaler i forhold til placeringen af boligerne, der er tilstræbt handicapegnede.

Beboergruppen har fulgt BiCs model, men havde en ret turbulent planlægnings- og byggefase. Bl.a. fordi kommunen stillede krav til byggeriets udformning og dermed indskrænkede beboernes indflydelse.

Seniorbofællesskabet Gadekæret

Ved Gadekæret 1-19
2640 Hedehusene



Indflytning: februar 2002

Kommune: Høje-Taastrup

Administrator: OK-Fonden

Arkitekt: Arkitektfirmaet MW Aps

Ejerform: Støttede andelsboliger

Antal boliger: 18

Boligstørrelser: 65-95m²

Antal beboere: 27

Par: 10

Enlige: 7

Kvinder: 16

Mænd: 11

I foråret 1999 afholdt Høje Taastrup Kommune et borgermøde om seniorbofællesskaber i samarbejde med BiC. Tilslutningen var stor; der kom 500 mennesker og heraf udsprang 6 studiekredsgrupper. De 3 grupper er i dag etablerede bofællesskaber i Høje Taastrup Kommune og Gadekæret er et af dem.

Gadekæret er et typisk seniorbofællesskab med boligerne placeret i en ring omkring fælleshuset. De individuelle boliger og fælleshuset er tegnet efter en model, der har været anvendt i flere seniorbofællesskaber rundt om i landet bl.a. Viby, Hillerød, Stevns og Nykøbing Sj.

Grønhøj, medejerboliger

Østerhøjvej 10-64, Skyttestræde 1-15 og Snarestræde 1-11
2750 Ballerup



Indflytning: april 2001

Kommune: Ballerup
Administrator: Fagforeningernes
Boligforening
Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten
Ejerform: 34 almene medejerboliger
og 12 almene lejeboliger

Antal boliger: 46
Boligstørrelser: 90, 100 og 110m²

Antal beboere: 150
Par: 38
Enlige: 8
Børn: 66

Fællesadministrationen 3B udviklede i slutningen af 90'erne en idé til fornyelse af den almene boligsektor. Nyskabelsen hed: Den almene medejerbolig. Tanken var at skabe et bredere beboergrundlag ved at give lejere mulighed for økonomisk medejerskab.

Det blev til forsøgsprojektet Grønhøj, hvor man desuden gerne ville skabe en følelse af ejerskab til bebyggelsen blandt beboerne. Beboerne blev tidligt inddraget i beslutninger om indretningen af deres individuelle boliger og fællesarealerne. BiC stod for en række beboermøder, hvor beboerne udviklede deres kommende fællesskab.

Bofællesskabet Skråplanet

Skråplanet 1-33
Jonstrup
3500 Værløse



Indflytning: november 1973



Kommune: Værløse

Administrator: Bestyrelsen
Arkitekt: Jan Gudmand-Høyer
Ejerform: Ejerboliger

Antal boliger: 33
Boligstørrelser: 150m²
Antal beboere: ca. 100
Voksne: ca. 2/3
Børn: ca. 1/3

Bofællesskaber har i princippet eksisteret altid, men blandt de moderne, ikke-familiebaserede bofællesskaber er Skråplanet et af de allerførste bofællesskaber i Danmark.

Skråplanets arkitekt (som selv bor der) begyndte allerede i 1964 at udvikle ideen sammen med en gruppe venner. Projektet løb ind i modstand fra forskellige sider, så bofællesskabet Sættedammen i Hillerød blev bygget først. Men Skråplanet har holdt 30 års jubilæumsfest i år og ca. 40% af de oprindelige beboere bor der stadig.

Seniorbofællesskabet Mariendal

Mariendalsvej 14-18
2000 Frederiksberg



Indflytning: 1992



Kommune: Frederiksberg
Administrator: Dan-Ejendomme A/S
Arkitekt: Boks 25 Arkitekter
Ejerform: Private lejeboliger
Ejer: Jurister og Økonomernes
pensionskasse

Antal boliger: 22
Boligstørrelser: 56 – 82m²
Antal beboere: 30
Par: 8
Enlige: 14
Kvinder: 18
Mænd: 12

Mariendal er det første seniorbofællesskab bygget af en pensionskasse (for jurister og økonomer). Pensionskassens medlemmer har fortrinsret til boligerne, men i begyndelsen var man nødt til at annoncere efter beboere med en anden erhvervsbaggrund.

I dag er det et meget eftertragtet sted at bo. Bofællesskabet har da også forskellige luksuriøse faciliteter som swimmingpool, pejsestue og gæstelejligheder.

Bofællesskabet Bo-90

Tjørnegade 9
2200 København N



Indflytning: marts 1993

Kommune: København

Administrator: Foreningen Socialt
Boligbyggeri
Arkitekt: Kooperativ Bygge Industri
Ejerform: Almene lejeboliger

Antal boliger: 17
Boligstørrelser: 62-111m²
2 ungdomsboliger á 36m²
Antal beboere: 32
Voksne: 21
Børn: 11+ lidt delebørn

BO-90 er et af de få by-bofællesskaber i Danmark. I BO-90 lægger de stor vægt på at være en varieret gruppe af beboere. Det var vigtigt for dem fra starten, at også beboere med lave indtægter kunne være med, derfor er BO-90 et bofællesskab på almen lejebasis.

BO-90 er også et særligt bofællesskab p.g.a. deres erklærede grønne politik. Miljøhensyn er tænkt med i byggeriet, såvel som i den daglige drift af bofællesskabet. F.eks. renses de deres spildevand og sorterer deres affald i 28 forskellige grupper.