

Bygga

senior-



boende

tillsammans

Kerstin Kärnekull och Ingela Blomberg

BYGGA SENIORBOENDE **TILLSAMMANS** – EN HANDBOK



svenskbyggjtjänst

Ingela Blomberg
Kerstin Kärnekull
Föreningen Bo i Gemenskap

Förlag och distribution
AB Svensk Byggtjänst
113 87 Stockholm
Telefon 08-457 10 00
www.byggtjanst.se

Publikationen är producerad med stöd av regeringsuppdraget Bo bra på äldre dar som har drivits av Hjälpmedelsinstitutet. Syftet har varit att stimulera till kreativitet, utveckling och nytänkande kring bostäder och boendemiljöer för äldre.

Information om de mer än 60 projekten, seminarier och andra aktiviteter som ingick i satsningen finns på hemsidan www.hi.se/sv-se/Arbetsomraden/Projekt/bobrapaaldredar/

© 2013 AB Svensk Byggtjänst och författarna
Grafisk form omslag: Karin Kindahl Normark, KMK Grafisk Form
Grafisk form inlaga: Beate Pytz
Illustrationer: Jörn Villumsen från Bofælleskab fra dröm til virkelighed. Ældre Sagen 2011
Tryck: Exaktaprinting, Malmö 2013
e-ISBN 978-91-7333-606-2

INNEHÅLL

FÖRORD	7
SENIORBOENDE TILLSAMMANS – VAD ÄR DET?	9
Starta och bli en grupp	9
Att komma igång	9
Hur ni kan arbeta	10
Erfarenheter från en studiecirkel i Karlskrona	13
Hur ni kan få veta mer	14
Utveckla boendeidén	15
För seniorer eller för alla åldrar	15
Hur mycket vill ni ta på er?	15
Bostaden/bostäderna	16
Hur många lägenheter och vilka storlekar?	16
Gemensamma utrymmen	17
Göra tillsammans eller köpa tjänster	19
Ekologi och hushållning	19
Komma hem och åka bort	20
Kostnader och upplåtelseform	21
Vad boendet får kosta	21
Att välja upplåtelseform	22
Att bilda förening	25
Vem ska få välja först?	26
Åldersgräns – diskriminering eller inte?	27
Dags för beslut	27
Hitta en samarbetspartner och komma igång	28
Kommunen styr förutsättningarna	28
Kommunen svarar för planprocessen	28
Den viktiga byggherren	30
Hitta en samarbetspartner	30
Hitta ett hus	31
En enkel och tydlig idé	31
Vara sin egen byggherre – spännande och svårt	32
Delta i planering och projektering	33
Arkitekten formar byggnaden	33
Idé- och programskedet	34

Projektering och upphandling	35
Den egna bostaden	36
Bygge och förberedelser för inflyttningen	37
Så vill vi ha't, men var ska vi ta't? Om ekonomi och avtal	37
Byggnadskreditiv och bostadslån	37
Förbered er för det nya livet i huset/området	38
Flytta in och bo	40
Äntligen inflyttningsdags!	40
Hitta bra samarbetsformer tillsammans	40
Under det första året	42
Grannar som flyttar, grannar som kommer	42
Kontakt med fastighetsägare och förvaltare	43
Inspirera till fler bogemenskaper	44
Råd till er som vill lyckas	45
Tänk på att	45
Se upp med att	45
Sju steg mot en bogemenskap – en sammanfattning	46
KOMMUNEN HAR BOLLEN	48
Planera också för friska äldre	48
Hur kommunen kan stötta	50
VAD HÄNDER I ANDRA LÄNDER?	53
Den danska modellen	53
Seniorgrupper i många länder	55
FJORTON EXEMPEL SOM INSPIRATION	57
Trappan, Obbola, Umeå	58
Tersen, Falun	62
Ljusterns strand, Säter	66
Förenade Solhem, Älmsta, Norrtälje	68
Boo SeniorHem, Nacka	72
Färdknäppen, Stockholm	76
Sockenstugan, Stockholm	80
Majbacken, Göteborg	84
Kornet, Mölndal	88
Hinseblick, Karlshamn	92
Bataljonen, Karlskrona	96

Russinet, Lund	100
BoAktiv Landgången, Malmö	104
Villa Ingrid, Ystad	108
 RÅD FRÅN OSS SOM VARIT MED	 113
Se ekonomin som ett verktyg – bekämpa tvivlet inom dig.	
Mats Wedberg, arkitekt och styrelsemedlem i Förenade Solhem	113
Förbered dig på att det inte blir som du tänkt!	
Monica William-Olsson, initiativtagare och boende i Färdknäppen	114
Det är som en berg- och dalbana! Birgit Assarson, aktiv i starten av flera bogemenskaper och boende i Sockenstugan	115
Tidiga beslut om hyror och byggkostnader och en entusiastisk förening gav ett bra resultat. Juri Lütz, projektledare för Kornet	115
Var beredd att sätta av tid för kunskapssökande och deltagande! Annika Johansson, projektledare, rådgivare och numera boende i Sockenstugan	116
I Göteborg prövar vi nya idéer och samarbetar med bygg- och bogemenskaper. Peter Junker, planeringschef, fastighetskontoret i Göteborg	117
 BILAGA MED BRA ATT VETA	 119
Olika former av boende för äldre	119
Begrepp och beteckningar, boendeformer, lagar	120
 KONTAKTER OCH HEMSIDOR	 123
 ATT LÄSA	 125
 SAKREGISTER	 127

..OG DER
KAN FÆLLES-
STUEN MED
VÆRKSTED
LIGGE..!



Och där ska allrummet och verkstaden ligga!

FÖRORD

Runt om i Sverige pågår samtal mellan människor som funderar på hur de ska kunna bo som äldre. De flesta kommer nog att bo kvar i sin vanda bostad och i sin kända miljö. Många kommer att hitta något att flytta till i det stora utbudet av bra, vanliga bostäder. En del kommer att välja att söka sig till ordinära seniorbostäder.

Men några vill något annat. De funderar på hur de ska kunna få stimulans och utbyte när arbetslivet är över. På samarbete med grannar som ett komplement till släkt och vänner på avstånd. På trygghet genom att vara känd där man bor. På värdet av att kunna göra saker tillsammans och kunna byta tjänster, inte bara köpa service. Helt enkelt tankar på möjligheten att bo nära och att ha glädje av varandra.

Den här handboken är till för alla er som letar efter ett boende tillsammans med egna bostäder och gemensamma utrymmen. Finns det några förebilder? Hur kan ni börja? Hur formulerar ni era idéer? Vem kan ni samarbeta med? Hur kan era drömmar bli verklighet?

Alla frågor hänger ihop och påverkas av varandra. Det finns därför inte ett enda färdigt recept utan snarare bitar som kan sättas ihop på olika sätt.

Pusselbitarna i handboken kommer från olika håll. Från grupper som nått sitt mål och flyttat in i egna projekt. Från inspirerande exempel på sådana boenden. Från bostadsföretag och projektledare som stöttat. Från kunniga arkitekter och engagerade politiker. Men här finns även lärdomar från grupper som inte lyckats genomföra sina idéer. Några pusselbitar kommer från andra länder, eftersom önskan att bo tillsammans finns runt om i världen.

Få i byggbranschen är vana vid grupper av människor som letar efter sitt goda boende och vill forma det gemensamt. Det kommer därför att bli mödosamt men också roligt för er som bestämmer er för att försöka. När ni väl har genomfört den långa resan och flyttat in kommer ni att upptäcka att det varit värt alla ansträngningar.

Det ni gör kommer att väcka intresse och funderingar hos grannar och vänner och påverka den lokala debatten. Nya idéer och tankar slår rot. Så småningom kommer ett nytt sätt att planera att växa fram. Planering med, inte planering för. Ett synsätt öppet för egna initiativ och eget ansvar.

Gruppen Bo i Gemenskap (BiG) har i mer än 35 år engagerat sig i frågan om ett bättre och roligare boende, skrivit och föreläst men också gjort en mängd studiebesök i olika typer av boendeformer. Mycket av det som behandlas i handledningen är resultat av mötet mellan BiG-gruppen och aktiva, intresserade och nyfikna runt om i Sverige och på många andra håll i

världen. Övriga medlemmar i BiG är Ann Norrby, Eva Eisenhauer, Gunilla Lundahl, Inga-Lisa Sangregorio och Sonja Vidén – vänner, diskussions- och reskamrater.

Ett stort tack till alla som vi fått lov att besöka och intervjua och som bistått med tankar och idéer, med material och synpunkter. Först och främst till de som bor och lever i handbokens 14 exempel men också till alla grupper som håller på att planera för sitt nya boende och till alla övriga som bidragit med texter och synpunkter.

Stockholm i mars 2013

Ingela Blomberg och Kerstin Kärnekull
Föreningen Bo i Gemenskap

SENIORBOENDE TILLSAMMANS – VAD ÄR DET?

Vad är en bogemenskap? Det är helt enkelt ett antal självständiga bostäder, alla utrustade med kök och badrum och dessutom med tillgång till gemensamma utrymmen. Att bo tillsammans innebär också att man har en förening och samarbetar kring olika frågor i vardagslivet. Hur mycket man vill ha och göra tillsammans kan variera inom vida ramar.

Denna handledning har fem delar. Den första delen handlar om hur man kan arbeta tillsammans för att planera, genomföra och flytta in i sitt boendeprojekt. Allt sammanfattas i en justeringsplan.

Den andra delen tar upp kommunens viktiga roll och hur kommunen kan stötta grupper som letar efter ett boende tillsammans.

Del tre beskriver vad som händer i några andra länder, där tanken på bogemenskaper har funnits sedan 1980-talet och där många projekt kommit till sedan dess.

I den fjärde delen beskrivs 14 olika exempel på redan byggda bogemenskaper. Ingen är den andra lik, vilket visar hur olika ett boende tillsammans kan vara utformat. Här finns mycket att inspireras och lära av.

Avslutningsvis bidrar sju personer, som alla varit aktiva när en bogemenskap planerats och byggts, med sina erfarenheter och råd.

I en bilaga finns definitioner, litteraturförslag, hemsidesadresser och annat som kan vara bra att ha till hands.

Starta och bli en grupp

Att komma igång

Ert samtal om ett annorlunda boende i gemenskap »på äldre dar« kan uppstå genom att några personer, en grupp av vänner eller arbetskamrater lite löst börjar prata om hur ni skulle vilja bo under senare delen av livet, när barnen helt flyttat ut eller när pensioneringen givit ändrade förutsättningar för livet.

Vad är det som får er att alls börja fundera i sådana banor? För några består lockelsen i att bo nära andra, för sällskap och för nöje. För andra kan det börja med att ni inser att ert nuvarande boende är onödigt stort och tungt att sköta och att det inte kommer att fungera »om något händer«. Vad



Ska vi bara sitta här och bli äldre och äldre – eller ska vi hitta på något helt annat?

samtalen handlar om är att ni föreställer er ett boende som är annorlunda mot hur ni bor i dag.

För att ett boende i gemenskap med andra ska vara ett realistiskt alternativ måste det nya boendet upplevas som »bättre än det tidigare« på väsentliga punkter. Tanken är att ni flyttar till något som är mer tilltalande än den nuvarande bostaden snarare än att ni lämnar ett boende med begränsningar.

Ni samtalar till en början ganska ostrukturerat. Ibland är det nödvändigt för att idéer ska mogna. Så småningom kommer ni kanske fram till att ni verkligen vill skapa detta nya boende.

Då behöver gruppen vidgas till att omfatta fler personer som har motsvarande idéer om framtiden. Ni kan samla nya intressenter genom samtal med vänner, arbetskamrater och andra personer ni möter i olika sammanhang. Det är dags att skapa en arbetsgrupp och börja på allvar. Nu börjar en mer målinriktad fas i arbetet.

Hur ni kan arbeta

Berätta om er själva, om era drömmar och tankar. Prata om varifrån er inspiration kommer och börja diskutera fram er gemensamma vision. Och inte minst, prata om era förväntningar på ert kommande gemensamma liv!

