



---

## Referat fra debattmøtet «Hvordan er det egentlig å bo i et bofellesskap?»

Dato: 16. oktober 2018 / Sted: Friis' gate 6, Oslo

Tilstede:

Totalt ca 80 deltakere.

Fra Foreningen Framtidsboliger: Thao Nguyen, Bård Isdahl (ordstyrer)

Fra ByKuben: Oda Stræte

Debattpanel: Rønnaug Hartz, Barbro Thorvaldsen, Mats Brekke og Berit Waal fra Friis gate 6, Gry Hege Johansen fra brl Kollektivet.

### 1. Formålet med møtet

Byen trenger boliganlegg der naboer deler på ressurser og fellesarealer, der det er lett å møtes og ta vare på hverandre, der vi kan etablere gode oppvekstmiljø og gi eldre økt mulighet for å leve mer aktivt og bo hjemme.

Med dette møtet ønsker Bykuben og Foreningen Framtidsboliger å fortelle folket om hvordan det egentlig er å bo i bofellesskap og vise Friis' gate 6 og Kollektivet som inspirasjons- og pilotprosjekter for nære naboskapsløsninger.

### 2. Innledning og presentasjon av bofellesskapene

- Matsservering, afrikansk peanøttsuppe laget på felleskjøkkenet av beboere i Friis gate
- Presentasjon av ByKuben og Foreningen Framtidsboliger v/Oda og Bård.
- Presentasjon av Kollektivet v/ Gry Hege Johansen og Friis gate 6 v/ Bård.
  
- Borettslaget Kollektivet på Hovseter, startet av tre kvinneorganisasjoner, etablert i 1976. Fire blokker med 138 leiligheter, ca. 300 beboere. 18 hybler, storkjøkken, spise- og forsamlingsrom, selskapsrom, vaskeri, barnehage, badstu, hobbyrom. Ca. 50 mennesker serverer mat omtrent tre dager i uka.
- Borettslaget Friis' gate 6, etablert i 1987 (en av sju bygårder som ble bygget i området 1987-91). 27 leiligheter, ca 50 beboere. Hybler, gjesterom, lekerom, medierom, systue, badstue og andre fellesrom.
- Begge borettslagene bygget og forvaltet av USBL.

### 3. Diskusjon, spørsmål og svar

#### **Størrelsene på bofellesskapene**

*Finnes det en ideell størrelse på bofellesskap? Finnes det en øvre grense? Dannes det underfellesskap?*

Bofellesskapet er avhengig av at en ganske stor andel av beboerne gjør en innsats for at det skal gå rundt. Mange komiteer og grupper i Friis gate 6 krever opp til 30-40 aktive medlemmer av totalt rundt 50. Jo færre beboere, jo enklere er det å bli kjent. Friis gate 6 er lite nok til at man kan bli kjent med alle, men stort nok til at det skaper valgfrihet. Landsbygd i byen.

I Kollektivet klarer man ikke å bli kjent med alle, det er så stort. De kommer aldri dit at hver beboer blir kjent med alle, men det er mulig å vite om ganske mange. Og det danner seg flere undergrupper, ofte knyttet til trimrom, barnehage, musikkrom, badstu, kafe. Ca. 40 personer deltar gjennomsnittlig på fellesmiddag. Alle disse tingene som er litt luksus, som takterrasse med utsikt over hele byen og innover marka, er ikke alle forunt som bor i blokk. Modellen fungerer, så en av dem som grunnla bofellesskapet. Størrelsen på leilighetene varierer fra hybel på 15 kvadrat til leilighet på 130 kvadrat. Mange bor her gjennom et helt livsløp ved å flytte mellom leiligheter fra hybel til femroms og ned igjen.

I Friis gate 6 kan man også skifte leilighet etter behov, men det finnes ikke alltid noen ledig leilighet med passende størrelse. Folk har måttet flytte etter at man fikk barn. Framtidige prosjekter burde kanskje ha mer fleksible størrelser ved at leiligheter kan slås sammen?

Forskjellige størrelser på bofellesskapet har forskjellige fordeler og ulemper. Anonymitet kan være fint, små fellesskap kan bli sårbare. Danske bofellesskap har ofte ca 25 enheter i form av rekkehus med eget felleshus. I Sverige er de gjerne i blokker med 50 til 100 enheter.

