

Processer för nya kollektivhus och bogemenskaper

– startargrupper

Detta är en beskrivning av olika processer för tillkomsten av nya kollektivhus och bogemenskaper för grupper eller personer som är intresserade av att vara med och skapa sådana där de kan flytta in. Den är framtagen av Kollektivhus Nu.

Den kan ses som en introduktion till olika alternativa processer för tillkomsten av bogemenskaper, men har också många tips om var en kan läsa mer.

Vad är ett kollektivhus?

Ett kollektivhus är ett vanligt bostadshus med normala lägenheter. Dessutom finns gemensamma lokaler där de boende kan laga mat och äta tillsammans, odla sin hobby och umgås.” Kollektivhus kan ha många olika upplåtelseformer; bostadsrätt, hyresrätt eller kooperativ hyresrätt med ägandeform eller blockhyresform.

Gemenskapen i kollektivhuset grundar sig på aktiviteter som utförs tillsammans. Kärnan i samvaron är vanligen de gemensamma middagarna och då utgör det gemensamma köket och matsalen hjärtat i kollektivet. Kollektivhusets grundprincip är att lägenheterna minskar med ca 10–15 % i yta, dessa kvadratmeter läggs samman och utgör de gemensamma lokalerna.

Det finns många olika slags kollektivhus. De flesta är till exempel för alla åldrar medan vissa är för ”andra halvan av livet” för personer över 40 år utan hemmavarande barn.

Inledning

Att planera och bygga en bogemenskap skiljer sig i flera delar inte från planeringen av andra flerfamiljshus. Men det finns några saker som är viktiga att tänka på och fällor att undvika.

En ny bogenenskap kan tillkomma på olika sätt, beroende på vem som tagit initiativ till och vem som driver projektet fram till inflyttning:

- En grupp intresserade, en så kallad startargrupp, driver hela projektet i egen regi, så kallad byggemenskap.
- En grupp intresserade, en så kallad startargrupp, driver projektet i samarbete med ett bygg- eller bostadsbolag
- Ett bygg- eller bostadsbolag tar initiativ och driver projektet.

Processbeskrivning

Oavsett vilket alternativ som är aktuellt kan processen för tillkomst av en ny bogenenskap delas in i skeden. Här har vi valt följande indelning:

1. Idéskede
2. Objektskede
3. Organisation/gruppbildning/tillväxt
4. Planeringsskede
5. Byggskede
6. Inför inflyttning

För byggemenskapsgrupper finns mycket information om hela processen att hämta hos Föreningen för byggemenskaper och hos projektet Divercity. I detta dokument finns endast de specifika bogenenskapsfrågor som dyker upp under processen.

Ibland tar det lång tid för ett bogenenskapsprojekt att förverkligas, det är därför viktigt att fira delframgångar och genomförda delmoment genom hela processen..

Läs mer: Bygga seniorboende tillsammans, s. 47.

1. Idéskede

Under idéskedet behöver kunskap och inspiration från befintliga kollektivhus och bogenenskaper hämtas in. Kollektivhus Nu kan hjälpa till med kunskap och kontakter. Finns det en startargrupp kan den bli medlem i Kollektivhus Nu och därmed få delta i webinarier och erfarenhetsutbyten som föreningen ordnar. Det kan vara en fördel om gruppen redan i detta skede bildar en förening, läs mer i avsnittet om organisering. Löpande information till alla medlemmar under hela processen är av stor betydelse.

En viktig fråga är om bogemenskapen ska vara för alla åldrar eller enbart till exempel för seniorer. Annat att diskutera i idéskedet är hur mycket de boende ska göra tillsammans och gemensamt ta ansvar för. En erfarenhet från befintliga bogemenskaper är att det är viktigt att ha något att samlas ofta kring, som middagar eller regelbunden fikastund.

Tankarna kring vad ni ska göra tillsammans påverkar de gemensamma lokalernas storlek, antal och utrustning. Men också lägenheternas storlek behöver anpassas och ju mer gemensamma lokaler desto mindre kan lägenheterna bli, inom vissa gränser. Hämta gärna inspiration från befintliga bogemenskaper, allra helst genom att göra studiebesök.