Beskriv vad som är viktigast för er var och en i det framtida boendet. Är det i första hand gemenskap ni söker eller ett resurssnålt billigare boende eller kanske att få vara delaktig i ett ekologiskt byggande? Eller är det helt enkelt få tillgång till en trevlig och tillgänglig bostad med närhet till likasinnade?

Ni kommer att ha många möten, arbeta i arbetsgrupper och hålla studie-cirklar. Ni kommer att samla kunskap via böcker och internet, genom workshops och studiebesök. Ha gärna en fast veckodag som mötestid, varannan, var tredje eller var fjärde vecka eller vad som är lämpligt med hänsyn till den fas ni befinner er i. Håll er till en dagordning vid mötena men ge samtidigt plats för mer privata berättelser. Se till att det ni avsett att avhandla också blir hanterat. För mötesanteckningar och ta med alla gemensamma beslut. Och var noga med att hålla en avtalad sluttid.

Några viktiga frågor att diskutera är:

- Hur många bostäder vill ni ha?
- Var ska huset ligga?
- Hur mycket ska ni ha gemensamt?
- Vad vill ni göra tillsammans?
- Hur mycket ansvar är ni beredda att ta?

Senare kommer mer konkreta frågeställningar som:

- Vilken ekonomi finns i gruppen?
- Vilken upplåtelseform är bäst?
- Hur håller ni nere kostnaderna?

Och var medvetna om att ni inte kan få allt – men mycket!

»Allt det här skulle vi önska oss i vårt gemensamma, bekväma och hållbara hem! Här är plats för drömmar och fantasier! Allt är möjligt! Hur vill du bo? Fyll på vår lista!

Vinterträdgård, spansk bar, festlokal, matsal, kök, storkök med stekhäll, varmluftsugn och sorteringsutrymme!

Vardagsrum, gästrum, tvättstuga med torkrum och mangel, snickeri, sy- och strykrum, förråd till lägenheterna, gemensamt förråd ute och inne, matkällare och skafferier både för gemensamt och privat.

Vaktmästare/personlig butler, bastu, bredband, tornrum, kompost, trädgårdsland eller kolonilott, husdjur, sopsorteringsrum, friskvårdsrum, pool, eldstad.

Uteplats, mysrum med bibliotek och dator, filmduk och projektor, glasvikdörrar till växthusdelen, solfångare och vattentankar, solceller, bilpool med gemensam bil, eka vid bryggan, elcykel, parkering, cykelförråd, elbil med garage till, jordkällare.

Bärbuskar, fruktträd, boulebana, städförråd, lektrum, tv, sittplatser inne och ute, grillplats, musikanläggning, anslagstavla, snabbtelefon.....

och i lägenheterna önskar vi

badrum, kök/pentry, klädkammare, skafferier, öppen planlösning, kamin, balkong/uteplats, burspråk.

Och så vill vi ha

ja, vad tycker du vore trevligt i ditt boende

Önskelista från Lagnö Bo kooperativa hyresrättsförening.

 <http://lagnogard.wordpress.com>

Dela upp arbetsuppgifterna

Det är viktigt att inte några få eldsjälar drar hela lasset, det fungerar inte i längden. Som en deltagare i en nystartad grupp hade sagt: »Jag är jätteintresserad! Ring mig när det blir dags för inflyttning!« Det boprojektet blev aldrig av.

Tänk efter hur ni vill fatta beslut, genom omröstning eller genom diskussioner tills ni är mogna att bestämma er. Fundera över vad som kan hända om ni inte blir överens. Ni kommer många gånger att hamna i situationer där det finns olika önskemål i gruppen.

För att nå ut till dem som ännu inte vet att ni finns till kan ni sprida information om ert projekt genom att lägga ut flygblad på bibliotek eller andra lämpliga platser som bostadsförmedlingar, studieförbund, kommunalhuset osv. Bjud in till informationsmöten och kontakta lokalpressen. En egen hemsida hjälper ännu fler att hitta till gruppen. Det finns också andra vägar att sprida information. Kontakta till exempel Aktiv Senior, Kollektivhus Nu och/eller Föreningen för Byggemenskaper som har information om pågående projekt på sina hemsidor. Kontakta också PRO, SPF och andra lokala föreningar. Ju bredare ni berättar om gruppens idéer och planer, desto bättre. Var öppna för att ta emot nya medlemmar och ta väl hand om de personer som kommer in i gruppen och som inte varit med i ert gemensamma visionsarbete. I ett visst skede börjar gruppen omfatta personer som ni inte kände tidigare! Då börjar det bli riktigt spännande.

Gruppen kommer kontinuerligt att förändras, personer kommer att lämna projektet och nya kommer till. När ni börjar ta kontakter med kommunen, tänkbare byggherrar eller rentav finansiärer är det viktigt att gruppen är rimligt stor och samtidigt relativt stabil.

Bilda en förening! En ideell förening passar era syften i denna fas, kanske med en låg årsavgift. Ni kommer att behöva resurser till kopiering, porton, ev. hemsida och mycket annat. Att gå in i föreningen innebär att tänka efter om detta verkligen är något att arbeta för och flytta in i.

Undersök vad som finns i er närhet av motsvarande gemensamma boendeformer. Nätverket Aktiv Senior har en seniorboguide som innehåller korta beskrivningar av senior- och trygghetsboenden från hela landet. Många kommuner informerar också på sina hemsidor om olika seniorboenden. Bjud in er, gör studiebesök och förhör er noga om deras erfarenheter.

Starta en studiecirkel – det finns flera goda skrifter att använda som studiematerial. Exempel på hur studiecirkel om byggemenskaper kan läggas upp finns bl.a. hos Seniorhusföreningen i Karlskoga baserat på deras egen handbok, föreningen Boihop med utgångspunkt från boken »Bygga för seniorer«



Här går min gräns!



Titta, här är några som söker sådana som oss till sin bogemenskap!

och Kollektivhus Nu kring boken »Gemenskap och samarbete«. Om ni vill lära er mer om kooperativ hyresrätt finns också färdigt material att studera. Samarbeta med ett studieförbund så får ni dessutom hjälp och stöd i arbetet.

Erfarenheter från en studiecirkel i Karlskrona

Seniorhus i Karlskrona har låtit en forskare, Ulrika Harris, följa en studiecirkel om seniorboende och intervjua några av deltagarna. I deras rapport finns en diskussion om vad det kan innebära att börja förbereda sig för att flytta in i ett seniorboende:

»Att flytta till ett seniorboende eller till en mer tillgänglig bostad är en lång process som kräver mycket både känslomässigt, tidsmässigt och praktiskt. Processen kan ta flera år från en första fundering om att man kanske borde börja se sig om efter en lämpligare bostad, till aktivt bostadssökande, konkret beslut om flytt, genomgång och utrensning av ägodelar, försäljning av gamla bostaden, inflyttning och anpassning i nya bostaden.

För vissa kommer den rent praktiska processen i fokus: vilken mäklare man ska anlita, hur ekonomin ska fungera, vilka saker man ska behålla och vad man ska kasta. För andra handlar det mer om att gå igenom känslor som väcks under resans gång, att acceptera att man blir äldre och mindre rörlig, att säga adjö till det som varit ens hem i större delen av ens vuxna liv och hur man vill att den framtida bostaden ska medverka till att man ska kunna leva det liv man vill leva så länge som möjligt.

Alla krav som de intervjuade deltagarna ställer på sitt framtida boende kanske inte kan uppfyllas. Om man kräver en stor yta på minst 85 kvm så får man också vara beredd på att betala en del för det, särskilt om det handlar om en nybyggd fastighet. Att ha både stor yta och låg hyra är en sällsynt kombination. Det kan vara så att kraven man har får delas upp i två grupper: de som man anser vara icke förhandlingsbara och de som får omvandlas till önskemål. Detta kräver en viss tankeprocess som kan ta tid, men som är viktig att gå igenom för att försäkra sig om trivsel och hemkänsla i det nya boendet.«

Hur ni kan få veta mer

På flera håll i Sverige finns föreningar som arbetar för fler seniorboenden och bogemenskaper för seniorer på ideell bas. Genom dem kan ni hitta mer kunskap, kontaktuppgifter till andra grupper och idéer om lämpliga studiebesök. De har ett brett kontaktnät, även om de arbetar i en enskild kommun eller region.

Det finns också företag och föreningar som arbetar professionellt med att bygga och förvalta bogemenskaper eller med rådgivning och andra konsultinsatser. Några finns nämnda i faktarutorna i avsnittet »Bra att veta«.

Tabell över föreningar m.fl. som verkar för bogemenskaper för seniorer.

Namn	Inriktning	Hemsida/Kontakt
Föreningen Seniorhus, Karlskrona	Verkar för att öka utbudet av ekonomiskt överkomliga, senioranpassade lägenheter kompletterade med gemensamhetslokaler. Välmatad hemsida med mycket information.	www.seniorhus.se
Föreningen Boihop, Göteborg	Verkar för fler bogemenskaper för andra halvan av livet och som paraplyorganisation för grupper och föreningar. Ett projekt är under planering tillsammans med ett kommunalt bostadsbolag (2013).	boihop@gmail.com
Föreningen Framtiden, Stockholm	Verkar för fler bogemenskaper. Ett projekt öppet för alla åldrar är under planering (2013) och därefter kommer ett projekt för andra halvan av livet.	www.boframtiden.se
Ypsilon Närboförening/ Närbo, Skåne	Föreningen letar efter ombyggnadsprojekt på Österlen och i Malmö.	Facebook-grupp, medlemskap 50 kr
Lagnö Gård, Trosa	Har tagit fram ett koncept för ett småskaligt seniorboende byggt på gemenskap, delaktighet och miljömedvetenhet och en film om gruppens arbete och erfarenheter.	http://lagnogard.wordpress.com
Nätverket Aktiv Senior	Föreningen har en guide till många seniorboenden runt om i landet och bred information om seniorfrågor.	www.aktivsenior.se/SeniorBoGuiden/
Coompanion	I första hand företagsrådgivare, men informerar också om kooperativ hyresrätt och äldrekooperativ. Finns i varje län.	www.coompanion.se/aldrekooperativ.aspx

Utveckla boendeidén

För seniorer eller för alla åldrar

Vilka vill ni bo tillsammans med? För närvarande finns två olika former av bogenheter i Sverige. I den ena rymmer huset personer av alla åldrar, dvs. det finns inga begränsningar varken nedåt eller uppåt beträffande ålder. I sådana bogenheter kan det bli en dominans av familjer eller ensamstående med barn, även om utrymme naturligtvis finns för äldre personer.

Den andra modellen är tydligt avsedd för boende inom den »tredje livsfasen« eller »andra halvan av livet«, dvs. »yngre äldre över en viss ålder och som inte har hemmavarande barn under 18 år«. Minst 25 sådana bostadsprojekt har byggts under de senaste tjugo åren i Sverige.

Seniorbogenheter har funnits sedan 1980-talet och byggts i stor omfattning i både Danmark, Tyskland och Holland. De har alla varit inriktade på personer i den andra halvan av livet och med den uttalade avsikten att underlätta ömsesidigt stöd och gemenskap. Även med en sådan inriktning kan huset rymma flera generationer, ännu yrkesarbetande likaväl som yngre och äldre pensionärer. En bred spridning i åldrar har många fördelar.

Hur mycket vill ni ta på er?

En annan viktig fråga är hur mycket ni vill göra tillsammans och ta gemensamt ansvar för. Huset kan utformas som ett vidgat seniorboende där huvudvikten ligger på möjlighet till samvaro och sällskap utan några andra åtaganden än att vara medlem i husets förening.

Det kan också vara baserat på en bogenhet där de som flyttar in gör vissa åtaganden beträffande vad som ska skötas tillsammans, som regelbunden gemensam mathållning, trädgårdsskötsel, ansvar för husets lokaler m.m.

En erfarenhet från Danmark är att det är viktigt att ha något att samlas kring som till exempel maten. Det behöver inte vara så ofta som fem dagar i veckan, men de som bor i bofælleskab där man inte regelbundet lagar mat tillsammans är mindre nöjda. Många seniorbofælleskab har trott att gemensam mat varit svårt att klara och därför valt bort idén från början.

I Sverige finns många exempel på att gemensam mat är gott, billigt, tidsparande och dessutom roligt både medan maten lagas och när man äter tillsammans.