#### **Tidlig etableringsfase, medvirkningsprosess, samarbeidsforhold**

*Flere spørsmål tok opp tematikken vedrørende oppstartsfasen, hvor mye påvirkning hadde beboerne på det endelig sluttproduktet. Hvordan var samarbeidet med utbygger og arkitekt. Ble behovene ivaretatt? Ble det sånn som beboerne hadde forventet? Hvor stor var medvirkningsgruppa i starten, og hvordan ble den dannet?*

Arkitektene skrev om prosjektet Friis gate 6 i USBLs medlemsblad og inviterte interesserte til å delta i en medvirkningsgruppe, som møttes jevnlig gjennom ca ett år og ga arkitektene råd, bl.a. om huset skulle underdeles i flere bofellesskap. Gruppa ville ha ett stort fellesskap i hele huset med et sentralt trapperom.

Husbanken, som i 1987 fremdeles hadde en hovedandel av boliglånene, finansierte huset ut fra husbanknormer. Huset fikk en god blanding av 2, 3, 4-romsleiligheter, men Husbanken godtok at hver leilighet fikk redusert arealet med 15 % under bankens minstekrav, som så inngikk i fellesarealet. – I Kollektivet ble fellesarealet lagt til normale leilighetsarealer.

Det var stor interesse for kjøp av leilighet, men medvirkningsgruppa fikk fortrinnsrett, eneste gangen i USBLs historie. 10 av 30 medlemmer flyttet inn, og 5 bor her fremdeles.

Beboerne diskuterte seg tidlig fram til tre pillarer for bofellesskapet: Flexibilitet, frihet og fellesskap - opp mot den individualistiske ånden. Flexibilitet til å utvikle ting, frivillighet til å delta. Ikke alle beboerne husker hvilke forventninger de hadde. Men huset forandrer seg hele tiden, ut fra hvem som bor her og hvordan de bor her. Det har i alle fall blitt veldig bra. Det er ønskelig at flere helt vanlige folk kan bo på denne måten, ikke bare studenter, funksjonshemmede osv.

### **Økonomiske rammer. Høye felleskostnader? For dyrt å bo slik?**

*Flere var opptatt av de økonomiske kostnadene knyttet til å bo i slike bofellesskap. Hvor mye koster det og kan det gjøres og driftes rimeligere? Selges det for markedsverdi? Kunne prosjektet fungert dersom man leide seg inn framfor å eie? Utbyggere er jo interessert i utbytte. Er det helt tilfeldig hvem som flytter inn når noen flytter ut?*

Leilighetene omsettes i det frie markedet etter de samme reglene og samme prisnivå som ellers i boligsamvirket. Og styret godkjenner nye andelseiere på samme måte. Men eiendomsmeglere underkommuniserer ofte betydningen av fellesarealene.

Verden utenfor påvirker også borettslaget, for eksempel økonomi. Hvor dyrt det er å bo der, har variert. Folk flytter fordi leiligheten blir for trang, eller fordi den blir for dyr med lån og det hele. Felles boutgifter per kvadratmeter er litt dyrere enn andre steder pga drift og vedlikehold av fellesarealer, så det lønner seg å benytte seg av fellestilbudene. Så lenge man bruker fellesarealene, får man valuta for pengene. De ekstraarealene man har tilgang på er vel verdt mer enn pengene man betaler for å bo her.

Eierskapet skaper et ansvar, også for fellesområdene. Når leiligheter har vært utleid, har vi opplevd at leietakerne tar mindre ansvar og er mindre med. Lang botid skaper mer fellesskap og mer eierskap. Arkitektene for Friis gate 6 undersøkte muligheten for en klausul om at man burde være interessert i fellesskapet for å kunne få flytte inn, men borettslagsloven forbyr dette. Utleieleiligheter tillater derimot en slik 'siling' av nye beboere. I Sverige, som har et annet lovverk for leieleiligheter, er flertallet av bofellesskapene basert på leie, de ser ut til å fungere utmerket.

