



Hvordan ønsker du å bo i fremtiden?

Referat fra seminar 30.09.17

Sted: Camilla, borettslaget Kollektivet, Hovseter

34 deltakere, hvorav 4 innledere og 6 fra styre og seminarkomité

Ordstyrere: Sunniva Jakhelln for del 2, Hille Kronstad for del 3-5.

1 Styrets innledninger

Skandinavisk utsyn v/ Bård Isdahl

I Oslo og Stockholm kan det se ut til at boligmarkedet er på vei til å mettes, dvs vippe over til å bli kjøpers marked, slik at det igjen oppstår konkurranse mellom utbyggerne. Dessuten bygges det mange dyre og knøttsmå leiligheter med få utfoldelsesmuligheter. Dette kan føre til at det oppstår behov og marked for felleseide arealer som supplement til leilighetene. OBOS kaller dette for «deleløsninger» og bygger en blokk med fellesarealer i første etasje på Manglerud. I Stockholm kalles det «add on»-løsninger. For eksempel legger Seniorgården (et datterselskap av svenske JM som bygger for folk over 55) alltid inn «tilleggsstue» og gjesterom i sine blokker.

Men et *bofelleskap* har ikke bare fellesarealer som supplerer privatarealet - også rom for nabofellesskap som beboerne aktivt tar i bruk. - Forskerne Schmidt, Holm, Kvinge og Nørve har studert livet i en rekke norske bofelleskap for eldre (*BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*). Beboerne kunne fortelle at de bl.a. hadde fått

- bedre kontakt med naboene enn der de bodde før,
- valgmuligheter mellom å delta i felles aktiviteter eller ikke,
- trygghet med mulighet for praktisk og emosjonell støtte fra naboer eller ansatt personal; de som var par, la vekt på tryggheten for den gjenlevende ektefellen når den andre faller bort,
- økt livskvalitet og opplevelse av bedre helse. Kort vei til trimrom og/eller beboernes egenregistrerte trim bidrar til at flere trener mer enn tidligere.

En spørreundersøkelse i danske seniorbofelleskap viser det samme bildet. Over 80.000 eldre dansker overveier å flytte i seniorbofelleskap innen 5 år. Realdania, «en almenntilgjengelig filantropisk forening med medlemsdemokrati som driver på basis af investeringsvirksomhed», skal framover støtte bygging av nye bofelleskap for eldre.

Danmark har allerede over 100 «familiebofællesskaber» pluss minst 200 bofelleskap for eldre. Sverige har minst 60 «kollektivhus». Men så vidt vi kan konstatere, finnes det knapt 20 bofelleskap her i landet - de fleste små, noen få større. Når kollektive boformer er mer utbredt hos våre broderfolk enn hos oss, beror nok dette primært på vår boligpolitiske satsing på eie framfor leie, som kan egne seg bedre for bofelleskap. Heller ikke boligbransjen, med noen få hederlige unntak, har vist merkbar interesse for slike boformer. De aller fleste norske bofelleskapene er beboerinitierte, og Foreningen Framtidsboliger er et beboerinitiativ.

Foreningen Framtidsboliger: Idégrunnlag, erfaringer og status v/ Halldis Eckhoff

Foreningen Framtidsboliger arbeider for å få realisert boliger for nære nabofellesskap for folk i andre halvdel av livet. I tillegg til egne leiligheter vil vi legge til rette for fellesskap med naboer, det vil si rom der vi kan møtes, eventuelt også lage og spise middag sammen. Gjesterom, trimrom, verksted og bibliotek vil også være aktuelle fellesrom, avhengig av beboernes ønsker.

Foreningen vektlegger følgende tre punkter ved planlegging av nære nabofellesskap:

1. Selvbestemmelse i utforming og organisering.
2. Nøktern økonomi ved bygging og drift - svært utfordrende i Osloområdet, med høye tomte- og boligpriser. Men ved å dele noen funksjoner kan man spare arealer og kostnader, og ved at beboerne utfører en del av driftsoppgavene (samvirkemodellen) kan man oppnå rimeligere drift.
3. Sikring av fellesskapet over tid. Vi vet at dette har vært et problem for flere bofellesskap. Derfor må vi sikre at de som flytter inn er medlemmer av foreningen og er enig i foreningens formål om bofellesskap. Dette må gjelde både ved etablering og ved videresalg.