Idén för gemenskapen behöver sedan förfinas genom hela planeringsprocessen.

Ni bör i denna fas ta fram en gemensam vision för ert boende och börja ta fram en värdegrund. Visionen visar huvudsyftet med boendet och värdegrunden vilken kultur ni vill ha.

Viktigt är också att tidigt diskutera olika ägande- och upplåtelseformer. Bostadsrätt, kooperativ hyresrätt med blockhyra eller ägande, eller vanlig hyresrätt. Prata gärna med Kollektivhus Nu och befintliga bogemenskaper med olika ägande- och upplåtelseformer för att ta del av deras erfarenheter.

Läs mer: Vi gjorde ett ”undantag”, s. 3 och bilaga 3.
Bygga seniorboende tillsammans, s. 15-27 och 113-117.
De byggde gemenskap, s.11-20
Under Samma Tak, s.11-23 (kunskapsinhämtning), s. 88
(upplåtelseform)

2. Objektskede

Detta skede handlar till stor del om att hitta mark för bogemenskapen, eller en befintlig byggnad som kan byggas om. Erfarenheter visar att de flesta som vill bo i en bogemenskap vill ha nära till service och god kollektivtrafik.

Om ni vill genomföra projektet i samarbete med något bygg- eller bostadsbolag behöver ni redan nu ta kontakt med olika bolag och med kommunen. Det kan vara svårt att hitta lämplig mark eller byggnad i en specifik stadsdel i en stad eller specifikt samhälle på landsbygden – ha gärna ett öppet sinne.

Det är bra att ha en workshop om vad ni vill ska finnas i huset, och ta fram ett enklare byggprogram. Tänk noga igenom vilka lokaler ni tycker måste finnas och hur lokalerna kan användas till olika lokaler

för att byggkostnaderna ska bli så rimliga som möjligt. De grupper som själva väljer byggherre behöver ha ett byggprogram till diskussionerna med olika företag inför det valet.

Om det inte finns en gällande detaljplan med en passande bygggrätt på den mark där bogemenskapen ska bli till behöver en sådan tas fram av kommunen. I de flesta kommuner är det byggaktören som betalar framtagandet av detaljplanen och det är i regel en komplicerad och kostbar process. Om det redan finns ett hus som ni tänkt ska byggas om till bogemenskap kan ni kanske helt slippa processen med ny detaljplan, eller så kan det bli en enklare detaljplaneprocess än vid nybyggnad.

Läs mer: Vi gjorde ett ”undantag”, s. 4-6
Bygga seniorboende tillsammans, s. 30-32
De byggde gemenskap, till exempel s. 37, 43, 51 och 65
Under Samma Tak – ett kollektivhus blir till, s. 32-34, 43-51 och s.60

3. Organisation/gruppbildning/tillväxt

Förr eller senare behöver ni organisera er i en ideell förening och i slutskedet behöver en relativt stor mängd personer vara medlemmar för att sena avhopp inte ska riskera projektets ekonomi. Ni behöver därför mer eller mindre kontinuerligt själva eller i samarbete med ett eventuellt bostadsbolag och kommunen försöka informera allmänheten om projektet. Försök hitta många olika kanaler för att nå ut brett.

Särskilt för grupper som bygger i egen regi är det bra att anlita en så kallad projektlots, om gruppen har den ekonomiska möjligheten. Men även grupper som bygger ihop med ett bostadsbolag kan ha stor nytta av en sådan. Då bör projektlotsen finansieras av bostadsbolaget. Föreningen för bygggemenskaper utbildar och certifierar projektlotsar för bygg- och bogemenskaper i samarbete med Kollektivhus Nu. Projektlotsen bör kopplas in i organisationsfasen, men kan också komma in senare.