### **Sosialt rammeverk. Privatliv versus fellesskap**

*Må man være spesielt sosial og utadvendt for å bo her? Er det deltagelsesplikt på ulike felles arrangementet? Hvordan stiller man seg til de som ikke ønsker å delta i fellesskapet? Hvordan er de enkelte leilighetene utformet? Har man nok privatliv? Kan man i teorien være isolert uten å bruke fellesarealene?*

Deltakelse i nabofellesskapet er frivillig både i Kollektivet og Friis gate 6.

Fagfolk skiller mellom 'bofellesskap', der man kan bo uten å måtte bruke fellesarealene, og 'kollektiv', der man deler bad og kjøkken osv. Alle leilighetene i Kollektivet og Friis gate 6 har vanlig utrustning, og det er folk som bor her uten å bruke fellesarealene, men må betale sin andel av dem.

### **Bruk av fellesarealene og fellesmiddag**

*Hva er det mest populære fellesarealet, og kunne dere ønsket dere noe annet? Hvor ofte lager dere*

*mat? Og hvordan bruker dere storstua? Har dere noen gang tenkt på det å ansette en kokk som en del av fellesutgiftene? Hvor mange gjesterom har dere?*

I Friis gate 6 varierer bruken fra husstand til husstand, men storstua som nettopp er pusset opp, står vel nesten aldri tom. Lekerommet er populært nå som det blir flere barn, og også bakgården. Og vaskerommet. Lekerommet er vel over tid blitt mest brukt. Tv-stua er også blitt veldig fin. Friis gate har to gjesterom. Det er regler for hvor mange dager man trenger dem i strekk og hvor mange dager i en måned. sju dager i strekk og ti dager i en måned. Det er vel nesten ikke noe mer vi trenger, men et svømmebasseng kunne jo vært noe, nå svømmer vi i Tøyenbadet. Felles løpetur i botanisk hage, og Grønland er jo blitt et bra strøk, tett knyttet sammen med resten av byen.

Vi begynte med to fellesmiddager i uka pluss søndagsmiddager. Senere har de variert mye, nå er det lite, kanskje en gang i uka hvis vi er heldige. Mange har en stresset hverdag, særlig nå som det er mange småbarnsfamilier her. Vi har diskutert hva man kan gjøre, men man kan jo ikke tvinge folk til å være med heller. En del beboere søker seg aktivt inn i huset, hver husstand teller.

Kollektivet hadde en ansatt kokk den første tiden, men det fungerte ikke så bra, ble også dyrt. Nå har man seks matgrupper, der matlaging går på rundgang, for hver deltaker blir det en til tre ganger i løpet av semesteret. Det lages mye forskjellig mat, indisk, vegetar, kinesisk, for å tiltrekke oss forskjellige folk og tilfredsstille ulike matbehov. 40 kr for voksne, 20 for ungdom, 10 for barn. Men det ligger noen utfordringer i at den yngre generasjonen har så mye med jobb at de ikke har overskudd til å være med på dugnaden. I starten virket fellesmiddagene kanskje mer som en avlastning ved at man ikke trengte å lage middag så ofte, men komme til dekket bord. Nå er det mer fellesskap og hygge, det tar flere timer. Trivelig å prate med naboer.

### **Drift, vedlikehold og styre**

*Hvordan ivaretar dere demokratiet og slipper folk inn i styret? Hvordan tar dere avgjørelser? Hvem har vedlikeholdsarbeidet og renholdsarbeidet? Hvordan blir dere enige om fargebruk og lignende når alle har forskjellig smak?*

En valgkomite prøver å få folk inn i styret. Det er ikke noe mindre å gjøre i disse styrene enn i andre borettslag. Styret får bra økonomisk kompensasjon i Friis gate 6. En generalforsamling i året, fire allmøter i året, dugnader, medvirkningsmøter og arbeidsmøter for felles prosjekter som oppussing. Vi prøver å ha et aktivt demokrati. Men det gjør jo også at prosesser tar litt lengre tid og blir litt dyrere. Alle valg er konsensusbasert, med styres avgjørelse til slutt. Vervet går ut på å ta avgjørelser og følge opp. Det hender at vi har avstemninger hvis saker er kontroversielle eller mange har meninger.

Friis gate 6 er medeier i Gamle Oslo Vaktmestersentral rett over gata. De leies inn for å vaske korridorer og fellesområder. Noe gjøres på dugnad eller av folk som er praktiske, og noe må settes ut til fagfolk. Det ble bare sure miner da vi prøvde felles trappevask på omgang i starten.