Foreningen Framtidsboliger ble stiftet i mars 2015. Medlemmene omfatter både enslige og par. Nedre aldersgrense er 40 år. Foreningen drives av et styre og to arbeidsgrupper: en PR-gruppe og en tomtegruppe. Vi har rekruttert nye medlemmer via egen bekjentskapskrets og via vår nettside og en facebook-side. I april 2016 hadde ca 60 husstander meldt sin interesse. Foreningen trenger mange medlemmer for å stå sterkt i forhold til en utbygger. Foreningen mente imidlertid at det var vanskelig å mobilisere flere medlemmer uten å ha en konkret tomt eller en intensjonsavtale med en boligutbygger.

Vi tenkte en kort periode at vi kunne kjøpe en kommunal tomt og selv stå som byggherre. Men det er umulig for foreningen å skaffe penger til en tomt uten å vite hvordan den fremtidige boligen ville bli. Vi forventer ikke at medlemmene vil eller kan ta en slik risiko.

Vi har kontinuerlig sett etter tomter / utbyggingsområder som vi syntes virket attraktive og så kontaktet eierne / utbyggerne for det aktuelle området. Vi har vektlagt nærhet til butikker, kollektivtransport og andre tjenestetilbud og tilgang til grønne områder. Flere boligutviklere har vist interesse for konseptet vårt, men vi har ikke oppnådd å komme videre, noen ganger fordi det har vært for tidlig i prosessen, andre ganger for sent. I et tilfelle fikk vi tilsendt foreløpige tegninger for et prosjekt. Men vi kom dessverre til at leilighetsløsningene var for dårlige og dyre til at vi ikke kunne anbefale dem for medlemmene våre. *Vår konklusjon er at vi må være så tidlig ute at vi kan påvirke planløsningene og kvaliteten på prosjektet.*

Vi har også møtt Byrådsavdelingen for eldre, helse og sosiale tjenester, men foreløpig bare fått verbal støtte. Det har vist seg at vår nåværende medlemsgruppe er altfor liten til å få innpass hos en utbygger eller øve press på myndigheter. Dette forsterkes ved at folk har ulike ønsker/behov både vedrørende *når* de ønsker å flytte inn i et nabofellesskap og *hvor* i byen de ønsker å bosette seg. *Vi innser nå at vi må ta et skritt tilbake og rekruttere flere medlemmer.*

Med dette seminaret håper vi å bli klokere, starte debatt og bli flere.

2 To ulike eier- og driftsmodeller

Innledning: Sameiet Grefsen terrassehus v/ Sunniva Jakhelln

Terrassehuset ble bygget 1972 og har 360 leiligheter. Beboere i alle aldre.

Fellesanlegg: Stor sameiestue for 70 personer m/ godt kjøkken, utleiebolig, mosjonsrom, hobbylokaler, musikkøvingsrom, vaskeri. Barnehage (70 barn). Egen vaktmester.

Stort parkanlegg med lekeplasser, tennisbaner og skøytebane.

Beboergrupper: Frivillighetstjeneste (pc-hjelp etc...), miljøgruppe (holder orden...), beredskapsgruppe for vaktmesterens fridager, mensendieckgruppe, barne- og ungdomsgruppe, kulturgruppe, vinklubb (+ øklubb).

Etter 45 år fremdeles et meget veldrevet sameie med god økonomi, populært/stabilt område med aktiv beboerinnsetning. Men siden det ikke var noe opplegg for framtidig drift ved innflytting, har det tatt lang tid å få til drift i fellesarealene. - Flere forespeilte servicefunksjoner ble aldri realisert eller nedlagt etter kort tid: Resepsjon med kiosk- og portnerservice, nærbutikk (overtatt av kommunal institusjon), kafeteria med mathenting, beboerhotell med 38 senger (står tomt, kommunal eie).