När föreningen har en liten men stabil gruppering behöver den fortsätta ta fram en värdegrund. Om ett bostadsbolag ska äga och förvalta huset kan det eventuellt vilja vara med och påverka värdegrunden. Diskutera igenom värdegrunden noggrant, så att den tar med det som är viktigt. Vad är viktigast att alla ”ställer upp på”, vad ska vara er minsta gemensamma nämnare? Innebörden i visionen och värdegrunden ska sedan löpande diskuteras med nya medlemmar.

Det är en fördel om gruppen kan göra många studiebesök i olika bostadsgemenskaper och gärna också prova praktiskt arbete tillsammans av den typ som kommer finnas efter inflytt, som matlagning.

Läs mer Vi gjorde ett undantag, s. 4
Bygga seniorboende tillsammans, s. 25-26
Under Samma Tak, s. 6-7 (organisation), s. 24-30 och s. 103 (värdegrund)

4. Planeringsskede

Om ett bostadsbolag ska bygga bostadsgemenskaper anlitar det en arkitekt, om startargruppen ska bygga i egen regi är det den som ger uppdrag åt en arkitekt.

Arkitekten behöver ha mycket god kunskap om utformningen av bostadsgemenskaper. Det är viktigt att såväl arkitekten som startargruppen är väl insatta i den kunskap och erfarenhet som finns kring placering och utformning av de gemensamma lokalerna och de möjligheter som finns att göra lägenheterna särskilt yteffektiva tack vare de gemensamma lokalerna. Även i detta skede kan en projektlots vara till stor hjälp.

Vissa bostadsbolag kräver att ett samarbetsavtal mellan bolaget och föreningen för de blivande hyresgästerna skrivs i detta skede.

För en grupp som ska bygga i egen regi innebär detta skede också att söka bygglov, sätta samman ett förfrågningsunderlag, m.m. som beskrivs i den processbild för byggemenskaper som tagits fram inom projektet Divercity.

Läs mer: Typ-program för kollektivhus
Vi gjorde ett undantag, s. 10-13 och s. 21-27

5. Byggskede

För en startargrupp som bygger i egen regi innebär det här skedet att vara med på startmöte, att följa byggprocessen och att vara beredd på akuta frågor från byggtreprenören som kan dyka upp.

Senast i byggskedet behöver lägenheterna fördelas och kontrakt med blivande boende upprättas. Det är mycket viktigt att principerna för fördelningen av lägenheter beslutas tidigt i projektet. Ska till exempel de som varit med i planeringen av huset länge få välja lägenhet först? Eller är en annan princip mer lämplig, till exempel för att få in barnfamiljer som kanske inte haft tid och kraft att vara med under hela processen?

Medlemsavgiftens storlek i föreningen behöver vara tillräckligt stor för att kunna köpa inventarier till de gemensamma lokalerna. För att bogemenskapen ska kunna komma igång snart efter inflytt och på så sätt tidigt lägga fast en kultur av gemensamma aktiviteter bör bostadsbolaget ge ett ekonomiskt bidrag till vissa inventarier.

Om fastigheten ska ägas av någon annan än de boende brukar hyresförhandlingarna ske under byggtiden. Om bogemenskapen ska upplåtas med kooperativ hyresrätt sker förhandlingarna oftast direkt mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen. Om upplåtelsen sker med vanlig hyresrätt förhandlar fastighetsägaren med Hyresgästföreningen. Det är viktigt att representanter för de blivande hyresgästerna innan förhandlingarna startar får prata med Hyresgästföreningens förhandlare om till exempel vilka ytor som ska ses som normalt bostadskomplement, som tvättstuga och trapphus, och vilka som är den gemensamhetsyta som ska fördelas ut på de enskilda hyreskontrakten.

Läs mer Vi gjorde ett undantag, s. 14 och s. 18
Bygga seniorboende tillsammans, s. 37-39
Under Samma Tak, s. 96-104

6. Inför inflyttning

Föreningen som varit anpassad för tillkomstprocessen behöver nu ombildas till en förening (eventuellt kooperativ hyresrättsförening) med stadgar anpassade för det dagliga livet i huset. Ta gärna del av stadgar och erfarenheter från några olika befintliga bogemenskaper och den lathund för organisering av kollektivhus som Kollektivhus Nu tagit fram. Det finns information om föreningsformer och vad man bör tänka på när man skriver stadgar hos till exempel Skatteverket, sidan forening.se (ideella föreningar), sidan verksamt.se (ekonomiska föreningar) och hos studieförbunden. Föreningen Coompanion har kompetens om kooperativa hyresrättsföreningar som man kan ta del av om gruppen blir medlem där.