Det var veldig 80-talls her på starten. Etter at arkitektene flyttet ut, var interiøret gult en periode. Nå er vi inne i tredje periode. Medvirkningsprosesser har ført til dagens fargesetting, organisert av en egen fargekomite av folk som var ekstra ivrige. Forsøk på å skape en mer helhetlig fargesetting. Lang prosess og mye jobb, men folk er fornøyde og har eierskap.

## **Fordelene ved å bo slik**

*Hva slags verdi har det for dere å bo her? Hva setter dere mest pris på? Dere som har bodd her lenge, hvilken fase i livet er best å bo her i? Har det forandret deg å bo her?*

Fint å ha folk rundt seg som man kjenner, vet hvem er, stoler på. Kunne spørre om å låne drill, spille bordtennis osv. Tryggheten er viktig, trygghet for både barn og foreldre. Vi har så gode naboer, det er det viktigste. Noen som kan ta handleposene når de møter en eldre nabo på vei fra butikken. Funksjonshemmedes rettigheter blir bedre ivaretatt i et nært nabofellesskap. Denne boformen kan være et godt integreringstiltak.

For en alenemor har venns­kaps­relasjonene som oppsto mellom barna, vært veldig viktig – en helt ny verden av søskenforhold og ressurssterke voksne rundt. Det å bli sett, hørt og bekreftet er viktig, også for voksne, og det blir man her. Barna får en fantastisk sosial kompetanse. Bofellesskapet gir trening i å bli raus og romslig.

*Berit:* Gjesterommene i Friis gate 6 er mye brukt av familie, venner osv. Og fellesrommet, ettårsdager, 80-årsdager, bryllup og begravelser. Men bofellesskapet er ikke bare solskinn, som alle andre fellesskap. Folk blir skilt. Alvorlige situasjoner, folk som dør, folk som blir sjuke. Av og til hender det ting som vi ikke har sett, som vi skulle ønske vi kunne hjulpet til med. Mange er åpne om det som er morsomt og lett, men det er ikke så lett å dele de tunge tingene.

*Gry:* Boken vi laget til jubileet, heter *Fra servicehus til dugnadsfellesskap. Borettslaget Kollektivet 1976-2016*. Nydelige historier der, blant annet om hvordan det er å vokse opp i borettslaget. Tett kontakt med andre barn i borettslaget. Damer som passet baby mens dattera ble fulgt til skolen. Det at noen ser deg akkurat når du trenger det, det er det fineste med bofellesskapet. Leksehjelp, mange bæreposer, litt kjipt ekteskap. Man er mange som ser hverandre hver dag. Det gjør det også lettere å hjelpe hverandre.

## **Hvorfor finnes det ikke flere bofellesskap i Norge?**

At Norge har så få bofellesskap beror vel både på kultur, politisk motvilje og tilfeldigheter. Obos hadde et kollektivhusprosjekt som ble stoppet på grunn av krigen. Norge var også seinere ute med barnehageutbygging enn andre land. Boligforsker Hans Christian Sandlie (NOVA) har pekt på tre mulige årsaker til: 1) Urbaniseringsprosessen som har gått tregere her enn i andre skandinaviske land, 2) nordmenns selvstendighetstrang og «anti huseier­holdning» og 3) etterkrigstidens boligpolitiske satsning på eierskap fremfor leie basert på sterke norske selveiertradisjoner<sup>1</sup>. - På alle disse områdene skiller vi oss fra Sverige og Danmark. Danmark har hatt en sterk alternativbevegelse i 50 år, å bo i kollektiv ble en naturlig del av dette. I Sverige har fagbevegelse og sosialdemokrati spilt en viss rolle.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> *Kollektiv bevissthet*, artikkel av Birgitte H. Lysholm i Dagbladets magasin 03.06.17.

<sup>2</sup> Den svenske kollektivhusbevegelsen har nettstedet [kollektivhus.nu](http://kollektivhus.nu)

Lene Schmidt: *Boliger med nogo attåt* (Husbanken 1991) gjennomgår norsk bofellesskapshistorie.

Utstillingen 'Visning' på Arkitekturmuseet har eksempler på bofellesskap fra andre europeiske land. Henger til 18.11.2018