Service modellen: Selvaag Bolig Pluss v / Stig Janson

Bakgrunn: Fra 1975 til 1995 bygget Selvaag ca 1.300 seniorboliger i samarbeid med De Eldres Bosparkklubb. Kommunen skulle skaffe rimelige tomter. Selvaag deltok også i utviklingsprosjektet «Fremtidens omsorgsboliger» i regi av SINTEF Helse, og de bygget sykehjem og gruppeboliger i offentlig regi. De erfarte at det var vanskelig å levere gode og etterspurte produkter med offentlig finansiering eller støtte. Selvaag Bolig er nå et rent boligselskap som kjøper alle tjenester.

Selvaag mener at veldig få, selv blant de over 70, assosierer seg med seniorbegrepet, dessuten at alderssegmentering har uheldige demografiske konsekvenser over tid. I seniorboliger med nedre aldersgrense kan man risikere at vitale 60-åringer kjøper leilighet, og at mange blir boende i 25 år, slik at et flertall bor der som skrøpelige 85-åringer. I 2004 valgte de å endre konseptet fra seniorboliger til Plussboliger, et livsstilsprodukt uten alderssegmenter, der man tilbyr boliger med trygghet, service og opplevelser for godt voksne og yngre - med god økonomi. De har bygget 1500 Plussboliger i 13 prosjekter siden 2004, og de har 500 under utvikling/bygging. De merker nye konkurrenter med det samme konseptet.

Plussbolig-konseptet omfatter:

- Serviceområde med lobby, resepsjon med vertskap, kjøkken, selskapsrom og treningsrom. Ferdig innredet og utstyrt. Gjesteleilighet med sengeplass til 4, kr 400 per døgn. Min. 100 boliger som eier 3 m² hver, gir min. 300 m² fellesareal.
- Selvvalgt fellesskap: Man må ikke gå via fellesrom til leiligheten.
- Bekvemmelighet, komfort og pris ut over det vanlige. Bare mulig å realisere i høykostnads/press-områder.
- Selvaag Pluss Service står for drift og vedlikehold av inventar og utstyr i serviceområdet og har kollektiv serviceavtale (20 år) med sameiet eller borettslaget. Fast serviceavgift kr. 1000 - 1200 per måned/leilighet. Dekker hovedsakelig lønn til resepsjonsvakten. Tilleggstjenester kjøpes etter behov.
- Fast serveringstilbud: Middag hver tirsdag, vafler hver torsdag, fellesmiddager ved høytider. Temakvelder. Tilrettelegging for private initiativ.

Erfaringer og utfordringer:

- Gjennomsnittsalderen på beboerne har holdt seg stabilt over tid, den er 52,5 år med et flertall mellom 51 og 60 år. 45 % er under 50 år, og antall barnefamilier øker.
- Prosjektene blir større og servicetilbudet mer omfattende, nyeste prosjekt får 230 boliger.
- Den virkelige jobben ligger ikke i utvikling og salg, men i løpende høy standard på serviceleveransen.

Endringer som vil få betydning for boligmarkedet:

- Vi lever lenger. Spesielt to livsfaser øker i varighet: De «frie unge», enslige og par uten barn. De «frie» gamle, spreke pensjonister, ofte med god råd.
- Både eldre og yngre ønsker en boform som ivaretar enkelhet, komfort og bekvemmelighet. Trygghet oppleves som stadig viktigere, og vi blir mer vant til å kjøpe tjenester.

Samvirkemodellen: Borettslaget Kollektivet v/ Anna Fryxelius

Prosjektet ble til på initiativ fra tre kvinnesaksforeninger i 1962-63. Begrunnelsen var erkjennelsen av hva dobbeltarbeidende kvinner hadde å stri med: «Hvordan skal vi bo for at kvinner kan jobbe fullt i en bolig som samtidig kan fungere for hele livsløpet?» I 1976 sto to høyblokker og to lavblokker ferdige med 140 leiligheter på 50-120 m². Byggherre USBL. Kollektivet startet som servicehus, men ble etter hvert omgjort til dugnads/samvirkefellesskap, først og fremst av økonomiske grunner.