Va kul att du också bor i vår bogenhet!



Gemensam matlagning är roligare, spar tid och minskar matkostnaderna.

Bostaden/bostäderna

Var vill ni bo? Var ligger ert hus? Det kan vara ett flerfamiljshus i staden, centralt eller mer perifert, kanske med naturnära läge. Det kan ligga på landet. Det kan vara ett stort hus med alla bostäder och gemensamma rum i en och samma byggnad eller flera byggnader med inomhusförbindelser till varandra. Det kan vara också vara som i Danmark att man bor i markbostäder med ett gemensamt hus, ett »faelleshus« som nås utomhus. Men de flesta här i landet uppskattar nog att kunna röra sig inomhus mellan det privata och det gemensamma under de mörka och kalla delarna av året.

Hur många lägenheter och vilka storlekar?

Bogemenskaper, där de privata lägenheterna kompletteras av gemensamma lokaler, finns i alla storlekar från 10–15 lägenheter till 75 och fler. Gemenskapsboenden med en högre grad av åtaganden och där man regelbundet lagar mat tillsammans omfattar lämpligen mellan 25 och 50 lägenheter. Blir huset större kan det bli för stort för att alla ska kunna ha direkt kontakt med alla och för att beslut kan fattas på enkelt sätt. Och en mindre bogemenskap kan vara riskabelt sårbar, det kan bli för tungt för gruppen om enstaka boende av olika anledningar inte kan ta hand om sina uppgifter.

Hur stora lägenheterna bör vara beror på de hushåll som planerar att flytta in. I ett hus »utan hemmavarande barn«, dvs. där lägenheterna är avsedda för en eller två personer kan en större andel av lägenheterna vara på två rum och kök och kompletteras med ettor och treor, kanske rentav några fyror.

I ett hus som är avsett för alla åldrar behövs också stora lägenheter som fyror och femmor eller till och med större. Barnfamiljer har en stark tendens att få ännu fler barn när de flyttar till mer kollektiva boendeformer.

Lägenheterna kan med fördel få något mindre ytor än normalt i nyproduktion, eftersom huset får stora gemensamma utrymmen. Köken i lägenheterna kan gärna ha något krympt utrustning jämfört med »normala« bostäder och badrummen behöver inte utrustas med tvättmaskiner eftersom den gemensamma tvättstugan kan ha en bättre utrustning och dessutom kan vara en trevlig mötesplats.

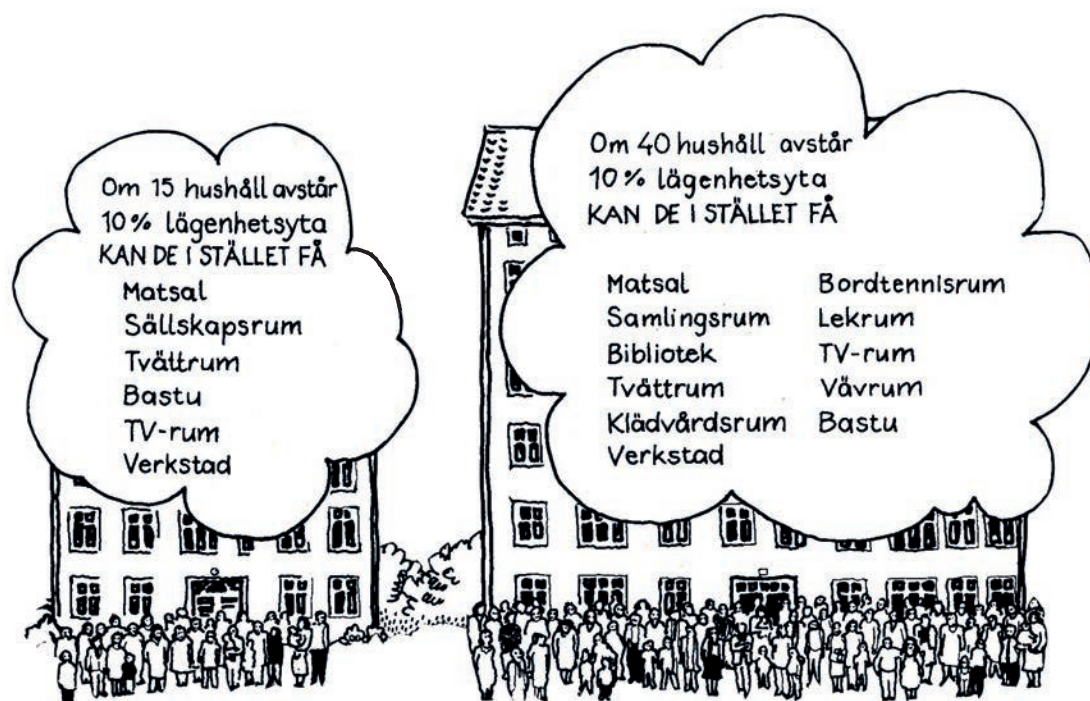
Att inomhusmiljön är tillgänglig för rörelsehindrade med mått och detaljlösningar enligt dagens normer är en självklarhet, och samma sak gäller entréer, balkonger och utemiljö.



Dörren ska vara bred!

Gemensamma utrymmen

Hur mycket gemensamma ytor och vilka rum ni vill ha beror på vad ni planerar att göra tillsammans men också på hur ekonomin ser ut. Poängen med de gemensamma rummen är att alla har tillgång till dem samtidigt som de ger var och en möjligheter som inte kan tillgodoses i den enskilda lägenheten, som att reparera möbler, gymnastisera eller väva m.m.



Med lite mindre bostadsyta får man många gemensamma utrymmen till samma kostnad. (Källa: Det lilla kollektivhuset, en modell för praktisk tillämpning).

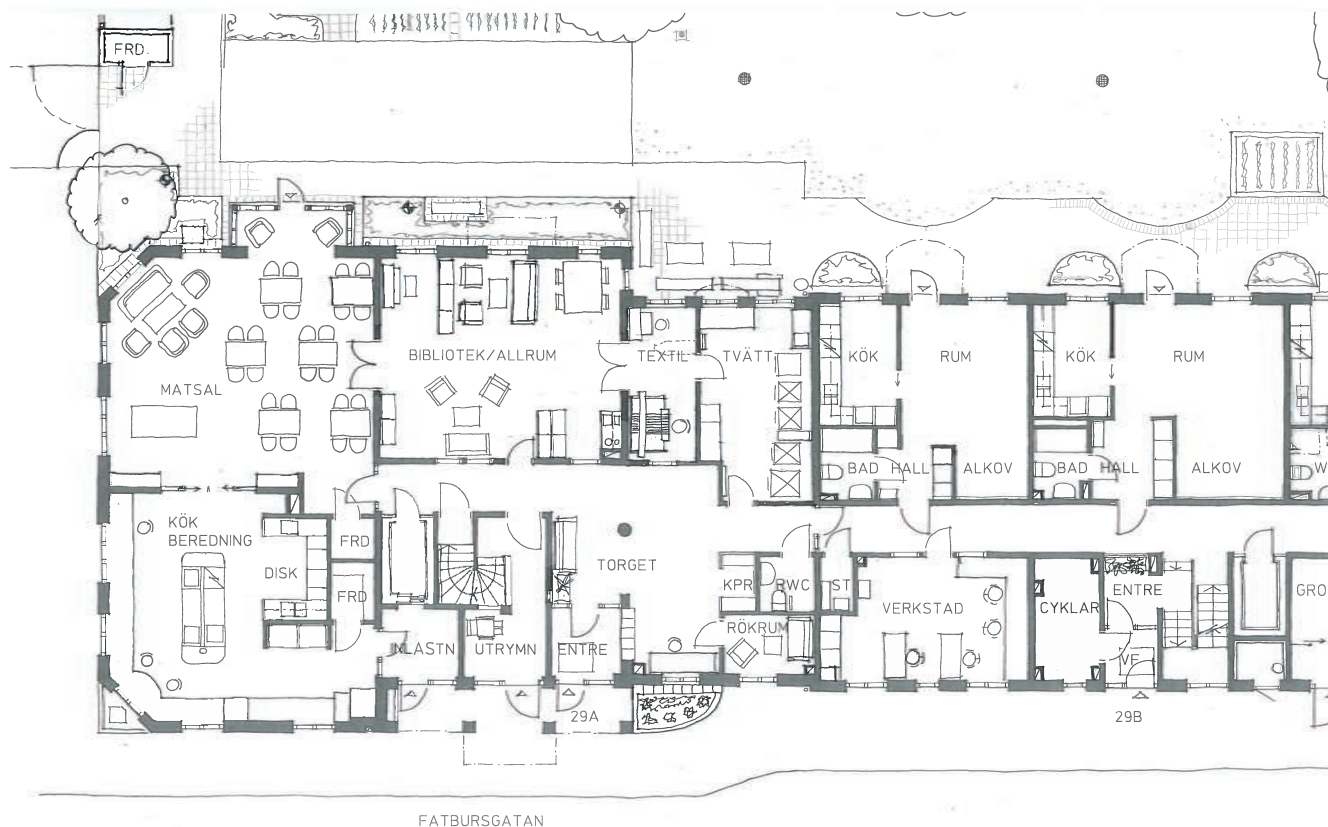
5–10 kvm per lägenhet kan vara ett grovt mått. Kostnaden för de gemensamma ytorna bör fördelas på hyran eller avgiften för de enskilda bostäderna för att säkerställa att de inte används till annat eller säljs.

Ett större samlingsrum med plats både för gemensamma måltider och för privata fester är näst intill obligatoriskt, med ett tillhörande ordentligt kök där flera kan arbeta samtidigt. Det gemensamma kökets storlek och utrustning beror av om ni tänker laga mat och äta tillsammans regelbundet eller om det mer ska användas vid spontana middagar och festliga tillfällen.

Gästrum för anhöriga eller vänner på besök brukar finnas med i de flesta seniorboenden och bidrar till att man inte behöver en så stor privat bostad.

Rum för snickeri eller måleri som kan användas både individuellt och gemensamt är ofta ett starkt önskemål. Minst en arbetsplats med dator, gemensam skrivare och kopiator behövs både för husets skötsel, föreningens verksamhet och för privat bruk. Ett motionsrum med plats för styrketräning och yoga, kanske förstärkt med bastu finns i många hus. De kan också fungera som lekrum för gästande barn och barnbarn.

Färdknäppen har totalt cirka 410 kvm gemensamma lokaler varav 240 kvm i bottenvåningen: entréhall, gemensamt kök, matrum, allrum, textilrum, tvättstuga och verkstad. Dessutom finns tre gäst- rum, ett kontor och ett takrum med öppen spis och bastu, motionsrum och förråd m.m. i källaren.



Nästan viktigast är ordentligt med förråd – för ljusstakar och extrastolar, för gemensamma förbrukningsvaror, trädgårdsmöbler och redskap.

Vilka gemensamma rum ni än bestämmer er för är en rekommendation att ni lägger dem i anslutning till husets huvudentré och med uppglasningar mellan rummen så att ni kan se vad som pågår på väg till den egna bostaden. Det ger en naturlig möjlighet att ta kontakt med någon som ni behöver prata några ord med, och det kan inspirera till att sitta ner ett ögonblick och botanisera bland tidningar och böcker. Rummen bör också ha generösa dörröppningar mellan varandra och kunna användas flexibelt.

Ljudbehandlingen är viktig, eftersom många får sämre hörsel med åren. Akustiken kräver stor omsorg liksom ljudisoleringen mot angränsande lägenheter.

Den gemensamma trädgården kan bli ett utflyttat vardagsrum under den varmare delen av året för kaffestunder, läsning under ett träd, måltider och grillkvällar. Gemensam odling liksom privata odlingslotter finns i många bostadsgemenskaper. Sol och skugga, stillhet och aktivitet, vårblooming och höstskörd bidrar både till samarbete och upplevelser.

Göra tillsammans eller köpa tjänster

I alla hus oavsett upplåtelseform behöver de gemensamma lokalerna städas och underhållas, fönster ska putsas och möbler och utrustning skötas och förnyas.