Det är en stor fördel om föreningen ordnar studiecirkelar kring boken Gemenskap och samarbete och uppmanar alla som ska flytta in att delta i en sådan cirkel innan inflyttning.

Om fastigheten ska ägas av någon annan än de boende behöver ett avtal mellan de boende och fastighetsägaren skrivas. Det behöver bland annat ta upp eventuell självförvaltning av trapphus, tvättstugor och trädgård samt om och i sådana fall hur de boende ska vara inblandade i rekryteringen av nya hyresgäster.

Redan före inflyttningen och fortsättningsvis bör föreningen börja samla alla viktiga beslut som gäller tills vidare, som en handbok eller beslutslogg. Det kan handla om hur de gemensamma lokalerna får användas för privata evenemang, vilka arbetsuppgifter och mandat som ges till styrelsen eller olika arbetsgrupper, med mera. Erfarenheter visar att det ofta kan vara svårt att leta upp gamla beslut i efterhand när alla glömt vilket protokoll beslutet finns i. Det underlättar också för de som flyttar in i bogenenskapen i ett senare skede.

Läs mer Organisering av kollektivhus och liknande bogenenskaper
– praktisk vägledning
Bygga seniorboende tillsammans, s. 40-44

Kunskaps- och inspirationskällor

Vi gjorde ett "undantag". Färdknäppen – Ett kollektivhus för andra halvan av livet. Monica William-Olsson. SABO Utveckling. 1994. https://fardknappen.se/skriften-om-hur-fardknappen-kom-till/	Beskrivning av processen för Färdknäppens tillkomst. Samarbete mellan startargrupp och kommunalt bostadsbolag
Bygga seniorboende tillsammans – en handbok. Ingela Blomberg och Kerstin Kärnekull, Svensk Byggtjänst. 2013	I första hand beskrivning av processer där startargrupp samarbetar med någon byggaktör. Kan även användas för bogenenskaper för alla åldrar.
De byggde gemenskap – erfarenheter från tio bygg- och bogenenskaper i Sverige. Helena Westholm. Chalmers CBA. 2019.	Beskrivning av bland annat finansiering, fördelning av lägenheter, framgångsfaktorer, stötestenar och lärdomar.
Typ-program för kollektivhus. Ingela Blomberg och Elin Persson. Kollektivhus Nu. 2019. https://kollektivhus.se/wp-content/uploads/2025/04/Typprogram-aug-2019s.pdf	Introduktion och stöd till hur ett kollektivhus kan utformas.
Under Samma Tak – ett kollektivhus blir till. Turlough Johnston. Bokförlaget Kärret. 2023.	Beskrivning av processen för Under Samma Tak. Samarbete mellan startargrupp och privat bostadsbolag.

Building co-housing in Gothenburg - process and design. Helena Westholm. 2023	Arkitektens tankar om processen för Under Samma Tak
Organisering av kollektivhus och liknande bostadsgemenskaper – praktisk vägledning. Kollektivhus Nu. 2024. Länk till där det finns på vår hemsida.	Praktiska tips utifrån internationell forskning och svenska bostadsgemenskaper
Material från Vinnovaprojektet Divercity: https://www.theoryintopractice.se/divercity	Olika dokument med tips och råd om byggemenskaper och kooperativ hyresrätt
Processbild för byggemenskaper och utdrag ur Föreningen för Byggemenskapers processbeskrivning. Vinnova-projektet Divercity. 2017. https://indd.adobe.com/view/79317181-a5fb-4d59-aa1a-4cd0acc2d588	Översiktsskild av processen för byggemenskaper.