Kollektivet tilbyr:

- Forsamlingsrommet Camilla m/stort kjøkken som benyttes til middagsrom, selskapslokale, møterom og har mulighet til å vise fotballkamper og annet på stort lerret. Fellesmiddager 2-3 middager i uka. 40 personer deltar i 6 middagsgrupper. Det innebærer for hver gruppe å lage middag 4 uker pr år. Fellesmiddagen er en fordel for enslige, yrkesaktive, eldre, småbarnsfamilier. Middagen koster kr.40.00 for voksne og kr.10.00 for barn
- 16 suppleringsrom til kr. 2500 pr. mnd. som brukes til ungdom som skal studere, kontor m.m. Dessuten 2 gjesterom til kr. 150 pr. døgn. Kan leies av beboerne for inntil 3 netter.
- Trimrom, musikkrom, vaskerom uten betaling. Takterrasse. Egen vaktmester.
- Fellesutgifter inkl strøm og fyring er kr. 5000 for 3-roms leilighet og 2700 for 2-roms - ca 25% dyrere enn i tilsvarende borettslag i strøket, bl.a. fordi Kollektivet i to omganger har gjennomført utvendige opprustinger. Siste store leilighet (120m²) ble solgt for 6,1mill.
- Folk som flytter inn, har fortrinnsrett til plass i barnehagen som drives av et privat selskap i den ene høyblokka.

Kollektivet har et godt miljø på tvers av generasjoner. Eldre kan bo hjemme lengre fordi folk tar vare på hverandre. Dette er samfunnsbesparende. At folk deler mer, er viktig for miljøet.

Diskusjon

- Av Kollektivets ca 280 beboere er ca 80 aktive i fellesskapet. Mange bruker trimrommet fast og deltar i dugnadene.
- Å passe på hverandre var et viktig argument både fra servicemodell-beboere og fra dem i samvirkemodellen.
- Jo flere leiligheter som deler på fellesarealet, desto større kan dette bli.
- Størrelsen på leilighetene har betydning for bostabiliteten. Flere barn krever større plass.

3 Hvordan sikre nabofellesskapet etter hvetebrødsdagene?

Dagligliv, frivillighet, plikter, regler og demokrati v/ Bård Isdahl

For borettslag og sameier er det trolig juridisk mulig å gjennomføre en regel om at bare medlemmer av Foreningen Framtidsboliger får kjøpe andeler. I vedtektenes §4 står det bl.a.: «Medlemmene må tilslutte seg foreningens formål om bofellesskap.» I vedtektenes §2 heter det også: «Det etableres en egen brukergruppe for de som er interessert i det konkrete prosjektet.» En slik brukergruppe vil kjenne hverandre før innflytting og dermed danne grunnlag for et nabofellesskap fra første dag etter innflytting. Dette burde sikre at de beboerne som flytter inn, er motiverte for denne boformen og klare for å delta. Men selv om entusiasmen er høy den første tiden, viser erfaringer at fellesskapet kan undergraves når hvetebrødsdagene er over: Den ene etter den andre kan vende seg innover mot et lukket privatliv. Eller mot et liv helt og holdent utenfor nabofellesskapet. - Hvordan skape et levedyktig fellesskap over lengre tid?

Et nabofellesskap kan oppstå rundt betalte tjenester, for eksempel matservering. Der hvor det finnes et stort eller lite innslag av samvirke, organiserer beboerne mer enn elementære oppgaver av typen dugnad og trappevask. De fleste samvirkebaserte bofellesskap har egne grupper for drift av fellesaktiviteter. Viktige fallgruver å unngå: Overorganisering og byråkrati på den ene siden, underorganisering og anarki på den andre.

Skal all felles innsats være frivillig ut over de lovfestede for borettslag og sameier? Eller bør det hvile noen elementære forpliktelser på alle andelseiere? Uansett er det avgjørende at demokratiet blir ivaretatt, at alle beboere blir hørt og får være med å bestemme, for eksempel på egne allmøter / beboermøter. Men når det kommer til stykket, står og faller fellesskapet med hvordan hverdagslivet arter seg, at beboerne deler en opplevelse av mening, av både å gi og få impulser, hjelpe og bli hjulpet osv.