En viktig fråga när ni flyttar in är vad ni ska sköta tillsammans genom egna arbetsinsatser och vilka tjänster ni vill köpa. En del beror på vilken upplåtelseform ni valt. I bostadsrätt och kooperativ hyresrätt har föreningen ekonomiskt ansvar för huset och dess förvaltning och kan välja hur exempelvis trädgårdsskötsel och trappstädning ska organiseras.

I vanlig hyresrätt ingår dessa tjänster i hyran men kan övertas av de boende genom brukaravtal e.d. Sedan kan ni alltid välja andra lösningar om det visar sig att ni inte orkar, att något blir för dyrt eller att ni har råd med mer service än ni först tänkte.

Ekologi och hushållning

Det finns flera skäl till att livet i bostadsgemenskaper sparar tid, pengar och resurser. Ni hushållar helt enkelt genom att ni delar på lokaler och utrustning. Att bo tillsammans är också ett bra sätt att lära mer om kloka sätt att göra saker på, från hur man källsorterar på bästa sätt till hur man lagar en trasig stol



Plats för en gemensam dator? Ett sätt att kunna lära av andra och att spara pengar.



Bilpool eller hyrbil kan vara ett bekvämt alternativ till egen bil.

eller rustar en cykel. Att ha ett rum för källsortering och en verkstad liksom utrymme för kompostering utomhus är därför en bra investering.

Många bostadsföretag liksom byggföretag har egna miljöriktlinjer både för förvaltning och vid byggandet. Undersök hur era eventuella samverkanspartners hanterar miljöfrågorna och diskutera om det går att ta några steg till i just ert projekt. Era önskemål ska stämmas av mot hur andra valt att arbeta så ni får räkna med en dialog. Ett allmänt råd är att undvika alltför komplicerade tekniska lösningar som kräver stora insatser av de boende.

Komma hem och åka bort

Att ha nära till kommunikationer och till service är viktigt. Finns det bra bussförbindelser och en bilpool i närheten kan många avstå från egen bil och antalet bilplatser hållas lågt. Lättanvända och tillräckligt många cykelplatser för sommar- och vinterbruk behövs nästan alltid.

Kostnader och upplåtelseform

Vad boendet får kosta

En grupp, som vill bo tillsammans, måste bestämma sig för vad boendet får kosta.

När man väljer att flytta till en annan bostad blir kostnader mycket påtagliga. Att flytta in i ett ny- eller ombyggt hus blir alltid dyrare per månad än ett »begagnat«. Tyvärr är byggkostnaderna så höga att det kan bli nog så dyrt med ett nybygge även på en liten ort eller i utkanten av tätorten. Att hita mer eller mindre tomma hus som kan byggas om kan ge lägre kostnader.

Ofta tänker man på hyran för lägenheten eller månadsavgiften för bostadsrätten som själva kostnaden. Men man måste ofta betala ett pris eller en insats för bostaden. Pris/insats och hyra/månadsavgift är som kommunicerande kärl. Ju mer man kan betala kontant, ju lägre blir ofta månadskostnaden.

Många, som bott länge i ett eget hus och som betalat av sina lån, tycker att de bor billigt eftersom utgifterna varje månad är låga. Men det kan också finnas ett osynligt kapital i bostaden, ett värde som man ser först när man någon gång säljer. Det osynliga kapitalet har också ett »pris«, de räntor eller andra intäkter man skulle ha fått om pengarna skulle placerats på ett sparkonto eller i ett fondsparande i stället för en bostad. Man måste också fundera på vilket underhållsbehov som finns i den nuvarande bostaden, och som också är en sorts dold kostnad.

Var och en måste tänka igenom sin personliga situation, också på sikt och på vad livet som pensionär kan innebära:

- Vad kommer du att ha råd med i framtiden? Vad betalar du idag? Vad ingår? Det kanske finns dolda tillgångar i ditt nedamorterade hus eller i din bostadsrätt?
- Hur mycket får ditt boende kosta när du blir pensionär? Var finns din ekonomiska gräns? Kan du få bostadstillägg (information finns hos pensionsmyndigheten)? Hur mycket är du beredd att satsa och kanske också avstå från för att kunna bo bra?
- Vad kan du »spara in« genom att dela lokaler och utrustning med andra och i stället krympa din privata bostad? Du kanske inte behöver ha din egen borrar och din egen dator; det finns en symaskin som alltid står framme och en stor TV med alla kanaler.

- Vad vinner du på att flytta till ett annat boende i form av en bostad som är anpassad till hela livet? Där du inte tvingas flytta för att du behöver mer hjälp och kanske till och med vård? Där du kan sköta dig själv utan att be barn eller vänner om hjälp med det ena eller det andra?
- Vad kan du vinna på att ha nära till andra människor, kunna dela upplevelser, få inspiration och nya idéer? Kort sagt ha roligt. Där du inte behöver kunna allt själv utan det finns grannar med praktisk kunskap att fråga och kanske få hjälp av. Där du kan dela med dig av vad du lärt dig och förstått under ett långt liv.

Att välja upplåtelseform

Man kan bo tillsammans på olika sätt, i hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Valet av upplåtelseform får konsekvenser för hur bostadsrättens medlemmar kan fungera. Vem äger huset? Vad betalar de boende för och till vem? Vem har ansvar för husets skötsel? Hur fattar gruppen beslut tillsammans? Är rösträtten knuten till medlemskapet eller till lägenheten? Vem får flytta in?

Fem olika modeller är tänkbara

1. Hyresrätt, där huset ägs av en fastighetsägare som hyr ut bostäderna, svarar för fastighetsskötsel, reparationer, underhåll osv. De boende betalar enbart hyra och kostnader för el, värme och varmvatten m.m. i den egna lägenheten och för en andel av de gemensamma lokalerna. De boende samverkar i en förening som samråder och samarbetar med fastighetsägaren. Alla boende i huset har rösträtt på föreningens möten. Exempel: Färdknäppen och Sockenstugan i Stockholm, båda med Familjebostäder AB som fastighetsägare.
2. Kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen. Fastigheten ägs av ett bostadsföretag. Hela huset hyrs av den kooperativa föreningen som i sin tur hyr ut bostäderna till sina medlemmar. Medlemmarna betalar en upplåtelseinsats när de flyttar till lägenheten. Vid utflyttning får de tillbaka insatsen med samma belopp utan indexuppräknings. Lägenheten lämnas tillbaka till föreningen som också hyr ut den till nästa boende. Ansvar för underhållet av gemensamma lokaler, utrustning och lägenheter bestäms via en gränsdragningslista som upprättas före inflyttning. Vanligen har bara en person per lägenhet rösträtt vid föreningens möten. Exempel: Majbacken/Familjebostäder i Göteborg AB, Trappan i Holmsund/AB Bostaden i Umeå och Landgången i Malmö/Hyreshem Malmö AB.
3. Kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Den fungerar som hyresmodellen, men den ekonomiska föreningen äger fastigheten och hyr ut bostä-

- derna till sina medlemmar. Medlemmarna betalar en insats när de flyttar in. Vid utflyttning får de tillbaka insatsen med samma belopp utan indexuppräknig. Exempel: Förenade Solhem i Älmsta och Tersen i Falun.
4. Bostadsrätt, där de boende bildar en ekonomisk förening som äger fastigheten och upplåter lägenheterna till sina medlemmar. Medlemmarna betalar en insats och kan sälja sin bostadsrätt på marknaden. Föreningen kan inte styra vem som flyttar in. Vanligen har bara en person från varje lägenhet rösträtt. Exempel: Brf Bataljonen i Karlskrona.
 5. Ägarlägenheter med en gemensam samfällighet. En ny upplåtelseform, som introducerades 2009 och som ännu så länge är oprövad för bogenheter och inte heller är tänkt för boende med gemenskap som viktig egenskap.

Varje upplåtelseform har sina egenskaper, delvis styrt av lagstiftning. Men föreningen är alltid viktig. I en bogemenskap måste alla, efter förmåga, hjälpa till med olika arbetsuppgifter och ansvarsområden. Föreningen och dess styrelse har som främsta uppgift att hålla engagemanget i gång och skapa goda förutsättningar för samarbete.

Tabell över egenskaper hos olika upplåtelseformer.

Namn	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt – hyresmodell	Kooperativ hyresrätt – ägarmodell	Bostadsrätt	Ägarlägenheter med samfällighet
Vem äger	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren	Den ekonomiska föreningen	Bostadsrättsföreningen	Den boende
Typ av förening	Ideell boende-förening kan bildas för de boendes verksamhet	Ekonomisk förening	Ekonomisk förening	Ekonomisk förening	Samfällighetsförening
Kan man belåna sin bostad?	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja
Beslutande organ	Föreningsmöte och årsmöte	Föreningens styrelse och föreningsstämma	Föreningens styrelse och föreningsstämma	Föreningens styrelse och föreningsstämma	Samfällighetens styrelse och föreningsstämma
Får man hyra ut i andra hand?	Ja, med hyresvärdens tillstånd	Ja, med styrelsens tillstånd	Ja, med styrelsens tillstånd	Ja, med styrelsens tillstånd	Ja
Nya boende	Via bostadskön eller bland föreningsmedlemmar	Via föreningens medlemmar	Via föreningens medlemmar	Försäljning på marknaden	Försäljning på marknaden
Vem ansvarar för underhåll av bostaden?	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren, föreningen eller den boende beroende på stad-garna	Fastighetsägaren, föreningen eller den boende beroende på stad-garna	Bostadsrättsinnehavaren	Fastighetsägaren
Särdrag	Vanlig och beprövad	Ny och inte så vanlig än. Totalt finns cirka 60 föreningar inklusive s.k. bo-föreningar från 1987–2002		Vanlig, fler än 28 000 bostads-rättsföreningar i gång. Egen lagstiftning sedan 1930	Ny och oprövad. Krångligt att få tillstånd. Totalt har 625 lägenheter byggts (maj 2012)

Föreningen Seniorhus i Karlskrona rekommenderar kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen. De betonar att en bostadsrättsförening medför ungefär lika mycket arbete och ansvar som att bo i den villa man kanske valt att lämna. Därför lyfter de fram värdet av att samarbeta med en kunnig fastighetsförvaltare, som tar ansvar för drift, skötsel och underhåll av fastigheten.

Hur ansvaret fördelas mellan fastighetsägaren, föreningen och den boende medlemmen kan se olika ut. Detta framgår av avtalen och de »gränsdragningslistor« som kan ingå. Det är viktigt att ta vara på andras erfarenheter av hur sådana bör utformas.

Traditionell hyresrätt har också fördelar. Genom att fastighetsägaren har ansvar för fastigheten och den dagliga förvaltningen kan de boende inrikta sig på att på det man åtagit sig tillsammans. Samarbetet mellan de boende som grupp och fastighetsägaren kan man lösa genom avtal, kopplade till hyreskontrakten.

Upplåtelseformen påverkar vardagslivet på olika sätt. Därför är det viktigt att lyssna med andra och att diskutera vad som kommer att passa i ert boende innan ni bestämmer er.

Att bilda förening

Det är bra att bilda en förening så tidigt som möjligt. Det finns flera skäl:

- Föreningens stadgar ger tydliga besked om vad föreningen vill, hur den kommer att arbeta och vilken form av boende man siktar mot.
- En förening uppfattas av omvärlden som en bra och tydlig samarbetspartner, betydligt enklare att samarbeta med än en grupp individer.
- En förening kan träffa avtal med exempelvis arkitekter, bostads- och byggföretag.

Det finns två typer av föreningar, ideella och ekonomiska. Det mesta i »föreningslivet« är ideella föreningar – fackföreningar, idrottsföreningar, intresseföreningar osv. Ideella föreningar arbetar fritt, men det finns en gedigen föreningstradition att ta stöd i.

Bostadsrättsföreningar och kooperativa föreningar är däremot ekonomiska föreningar. Sådana har som ändamål »att främja medlemmarnas ekonomiska intresse« på olika sätt. Ekonomiska föreningar, kooperativ, kan beskrivas som en fristående sammanslutning av personer som samverkar för att tillgodose sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål genom att man äger och styr verksamheten tillsammans.

Det finns särskild lagstiftning för bostadsrättsföreningar och för kooperativ

hyresrätt. I kooperativ hyresrätt är upplåtelseformen hyresrätt, dvs. föreningen måste följa hyreslagen i tillämpliga delar. Både bostadsrätt och kooperativ hyresrätt verkar dessutom enligt lagen om ekonomiska föreningar. Mer information finns bl.a. på Bolagsverkets hemsida.

»För att få bo i Trappanhuset måste du/ni dela vår värdegrund. Den uttrycks i våra stadgar och medlemskap i föreningen är ett måste för att vi ska upplåta en lägenhet till dig.«

Ur information om den kooperativa hyresrättsföreningen Trappan i Obbola.

Första steget är vanligen att bilda en ideell förening. Om det blir aktuellt kan gruppen i nästa steg bilda en ekonomisk förening, beroende på val av upplåtelseform. I flera projekt har man valt att ha både och, en ekonomisk förening för allt som gäller fastigheten och hur den ska skötas och en ideell förening för verksamheten man har tillsammans.

Alla föreningar har stadgar som reglerar hur man ska arbeta och vilka som kan bli medlemmar m.m. Stadgarna inleds med en ändamålsparagraf, som berättar om vad föreningen har för syfte. Paragrafen styr också vad föreningen kan ägna sig åt vilket innebär att det är viktigt hur den är formulerad. I de boendexempel som redovisas i handboken finns några ändamålsparagrafer med som inspiration till när ni ska formulera er egen. Ändamålsparagraferna talar om vad ni vill att ert boende ska innebära. Lägg därför ned mycket arbete på att hitta bra formuleringar som passar med era intentioner.

Vem ska få välja först?

En fråga som snabbt blir aktuell är frågan om hur bostäderna ska fördelas. Vem ska få välja först? Hur bestämmer man turordningen? Eftersom det kan gå flera år från det att gruppen bildats tills det är dags för inflyttning kommer det också att bli en viss genomströmning i föreningen. Därför är det viktigt med tydliga regler.

Ett vanligt kriterium för turordning är hur länge man varit medlem i gruppen. I en del föreningar finns det också krav på en prestation för att få en högre plats i turordningen till lägenhetsval. Det kan vara att ha deltagit i en viss andel av de gemensamma mötena, att ha deltagit i en studiecirkel eller liknande.

Valet av upplåtelseform påverkar också hur nya boende kommer att kunna flytta in i framtiden när bostäder blir lediga. Vill ni ha möjlighet att påverka dessa, exempelvis för att se till att yngre prioriteras, är inte bostadsrätt eller ägarlägenheter rätt val av upplåtelseform.

Åldersgräns – diskriminering eller inte?

I stadgarna kan man inom vissa ramar ange krav på ålder på de som får flytta in i huset. Det kan formuleras som att någon i ett par minst ska vara 55/65 eller liknande. I bostadsrättsföreningar för seniorer förekommer också krav att man inte får ha en för hög ålder vid inflyttning men sådana regler tillåts inte längre enligt en ny lag baserad på utredningen »Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering (Prop. 2011/12:159)«.

Med eller utan åldersgräns kan det vara viktigt att få in boende i olika åldrar som gemensamt kan ta ansvar för huset och dess förvaltning. Om alla är i samma ålder vid inflyttningen kan det bli besvärligt efter några år när alla blivit äldre och kanske skröpligare.

Dags för beslut

Vid en viss tidpunkt är det »skarpt läge« dvs. ni måste dra igång projektet med den besättning ni har, fullt medvetna om att det kan ändras en hel del även efter den tidpunkten.

Hela projektet tar lång tid och det kommer att hända saker under tiden. Mycket har redan hänt i er grupp, många har hoppat av och andra har kommit i deras ställe. Många som under resans gång varit intresserade kommer inte att flytta in. De preliminära boendekostnaderna, som till en början kan ha upplevts som möjliga att klara av, kommer kanske för några att visa sig vara omöjliga.

Bli inte nervösa om gruppen därmed reduceras, tillfälligt. Kom ihåg att inget av de hus som byggts för gemenskap under de senaste åren i Sverige varit helt fyllda vid tid för inflyttning. Ha is i magen och undersök anfallsplan B eller kanske rentav E. Kan ni exempelvis hyra ut på korttidskontrakt till studenter, som i Tersen? Se hela tiden till att ni behåller er handlingsfrihet i det långa loppet. Ert mål är att ha ett hus som är fyllt av personer som vill bo med den inriktning som ni formulerat.



Kan jag trivas i ett äldrekollektiv med många andra människor omkring mig?

Hitta en samarbetspartner och komma igång

Nu har ni bestämt er. Men hur ska ni komma från idé till inflyttning? Ni behöver en detaljplan och byggnadslov från kommunen, någon som driver genomförandet av byggprojektet dvs. byggherren, någon som ritat de hus som sedan ska byggas (arkitekten och andra konsulter) på uppdrag av byggherren och någon som sedan bygger (entreprenören).

Kommunen styr förutsättningarna

En av kommunens uppgifter är att se till att olika gruppers bostadsbehov, till exempel äldres och ungas, blir tillgodosedda. En del kommuner har antagit särskilda planer eller strategier för äldres boende, ofta som en del av bostadsförsörjningsplanen. Luleå och Göteborg är två exempel. I Göteborg har man också beslutat att det ska finnas mellanboendeformer, dvs. bogemenskaper och trygghetsboenden i varje stadsdel.

Att hitta rätt när det gäller att intressera kommunen för ett seniorprojekt är inte så enkelt. Kommuner är organiserade i olika nämnder och förvaltningar, alla med sina särskilda ansvarsområden. Hur det ser ut skiljer sig dessutom mellan kommunerna. För att komma fram till hur just era kontakter ska gå till krävs lite undersökande arbete och att ni känner till vad som är på gång. Kommunens hemsida är en bra källa till kunskap.

Att undersöka:

- Vilka typer av boende för seniorer och äldre finns i kommunen? Hur kan ert projekt komplettera?
- Har kommunen några planer eller riktlinjer för utbyggnaden av senior- och trygghetsboenden? Finns det speciella krav på utformningen av seniorbostäder?
- Vilka politiker har ansvar för äldrefrågor och för bostadsbyggande?
- Finns det ett kommunalt bostadsföretag? Vad kan de erbjuda seniorer?
- Finns det andra projekt på gång på orten av intresse för seniorer?

Kommunen svarar för planprocessen

Kommunen är ansvarig för planeringen av hur mark får användas. Kommuner bygger inte själva, utan de ska skapa förutsättningar för byggherrar och fastighetsägare att bygga. En kommun kan också ge sitt eget bostadsföretag

i uppdrag att bygga bogemenskaper eller på andra sätt styra hur detta ska arbeta genom ägardirektiv.

Kommunen säljer också mark eller upplåter med tomträtt. Den som vill bygga kan kontakta kommunen/fastighetskontoret för att få en markanvisning, dvs. tillgång till en tomt. När markanvisningen är beslutad är det vanligt att arbetet med detaljplanen startar.

I planskedet bestäms hur marken får användas. Kommunerna ska upprätta så kallade översiktsplaner som visar hur marken får användas för olika ändamål. Med utgångspunkt från översiktsplanen gör kommunen sedan detaljplaner för varje delområde där nya byggnader ska uppföras eller där stora ombyggnader planeras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen samt beskriver hur genomförandet ska gå till liksom vilka konsekvenser planen medför.

I en detaljplan bestäms var byggnader ska placeras, vad byggnaderna får användas till, var det kan anläggas parkeringsplatser, hur höga husen får vara osv. Husens mått styr storlek och utformning av lägenheterna och de gemensamma lokalerna. Den som vill bygga måste ha tänkt igenom det mesta innan detaljplanen blir fastställd. Sedan blir det svårt att ändra.

Det kan ta lång tid att få fram en detaljplan, för lång tid för många seniorer som otåligt väntar på sitt nya boende. För att kunna få en kortare tid mellan idé och färdigt hus har en del kommuner börjat anvisa mark först när det finns en färdig detaljplan.

Alla som vill bygga nytt eller göra ombyggnader måste först ansöka om bygglov hos kommunens byggnadsnämnd.

Även byggandet är reglerat genom plan- och bygglagen (PBL). Det ska finnas en kvalitetsansvarig person som ser till att byggreglerna följs.

Om översiktsplan, detaljplan och bygglov. För den som vill fördjupa sig finns en bra beskrivning av planprocessen på Boverkets hemsida, www.boverket.se.

Den viktiga byggherren

Byggherre kallas den som anlitar konsulter, handlar upp byggprojektet och som ser till att alla krav i samband med planering och byggnadslov blir uppfyllda. En byggherre kan vara ett bostadsföretag eller annan fastighetsägare som vill bygga för att behålla huset och förvalta det i många år. En byggherre kan också vara ett företag som bygger bostadsrätter och sedan överlåter dem till en bostadsrättsförening.

»Vad är då en byggherre? I plan- och bygglagen står det: Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Det är denne, i allmänhet ägaren till fastigheten som ska bebyggas, som ska se till att

- plan- och bygglagstiftningens regler följs
- alla myndighetsbeslut samlas in och åtgärdas
- avtal tecknas med konsulter och entreprenörer
- försäkringar tas
- ritningar och andra bygghandlingar överensstämmer med det hus man önskar få uppfört på tomten
- kreditiv och lån ordnas
- hyrorna, som förhandlas fram, blir sådana att folk har råd att bo i det som byggs
- och mycket, mycket mer.

Byggherren är den som ska se till att det blir gjort helt enkelt!«

Citat från »Skärpning på gång i byggsektorn« om byggherrens centrala roll.

Hitta en samarbetspartner

Första steget för er grupp är att hitta någon att samarbeta med, någon som kan vara byggherre och kanske också fastighetsägare för ert boende. Vilken det skulle kunna vara beror på vilken upplåtelseform gruppen vill ha.

Vill ni bo i vanlig hyresrätt? Då behövs en fastighetsägare som vill äga och förvalta huset. Kontakta det kommunala bostadsföretaget eller någon av de större privata fastighetsägarna på orten för att undersöka deras intresse.

Vill ni bo i kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen? Då behöver ni också en fastighetsägare att samarbeta med och som ni kan blockhyra fastigheten av.

Om bostadsrätt är det alternativ gruppen föredrar finns det också flera olika möjligheter. En bostadsrättsförening är en juridisk person och kan

alltså vara byggherre och bygga i egen regi. Då samarbetar föreningen med en byggherrekonsult som upphandlar projektering och byggande på föreningens uppdrag.

Mer vanligt är bostadsrättsföreningar skapade av rikskooperativa företag som HSB och Riksbyggen eller stora byggföretag. De startar en bostadsrättsförening med en styrelse av tjänstemän, som ansvarar för själva bildandet av föreningen, dess ekonomi, projektering och produktion. Sedan säljs bostadsrätterna till de som ska flytta in. Två år efter inflyttningen överlämnas hela ansvaret till de inflyttade medlemmarna.

Det finns företag som specialiserat sig på bostadsrätter för seniorer som exempelvis AB Seniorgården och Bovieran. Flera mindre företag med seniorinriktning finns också.

I alla situationer gäller det att er samarbetspartner respekterar vad ni vill och ger er möjlighet att påverka utformning av boendet redan tidigt i processen.

Hitta ett hus

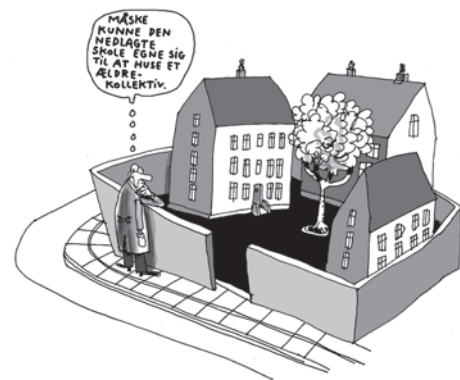
Undersök också om det finns byggnader som inte utnyttjas, men som skulle kunna bli bra seniorboenden. Uppvakta fastighetsägaren och presentera era idéer. Ett resultat kan bli som i Majbacken i Göteborg, där ett f.d. äldreboende stegvis kunde övergå till att bli en bogenenskap i dialog mellan fastighetsägaren och föreningen Boihop.