Erfaringer fra Selvaag Pluss Løren v/ beboer Ingebjørg Mjåland

Løren er blitt et område med både matbutikk, kafeer, restauranter og T-banestasjon. Dette boliganlegget inneholder 106 leiligheter på 2-4 rom, men flest 3roms på 70-80m².

Boliganlegget har god alderssammensetting, men erfaringene med å bo slik, er avhengig av livsfase.

I praksis består nabofellesskapet av flere små fellesskap. Gjesteleiligheten, selskapslokalene og trimrommet er mye brukt, men Ingebjørg Mjåland ser lite bruk av andre fellesarealer. Mens en gruppe pensjonister pleier å møtes i fellesarealene om formiddagen, kan skoleelever sitte der og gjøre lekser på ettermiddagen. Det finnes en bibliotekrok med bøker å låne og gi bort. Vertinnen i huset sender ut program hver uke. Fast vaffelsservering en gang i uken.

Erfaringer fra Friis gt.6 v/ beboer Rønnaug Hartz

Bofellesskapet, som er basert på samvirke, har 27 leiligheter på 2-4 rom og 2 hybler. I utgangspunktet «avga» hver leilighet 15% av sitt areal til fellesareal. Dette har gitt et areal på til sammen ca 300 m²: Storstue og kjøkken med restaurantstandard, stor vestibyle, diverse mindre rom som har hatt mange ulike funksjoner gjennom bofellesskapets 30 år, badstue, vaskeri, fellesbalkonger og takterrasse. Etter 30 år bor 5 av «urinnvånerne» der fremdeles, Rønnaug er en av dem.

Bofellesskapet har både endret seg og ikke - det består og påvirkes av dem som til enhver tid bor der og av samfunnet som også endrer seg. Variasjon i beboere gjør at fellesskapet lever.

Det er viktig at nye kommer inn, tar opp arven og samtidig utfordrer gamle regler, slik at unge får et eierskap til fellesskapsideen. De nye må slippes til! Gruppedynamikken endrer seg med beboerne. Deltakelse i fellesskapet er basert på frivillighet og fleksibilitet. Og møteplasser er viktige for bomiljøet, spesielt de uformelle. Fellesmiddagene har variert fra to i uka til en i måneden. Allmøter med vin fungerer bra.

Barn er viktige miljøskapere. Huset har for mange toromsleiligheter og for få treroms, som passer til barnefamilier.

Diskusjon

I servicehus er det viktig med et godt samarbeid mellom driverne av servicetiltakene og beboernes representanter.

4 Foreningen Framtidsboliger – bare for annen halvpart av livet?

Opprettholde eller oppheve en nedre aldersgrense på 40 år? v/ Tore Lange

I Norge har vi ingen forening for fremme av bofellesskap, slik de har i Sverige og Danmark. Vi trenger en paraplyorganisasjon for bofellesskap, en sammenslutning som kunne arbeide for gunstigere juridiske regler. Som kunne sette fellesskapsløsninger mer på dagsorden i samfunnet. F.eks. en dialog med meglernes om hvorfor de nedtoner fellesskapet, og med jurister om eieformer, klausulering mm. Jeg har et håp om at vår forening en dag kan ta denne rollen. Men så langt skjønner jeg at ledelsen har hatt nok med å prøve å få på beina det første prosjektet. Om foreningen etter hvert skal få en slik rolle, kan den ikke ha aldersbegrensning som forutsetning. Med dét blir den på et vis en del av ”eldresatsingen”.

Personlig foretrekker jeg å bo i et miljø som mer eller mindre speiler samfunnet – med beboere i alle aldre. Undersøkelser har vist at ikke minst barna har fordel av å vokse opp i et nærmiljø med både andre barn og et nærmere forhold til andre voksne enn foreldrene, enn det de vanligvis får i moderne boligbebyggelse.