Ett alternativ kan också vara att köpa en fastighet som skett i Falun/Tersen och Älmsta/Solhem. I båda fallen var kommunen säljaren.

En enkel och tydlig idé

När ni ska finna en samarbetspartner bör ni ha formulerat en idé om ert boende och ha ganska klara föreställningar om sådant som upplåtelseform, antal lägenheter, lägenhetsfördelning och gemensamma utrymmen. Idén ska vara tydlig – men ni måste också vara flexibla. Det ni vill ha är kanske inte det som går att hitta. Var alltså öppna för olika möjligheter.

Men se upp! Många aktörer på byggmarknaden har sina egna affärsidéer och är kanske inte beredda att lyssna på vad just er grupp vill ha. Många vill samarbeta med grupper som är intresserade av deras lösning. Testa ordentligt om de också är beredda genomföra det ni vill ha. Som vanligt gäller det att ha en realistisk uppfattning om vad som är verkligt viktigt för er, och vad ni kan avstå från för att få ett genomförbart projekt.



Kanske kan den nedlagda skolan passa för en bogenenskap?



Ni behöver också kunna övertyga om varför er grupp är bra att samarbeta med. Fundera igenom argumenten. Nedan finns några som borde vara av intresse för kommuner och bostadsbyggare:

- Seniorer är trogna hyresgäster som tar ansvar och sköter om fastigheten och som bor kvar länge i sina bostäder.
- Seniorer tillbringar mer tid än andra i sitt bostadsområde och bidrar till att skapa liv i närmiljön och till en positiv social kontroll.
- Seniorer är en växande grupp. Det kommer att behövas allt fler bostäder, anpassade till människor 50+ under kommande år. Genom er kan fastighetsägare och kommun lära sig mycket om hur seniorer resonerar och vad de tycker är viktigt.
- Allt fler seniorer vill själva och tillsammans kunna påverka utformningen av sitt boende. Kommuner, bostadsföretag och entreprenörer behöver utveckla metoder för att möta en sådan efterfrågan. Varför inte tillsammans med er grupp?

Vara sin egen byggherre – spännande och svårt

Att ta hela ansvaret för att genomföra ett byggprojekt tillsammans, dvs. att bygga i egen regi i form av en byggemenskap, är ganska ovanligt i Sverige. Arbetssättet kan ge stora möjligheter att påverka, högre kvalitet och lägre kostnader, enligt erfarenheter från bl.a. Tyskland. Men eftersom metoden är så oprövad i Sverige är också riskerna stora.

Det har hänt att föreningar haft svårt att få lån, eftersom bankerna varit skeptiska. Det har också hänt att entreprenören gått i konkurs. Det krävs mycket kompetens för att undvika fallgropar och att hantera alla frågor som en byggherre måste sköta.

Intresset för att bilda byggemenskaper och själva styra sina projekt ökar dock. Samarbete mellan intresserade, kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte kan bidra till att arbetssättet blir enklare framöver. 2012 bildades Svenska Föreningen för byggemenskaper som vänder sig till alla som vill bygga tillsammans i egen regi. Genom föreningen kan man också komma i kontakt med arkitekter och andra som kan erbjuda grupper möjlighet till samarbete. Mer information finns på föreningens hemsida www.byggemenskap.se.

Delta i planering och projektering

Många olika aktörer är inblandade när något ska byggas. Kommunen, byggherren eller fastighetsägaren, projektledaren, arkitekten, entreprenören och finansören har alla viktiga roller.

Arbetet under byggprocessen sker också i flera steg. De beskrivs ofta på enligt följande sätt:

- Planskede
- Idé- och programskede
- Projekteringsskede
- Upphandlingsskede
- Byggskede
- Förvaltningsskede

Indelningen i skeden beskriver vad som behövs för att projektet ska bli mer och mer konkret, men den stämmer inte alltid med hur det går till i praktiken. Varje projekt har sina särdrag. Man har exempelvis ofta kommit långt med idé och program redan när detaljplanen ska göras.

När ni hittat en samarbetspartner som vill åta sig att vara byggherre för projektet börjar arbetet med utformningen. Men era idéer måste också jämkas samman med byggherrens möjligheter. Gör gärna studiebesök tillsammans med byggherren och dennes arkitekt och diskutera vad ni sett. Det är bra med gemensamma referensramar.

Lyssna på hur andra grupper arbetet och vad de har lärt sig om byggprocessen. Gör inte om deras misstag!

Arkitekten formar byggnaden

Arkitektens roll är att beskriva olika lösningar, se möjligheter, forma projektet och väga samman idéer till ett fungerande hus. Många andra konsulter bidrar, exempelvis konstruktörer, värme-, vatten- och installationskonsulter, elkonsulter osv.

För att driva arbetet och samordna alla konsulter har byggherren ofta en projektledare, som också leder arbetet i idé- och programskedet.

Projekterings- och byggprocessen är en egen värld i sig. Som grupp behöver ni ha så mycket information som möjligt om processen och de olika stegen via er partner/byggherren. Kan ni samarbeta med en erfaren projektledare är det särskilt bra. Utgångspunkt måste hela tiden vara att gruppens



Det här är svårt att förstå – vi behöver professionell hjälp!

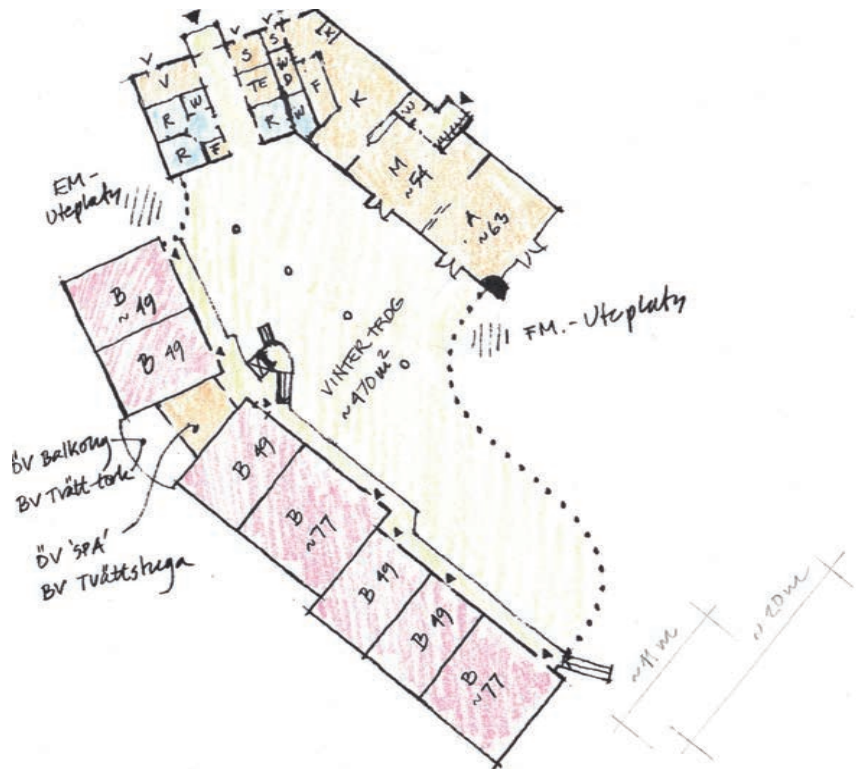
idéer ska tas till vara och vidareutvecklas av byggherren i dialog med konsulterna och byggtreprenören.

Arkitekten är, förutom byggherren och dennes projektledare, gruppens viktigaste kontakt. I dennes uppdrag från byggherren måste det ingå att ha tid att samråda med er och ta tillvara er grupps synpunkter och föra dem vidare till övriga konsulter. Enligt en grov uppskattning kan det handla om ungefär 20 procent mer konsulttid för arkitekten jämfört med vanliga projekt.

Se till att gruppen får en tydlig tidplan för processen och när olika typer av beslut måste vara klara. Det är inte säkert att byggherren/samarbetspartnern och arkitekten har erfarenhet av grupprojeckt, särskilt inte av hur de gemensamma lokalerna kan utformas. Gruppen måste bidra med egna kunskaper och tydliga önskemål.

Idé- och programskedet

Det första steget för byggherren är att ta fram ett program för projektet. Ofta behöver man utreda eller utveckla beskrivningen av en rad olika frågor. Hur många lägenheter och hur stora? Vilka typer av gemensamma lokaler och hur



**Arkitekten Gunilla Rombos första
skisser på Lagnö seniorboende.
Lagnö-Bo Plan 1:500. Skissförslag
2012-05-31.**

stora? Andra lokaler och utrymmen som ska ingå? Krav som ska uppfyllas? Allt samlas i ett byggnadsprogram som innehåller alla kända förutsättningar och krav. Det betyder att gruppen också måste vara överens internt och med byggherren om vad som gäller när programmet läggs fast.

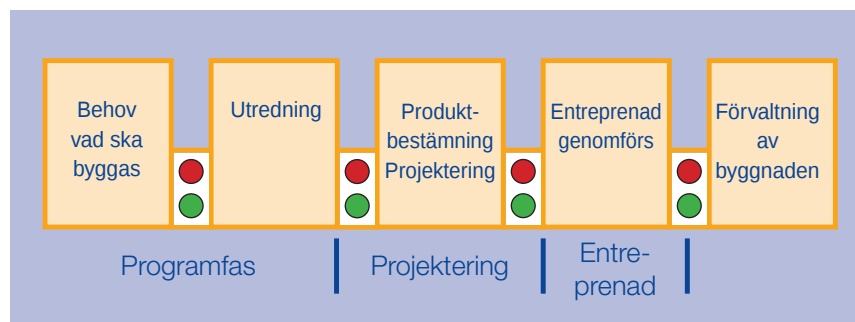
Programarbetet avslutas sedan med att en arkitekt gör de första skisserna för byggnaderna. Arkitekten visar i sina skisser olika alternativa lösningar för hur byggnaderna kan utformas. Alternativen jämförs och till slut väljs den bästa lösningen ut för fortsatt bearbetning.

Projektering och upphandling

När byggnadsprogrammet är klart startar arbetet med att projektera, dvs. att rita igenom huset i detalj så att det kan byggas. Ritningarna kompletteras med tekniska beskrivningar. Ritningarna används inte bara som underlag för byggandet utan också för att byggherren ska kunna få in anbud på vad byggandet kommer att kosta och för att skriva kontrakt med en eller flera entreprenörer som sedan genomför själva bygget.

Det finns många olika sätt att organisera arbetet och samspelet mellan byggherren, konsulterna och entreprenören. Mer att läsa om hur byggprocessen kan organiseras finns i skriften »Skärpning på gång i byggsektorn«. I skriften, som finns på nätet, sammanfattas ett stort antal utvecklingsprojekt med syfte att sänka byggkostnaderna och förenkla byggprocessen med stöd av Byggekostnadsdelegationen.

Gruppen måste vara beredd på att diskutera förändringar i projektet för att byggkostnaderna ska kunna hållas så låga som möjligt. Ibland kan entreprenören ha standardiserade lösningar för hur huset ska byggas. De kan påverka utformningen men också bidra till att hålla nere byggkostnaderna.



Rum
exv. matsal
Funktion
exv. äta mat, dansa
Samband med
exv. ligger bredvid tvättstuga
Övrigt
exv. sjöutsikt
Utrustning
exv. kamin
Ev. Material
Golv G:
Sockel S:
Vägg V:
Tak T

Enkel mall för program från Lagnö Gård. Mer information finns på www.lagnogard.wordpress.com.

Illustration av byggprocessen efter »Skärpning på gång i byggsektorn«. Trafikljuset måste slå om till grönt innan nästa steg tas i arbetet.

Om gruppens roll i processen. Råd från Ann-Sofie Jeppson, fastighetskontoret i Göteborg.

»I det här skedet ska önskemålen ner på arkitektens ritningar. Nu om inte förr måste man fundera över hur stort gemensamt kök man ska ha, var tvättstugorna ska ligga, om det ska vara en gemensam mötesplats i entréplan eller på annan plats i huset liksom var man ska ha sina uteplatser. De styr placeringen av dörrar och påverkar kanske hela huskroppen. Att tänka ytsnålt betyder billigt att hålla uppvärmt och städat.