En gruppe som etablerer et prosjekt innenfor rammen av vår forening må kunne bestemme selv om de vil ha en aldersbegrensning eller ikke. Jeg ser det kan være grunner for å ønske det, men man bør være klar over at en aldersbegrensning nedad på 40 år ikke gir noen garanti mot at det kommer barn. Men ”moderforeningen” behøver ikke ha det.

Diskusjon

- Foreningen Framtidsboliger må kvitte seg med «eldre-stempelet»! Foreningen må lytte til de unge og deres behov. Tidspresset er mye tøffere nå enn for 10 år siden!
- Ungdom er mer åpne for felles boformer enn eldre. Men unge folk ønsker å bo sammen med alle aldre.
- OBOS har Sportsveien borettslag for folk over 55 eller 60 år, men de sliter med “forgubbing” og problem med å rekruttere folk til styreverv i borettslaget.
- Hvorfor er det ingen unge arkitekter med i foreningen?
- Det er naivt å tro at det å satse på folk i andre halvdel av livet vil få kommunen på banen.
- Ta kontakt med politiske partier, for eksempel MDG.

5 Veien videre

Innspill til en mulig handlingsplan v/ Halldis Eckhoff

- Etablere møteplass for medlemmer og venner
- Arrangere debattmøter
- Samarbeide og bygge allianser med pensjonist- og seniororganisasjoner, Oslos ulike eldreråd, Husbanken, NBBL, FutureBuilt (Norske Arkitekters Landsforbunds program for «utvikling av klimanøytrale bygg og byområder med høy kvalitet») osv.
- Dra på studieturer, for eksempel til Danmark.
- Sette utbyggerkontakt på vent, f.eks. ett år, men opprettholde en faglig bemannet prosjektkomité.

Diskusjon

- Det virker som de fleste til stede IKKE ønsker aldersgrense. Dette har vokst seg fram, og for Foreningen framtidsboliger som har i vedtektene en nedre aldersgrense på 40 år, må en evt. endring opp på neste årsmøte.
- Kollektivboliger må få publisitet for eksempel i et debattprogram på TV!
- Norske Arkitekters Landsforbund viser nå interesse for boligbygging av vår type.
- Det skjer mye spennende på vårt område i Nederland.

Oppsummering

Foreningen vil arbeide for å nå bredere ut og være et kontaktforum for interessenter til denne boformen ved å

- etablere en månedlig møteplass, f.eks. på Kulturhuset i Youngs gate 6,
- arrangere debattmøter med beboere i eksisterende bofellesskap, med utbyggere om «deleløsninger», med meglere om å legge vekt på fellesløsninger ved salg o.s.v.
- ta med yngre folk og lytte til dem,
- trekke inn mennesker med ny kompetanse, f.eks. juridisk og økonomisk.

8 av de tilstedeværende ønsker å delta aktivt videre, og 8 tegnet seg som medlem.

Litteratur og lenker

Lene Schmidt: *Boliger med nogo attåt*. Husbanken 1991.

<https://www.arkitektur.no/?nid=155589&pid0=155001>

Lene Schmidt: *BOLIG+ Nytt og bedre hverdagsliv*. NIBR-notat 2002:120.

<http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Publikasjoner-norsk/Bolig2>

Schmidt, Holm, Kvinge og Nørve: *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-rapport 2013:19.

<http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Publikasjoner-norsk/BOLIG-Nye-boligloesninger-for-eldre-og-folk-flest>

Lange og Wahl Ekedahl (red.): *Fra servicehus til dugnadsfellesskap. Borettslaget Kollektivet 1976-2016*. Gaidaros forlag AS 2016.

Kollektivhus NU er en svensk «nationellt verksam förening baserad på existerande kollektivhus och fristående föreningar. Den syftar till att förbättra valmöjligheterna på den svenska bostadsmarknaden vad avser olika former för gemenskapsboende. Föreningen stöder existerande kollektivhus liksom grupper som arbetar för att skapa nya kollektivhus.»

<http://kollektivhus.se/>