Har man träffat en byggherre och kanske förvaltare av det framtida kollektivhuset ska man komma överens. Det är nödvändigt för ett bra resultat. Och det kräver att alla – även den som ska bygga – måste vara öppna för att tänka praktiskt. Ofta har man olika uppfattning om vad som är brukligt, nödvändigt och kostnadsdrivande. Det man inte säkerställer här kommer att kosta mycket att åtgärda i nästa skede. Lyssna! Lyssna! Ta till er, men ställ tusen motfrågor. Samarbeta med en arkitekt som ni trivs med och som har lång erfarenhet av bostadsbyggande. Den personen blir er sakkunniga i kontakterna med kommunen och med byggaren.

Något som har visat sig fungera väl och vara värt ansträngningen är att hela tiden prioritera vad som är viktigt i projektet och att väga kvalitet mot kostnad. Det kan handla om möblemang när den dagen kommer, ytmaterial och vitvaror. Det kan handla om individuell mätning av varmvatten etc. Det kan väl vara värt att ha vägghängd hög toalettstol som underlättar städning och användning. Men det finns kanske möjlighet att spara in på köksinredningen i de enskilda lägenheterna och i eventuella gemensamma utrymmen av typen övernattningslägenhet, hobbyrum m.m. Kan man arbeta med trädgården själv? Även i dessa frågor behöver man ha en samsyn i gruppen.«

Den egna bostaden

En viktig fråga att diskutera i gruppen och med samarbetspartnern är hur mycket var och en ska kunna påverka utformningen av den egna bostaden. I tidiga skeden behöver det inte kosta så mycket extra att ta bort eller lägga till en vägg efter eget tycke, ta upp eller sätta igen en öppning osv. Senare i processen blir ändringar allt dyrare, t.o.m. omöjliga. Be om en prislista för olika typer av val och besked om tidpunkter när valen ska vara gjorda.

Bygge och förberedelser för inflyttningen

Så vill vi ha't, men var ska vi ta't? Om ekonomi och avtal

Det kostar pengar att bygga ett nytt hus eller att bygga om ett befintligt. Det är lätt att enbart tänka på kostnaden för huset, men det tillkommer många andra. Själva interiören i huset liksom möbler och utrustning kostar också stora pengar. Ska en ny detaljplan tas fram tar kommunen ut en avgift för denna.

Byggnadskreditiv och bostadslån

Det behövs två typer av lån, ett för att genomföra själva bygget fram till färdigt hus, s.k. byggnadskreditiv, och ett slutligt lån med den bebyggda fastigheten som säkerhet.

Byggnadskreditivet ska täcka de utgifter som krävs för att få till stånd en om- eller nybyggnation, samtidigt som det inte finns någon byggnad att ha som säkerhet. Alla omkostnader som rör ett husbygge räknas in i den totalkostnad som ligger till grund för beräkning av byggnadskreditivet. Byggnadskreditiv fungerar ungefär som en checkräkningskredit. Man lyfter pengar från banken för att betala projektets kostnader allt eftersom de uppstår.

Numera finns det inte något statligt stöd till bostadsbyggandet utom i de fall när man bygger vård- och omsorgsboenden och trygghetsboenden för personer som är minst 70 år gamla. Detta investeringsstöd är också tidsbegränsat t.o.m. 2014.

Varje byggprojekt måste därför finansiera sig på egen hand, dvs. hitta de banker som vill lämna lån. Det är viktigt med tidiga kontakter med möjliga finansiärer. En bra bank hjälper till att hitta lösningar, men räkna med att bankkontakterna kommer att vara komplicerade och ta tid samt med att gruppen behöver en kunnig projektledare, som kan hantera de ekonomiska frågorna.

De flesta banker och kreditinstitut är vana att möta stora byggherrar och ovana vid grupper som vill bygga tillsammans. Seniorhusföreningen i Karlskrona har därför ordnat utbildning i kooperativ hyresrätt för sina lokala bankkontakter.



Nu är det dags att riva upp tältpinnarna och bli fågelfria igen!



Titta, nu börjar det ekonomiska pusslet hänga ihop!

Bankerna lånar för närvarande enbart ut till 85 procent av marknadsvärdet av det färdiga huset. Det innebär att 15 procent måste fram på annat sätt.

Idag måste man ha dessutom ha sålt sin gamla bostad innan man får lån till den nya bostaden. Det kan betyda att man måste hitta en tillfällig bostad innan den nya blir klar. Många kan också känna osäkerhet om hur det ska gå att sälja vid den önskade tidpunkten. Det kan orsaka en hel del bekymmer och oro i gruppen.

Att tänka på:

- Gå igenom alla möjliga och omöjliga kostnader som uppstår i ett byggprojekt. Ju mer ni har förberett er, desto bättre.
- Tänk efter hur mycket som behöver avsättas till inredning av gemensamma lokaler och till den yttre miljön. Välj möbler och utrustning av hög kvalitet vare sig ni använder sådant som någon skänker eller när ni köper nytt. Det lönar sig i längden.
- Hitta okonventionella vägar. Lokala sparbanker, EKO-banken eller utländska banker kanske är mer intresserade än de stora.
- Det kan ta tid att hitta boende till alla lägenheter från början. Diskutera hur ev. vakanser ska hanteras och bekostas med er samarbetspartner.

Förbered er för det nya livet i huset/området!

Räkna med att det tar minst två år från projekteringen startar till färdigt hus. Ni kommer som grupp att ha en hel del att göra under den här perioden. Dit hör att följa projektet och kontinuerligt behöva ta ställning till förändringar och nya lösningar som dyker upp under arbetet från byggherrens och entreprenörens sida.

Fortsätt att vara öppna för nya medlemmar i gruppen och ta väl hand om dem. Se till att de får tillgång till allt ni lärt er under arbetet. Ett sätt kan vara att ordna studiecirklar för nytilkommande. Fortsätt att göra studiebesök och lyssna på andras erfarenheter

Om ni har valt att ha många gemensamma åtaganden i ert framtida boende, diskutera hur vardagslivet ska fungera och hur ni ska organisera det ni vill göra tillsammans. Att ha gemensamma lokaler som en förlängning av den egna bostaden är fantastiskt, men väcker också en rad frågor om hur man kan använda lokaler och utrustning såväl privat som tillsammans. Bilda gärna grupper för olika frågor som kan ta fram underlag för gemensamma beslut.

<i>Färdknäppens hjälpreda</i>	
	
Innehåll	
1. Bastu	1
2. Bibliotek	2
3. ---	3
4. Gemensamma lokaler	4
5. Gästrummen	5
6. Inventarier, deponerade, skänkta	6
7. Kontoret	7
8. Larmet	8
9. Matlag, matlagning, måltider, kuponger	9
10. Motionsrummet	10
11. Nycklar	11
12. Omflyttning, utflyttning, byte, andrahandsuthyrning	12
13. Porttelefon	13
14. Sopsortering	14
15. Stadgar	15
16. Städning	16
17. Trädgård, terrass, inomhusväxter, kompostering	17
18. Tvättstuga	18
19. Verkstad	19
20. Avtal	20
21. Den vilande Kooperativa hyresrättsföreningen i Kollektivhuset Färdknäppen	21
	22
	23
	24
	25
	26
Hjälpredan 2011	

Innehållsförteckningen i Färdknäppens hjälpreda med aktuell information om ett antal gemensamma angelägenheter i huset.

Flytta in och bo

Äntligen inflyttningsdags!

Förbered inflyttningen och den första tiden i huset! Alla kommer att ha mycket att göra med sina egna bostäder, men det är också viktigt att ha tänkt igenom när olika gemensamma verksamheter i huset ska komma igång.

Det kommer att behövas många möten under det första året för att diskutera och lösa allt som dyker upp. Så småningom kommer ni att hitta era arbetsformer och mötena kan bli färre.

Hitta bra samarbetsformer tillsammans

Men bra introduktion, stadgar och hjälpredor räcker inte alltid till. Att ha gemensamma lokaler och verksamheter (och en egen bostad därtill) och att samarbeta kring dessa är ovant. Det kommer säkert att uppstå meningsskiljaktigheter och konflikter. Då gäller det att komma ihåg att man har valt att bo tillsammans och att det man har tillsammans måste få vara viktigare än att man får allt precis som man vill.

Margrethe Kähler, med stor erfarenhet av danska seniorboenden, varnar för att vara kompromisslös och oflexibel. Då kan det bli riktigt svårt att bo tillsammans.

Att leva i en bogemenskap kan man se som en praktisk träning i demokrati. Mycket lärorikt och utvecklande för den egna personen. Det är också ett spännande sätt att lära känna varandra genom att göra saker, diskutera problem och möjligheter och fatta beslut tillsammans. Men också något som innebär att man har ett ansvar för helheten och för att bidra till att vardagen tillsammans fungerar.

Vem puffar kuddarna?

Hjälpredor och rutiner i all ära, men allt går inte att beskriva eller skriva ned. Det finns massvis med uppgifter som kommer att behöva lösas; att puffa kuddarna i soffan i allrummet, att vattna blommorna, bekämpa myrinvasioner osv. I Färdknäppen gjorde man en lista över stort och smått och hittade mer än hundra mer eller mindre vanliga insatser som blev omhändertagna av någon eller några boende utan några formella beslut.



– Hjälp, målar du om allrummet utan att vi bestämt det tillsammans? – Ja, jag hade ju lite färg över...

Ha roligt tillsammans!

Ett sätt att skapa gemenskap mellan alla nyinflyttade är att ta vara på alla möjligheter att ordna enkla fester och andra tillfällen att göra saker tillsammans. Sommarfest och julstök, gemensamma städdagar i trädgården med kaffe och nybakade bullar, utflykter med någon kunnig ciceron ur boendegruppen, julaftonslunch och kaffemorgnar – det finns många exempel att inspireras av bland de seniorboenden som är i gång.

Informera på många olika sätt

Alla som kommer till en bogemenskap har sett anslagstavlor. Anslagstavlor med information om allt som hänt och ska hända i huset. Vårda dem och sköt om dem väl! Se till att någon har ansvar för detta redan från början.

Anslagstavlor är inte bara en informationskanal, de är också en mötesplats och en chans att stanna till och utbyta tankar. Komplettera gärna med



Jag gillar inte såna där sysslor i allrummet!

Anslagstavlor i Färdknäppen berättar om många aktiviteter.
Foto: Kerstin Kärnekull



hemsidor och med utskick via e-posten, men låt inte informationen enbart vara digital! En erfarenhet är att någonting viktigt går förlorat när man kan läsa allt från den egna datorn hemma istället för att hämta information i huset och av grannarna.

En bogemenskap skapas framförallt i alla spontana samtal som uppstår när man stöter på varandra i entréer och trapphus, i tvättstugan eller på gården. Ingen information i världen kan ersätta dessa samtal.

Under det första året

Håll idéerna levande

Mycket av arbetssättet under planeringstiden är användbart också när ni väl flyttat in:

- Sprid arbetsuppgifterna på så många som möjligt.
- Sök kontakt med liknande bogemenskaper och byt erfarenheter och idéer.
- Bjud in utomstående för att berätta om ert boende och öka intresset och förståelsen från närboende, politiker osv.

Grannar som flyttar, grannar som kommer

Det finns många skäl till att en bostad i huset blir ledig. Några väljer att flytta vidare, kanske av kärlek eller för att komma närmare barnbarnen, någon annan till ett vård- och omsorgsboende, enstaka för att de upptäckt att de inte trivs med att bo tillsammans med andra.

När man bott länge i en bogemenskap blir det mesta i vardagen självklart. För den som flyttar in finns det däremot mycket behov av information och stöd. Många rutiner och vanor är inte nedskrivna, andra finns att läsa sig till i hjälpredor och mötesanteckningar. Viktigast av allt är ändå personlig information.

Att alltid se till att det finns någon eller några som ställer upp som faddrar och introduktörer kan vara ett sätt. Att samla nyinflyttade från de senaste åren till egna möten för att diskutera erfarenheter och idéer till förändringar ett annat.

Att se till att nya boende genast får en uppgift är ett bra sätt att dra in dem i det gemensamma vardagslivet. I Färdknäppen får nykomlingarna ansvar för det öppna hus som ordnas varje höst. En annan möjlighet är att de nya ordnar ett »insparkskalas« med viss regelbundenhet.

Studiecirklar och temakvällar om husets historia och utveckling kan också bidra till att hålla kunskapen om huset vid liv. Varför inte se till att föreningens avgående ordförande lämnar sin egen »verksamhetsberättelse« till husets arkiv?

När någon avlidit

Så småningom kommer också grannar och vänner att avlida. Att bo i gemenskap innebär att ni också kommer att skapa egna sätt att hedra den döda. Enkla ceremonier som ett ljus i hallen de första dagarna, en minnesstund tillsammans och påminnelser via dokument och foton från husets historia gör att minnet kan leva kvar. För den som blivit ensam kvar av ett par kan huset och grannarna vara ett stort stöd.

Vem får den lediga lägenheten?

Hur går det till när en lägenhet blir ledig? Bostadsrättslägenheter säljs direkt av den som bor i lägenheten. Mäklaren behöver dock informeras om att en bogemenskap inte är en vanlig bostadsrätt, utan att den som köper också får ett mervärde genom att på sig ett ansvar för det gemensamma livet i huset.

I kooperativ hyresrätt är det föreningen som utser den nya hyresgästen. I hyresrätt kan frågan om nya hyresgäster lösas i samarbete med fastighetsägaren så att föreningen kan lämna en rekommendation om vem som kan få flytta in.

En stor fråga är vilka kriterier som ska användas. Varje bogemenskap måste diskutera detta och skaffa sig riktlinjer för hur valet ska ske och på vilka grunder. Det bör vara klart redan innan den förstainflyttningen. Sedan kommer diskussionen om principer och tillvägagångssätt självklart att fortsätta.

Kontakt med fastighetsägare och förvaltare

Det är inte bara många boende som är ovana vid att bo tillsammans. Få bostadsföretag eller förvaltningsföretag har erfarenhet av aktiva seniorgrupper.

Det kan vara bra att ha en särskild grupp som hanterar förvaltnings- och skötselfrågor och som också håller kontakt med dem som sköter detta professionellt. Detta är nödvändigt i kooperativ hyresrätt och bostadsrättsföreningar, eftersom man bör skilja på föreningens egen organisation och hur förvaltningen är organiserad.

Det är viktigt att hela tiden informera om ert boende, hur det fungerar och vad det finns för planer framöver. Regelbundna möten med fastighets-skötarna och deras chefer är ett sätt att få ett bra samarbetsklimat.

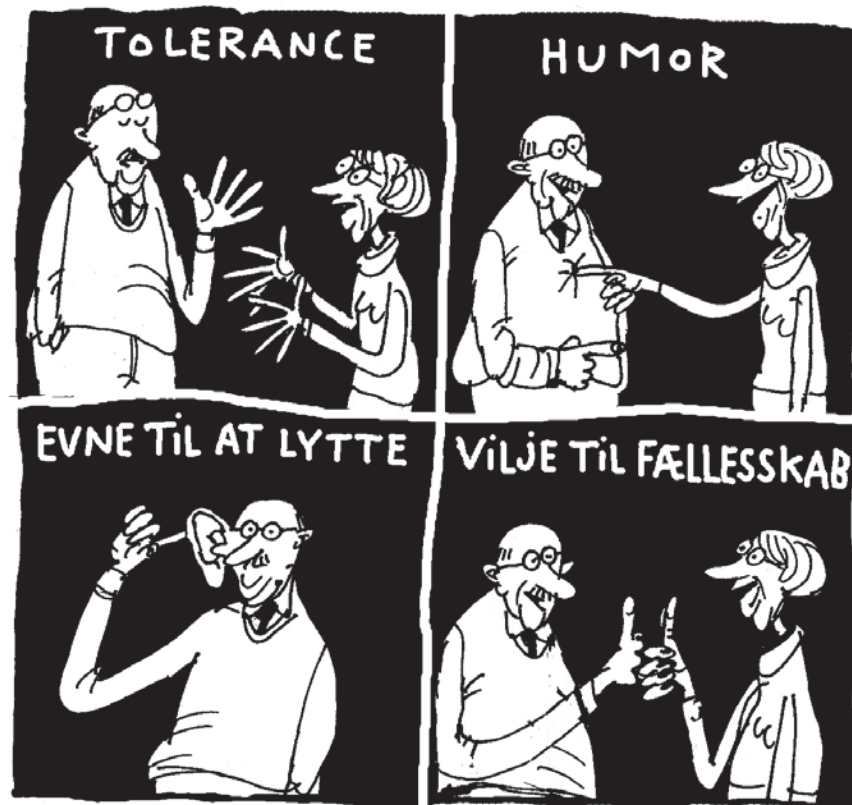


Vill du flytta in i min bogemenskap?

Inspirera till fler bogemenskaper!

Bogemenskaper för seniorer är ännu så länge ovanliga. De flesta som blivit intresserade av boendeformen har någon vän eller bekant som redan provat på. I varje startargrupp finns ofta någon eller några som blivit inspirerade av att ha varit hemma hos en god vän i en bogemenskap. Andra har läst tidningsartiklar, sett inslag på TV eller hört något på radio.

Räkna med att många är intresserade och att många vill komma på besök. Ta vara på möjligheterna att sprida idéerna, så fler får chansen att tänka till kring sitt framtida boende. En hemsida med information om ert boende, dess historia och vad som pågår kan vara ett bra sätt att berätta utåt om huset för »utomboende« medlemmar, intresserade och omvärlden liksom ett sätt att informera internt.



Fyra viktiga egenskaper som underlättar samspelet i en bogemenskap: Tolerans, humor, förmåga att lyssna och vilja till gemenskap enligt Margrethe Kähler.

Råd till er som vill lyckas

Tänk på att

- vara en tillräckligt stor grupp för att enstaka avhopp inte ska radera hela idén. Många kommer att falla ifrån under resans gång så ni måste antingen vara många redan från början eller bli många under processens gång
- delegera ansvaret, och därmed kunskapen, inom gruppen så att ni inte är beroende av att arbetet enbart vilar på några få eldsjälar
- öppna gruppen så att nya kan komma in och inte slår er till ro med att det finns ett tillräckligt antal intressenter för att fylla huset
- enas i tunga frågor som t.ex. beträffande grad av ekologiska förtecken i byggandet och i det kommande gemensamma livet, om huset skall ligga i stan eller på landet, vara upplåtet med hyresrätt eller bostadsrätt eller ägande, och om vilka gemensamma åtaganden ni är beredda att ta på er
- kontinuerligt prata igenom vilka förväntningar ni har på den nya livsformen osv.
- ha tidig och god kontakt med politiker och tjänstemän i fastighets- och byggnadsnämnd eller motsvarande angående markanvisning och detaljplanering
- skapa tidig kontakt med den som ska bygga – och kanske äga – ert hus,
- ni har roligt under planeringstiden – allt måste vila på lust
- allt handlar om att någon/några tror på er idé – inte minst ni själva!

Se upp med att

- nyckelpersoner som varit stödjande lämnar sin post och att det därmed inte finns kontinuitet i deras engagemang. Det kan leda till motvillig eller rent av dålig kontakt med en påtänkt byggherre, kommun eller bostadsföretag
- hamna mitt emellan beslutande nivåer t.ex. om det brister i överensstämmelse mellan politiker och tjänstemän inom kommunen eller mellan kommun och byggherre.

Sju steg mot en bogemenskap – en sammanfattning

Handbokens första del har beskrivit sju steg i arbetet för grupper som vill bygga sitt seniorboende tillsammans.

I varje steg behövs också olika åtgärder och insatser från bostadsföretaget/byggherren och kommunens tjänstemän och politiker. Schemat till höger är ett försök att beskriva hur det skulle kunna gå till. De flesta kommuner och bostadsbyggare har ännu så länge ingen erfarenhet av att samarbeta med grupper. Mycket finns att utveckla och lära. Men som alltid gäller att ingen process kommer att bli den andra lik!

Steg/aktör	Gruppen	Bostadsföretaget/ byggherren	Kommunen
Starta och bli en grupp	■ Hitta intresserade ■ Enas om inriktning ■ Bilda en förening ■ Skaffa fler medlemmar (hela tiden)	■ Inventera det egna bostadsbeståndet ■ Skapa beredskap för att ta emot grupper som vill bo tillsammans	■ Planera för och informera om boende för seniorer ■ Inventeringar av äldres boende ■ Ta emot intresseanmälningar och agera kontaktcentral
Utveckla boendeidén	■ Skriv ett program för hur gruppen vill bo	■ Vara öppen för gruppinitiativ och erbjuda sådana kontakt och stöd via hemsidor m.m.	■ Ta fram detaljplaner för lagom stora tomter för gruppprojekt ■ Formulera eventuella krav på användning av tomten
Besluta om kostnadsnivå och upplåtelseform	■ Diskutera ekonomi och lägga fast ramar ■ Välj upplåtelseform ■ Besluta om att dra igång projektet	■ Finns fastighet som lämpar sig för ombyggnad till bostadsgemenskap eller lämpligt projekt?	■ Marknadsför möjligheten att bo tillsammans via möten, kommunens hemsida, informationsmaterial m.m.
Hitta en samarbetspartner och komma igång	■ Val av form för genomförande och samarbetspartner/byggherre ■ Turordning för lägenhetsval	■ Samarbetsavtal med gruppen ■ Tydlig tidsplan med olika milstolpar ■ Fastlägga ekonomiska ramar och hyresnivåer	■ Markanvisning med reglering av upplåtelseformer mm. Tillräckligt med anpassningsmöjligheter
Delta i planering och projektering	■ Samordning av medlemmarnas synpunkter gentemot byggherren ■ Eventuella medlemsinsatser e.d. för att säkra engagemang	■ Särskild omsorg om de gemensamma utrymmenas utformning, tekniska krav osv. ■ Lyhördhet för gruppens önskemål	■ Kommunen kan utse en särskild kontaktperson som följer gruppprojekt från idé till besiktning
Förbereda inflyttningen	■ Godkännande av upphandling ■ Förberedelser inför inflyttning ■ Turlista och fördelning av lägenheter	■ Avtal som stöder de gemensamma delarna i projektet ■ Uthyrning/försäljning av lägenheterna ■ Kontraktskrivning	■ Fortsatt uppföljning av projektet från kommunen
Flytta in och bo	■ Inflyttning ■ Regelbundna möten om boendefrågor ■ Dokumentation av hela processen och lärdomar för framtiden	■ Praktiskt stöd vid inflyttningstillfället ■ Utbildning och information till de boende ■ Regelbundna samråd. ■ Uppföljning och erfarenhetsåterföring	■ Slutbevis ■ Uppföljning av kommunens insats ■ Lärdomar för framtiden

Sju steg mot ett seniorboende tillsammans ur gruppens, byggherrens och kommunens perspektiv.

KOMMUNEN HAR BOLLEN

Den första delen av handboken har handlat om hur grupper kan arbeta för att få tillstånd sitt seniorboende tillsammans. Men det går inte utan ett bra samarbete med kommunen, som inspiratör, informatör och planerare.

Det finns goda motiv för kommuner att uppmuntra seniorer som vill hitta ett bra boende tillsammans. Antalet äldre ökar stadigt runt om i Sverige. Ökningen kommer att fortsätta kontinuerligt så långt fram som det finns prognoser. Ett bra boende är en nyckelfråga för ett självständigt liv på äldre dar, för de äldre själva men också för stat och kommun med ansvar för vård och omsorg.

Alla kommuner borde hitta vägar att stimulera seniorer att fundera kring sitt boende. Att stötta engagerade grupper som vill bo tillsammans är ett sätt. Det kan öka intresset för hur man ska bo som äldre, inte bara bland gruppens kontakter, vänner och bekanta, utan i hela kommunen.

En aktiv grupp och förening i en kommundel kan också fungera som en lokal motor och inspirationskälla. En bogemenskap har ofta utåtriktade verksamheter i sina lokaler, ibland i samarbete med närboende, en pensionsförening eller andra som i Solhem, Boo SeniorHem och Trappan.

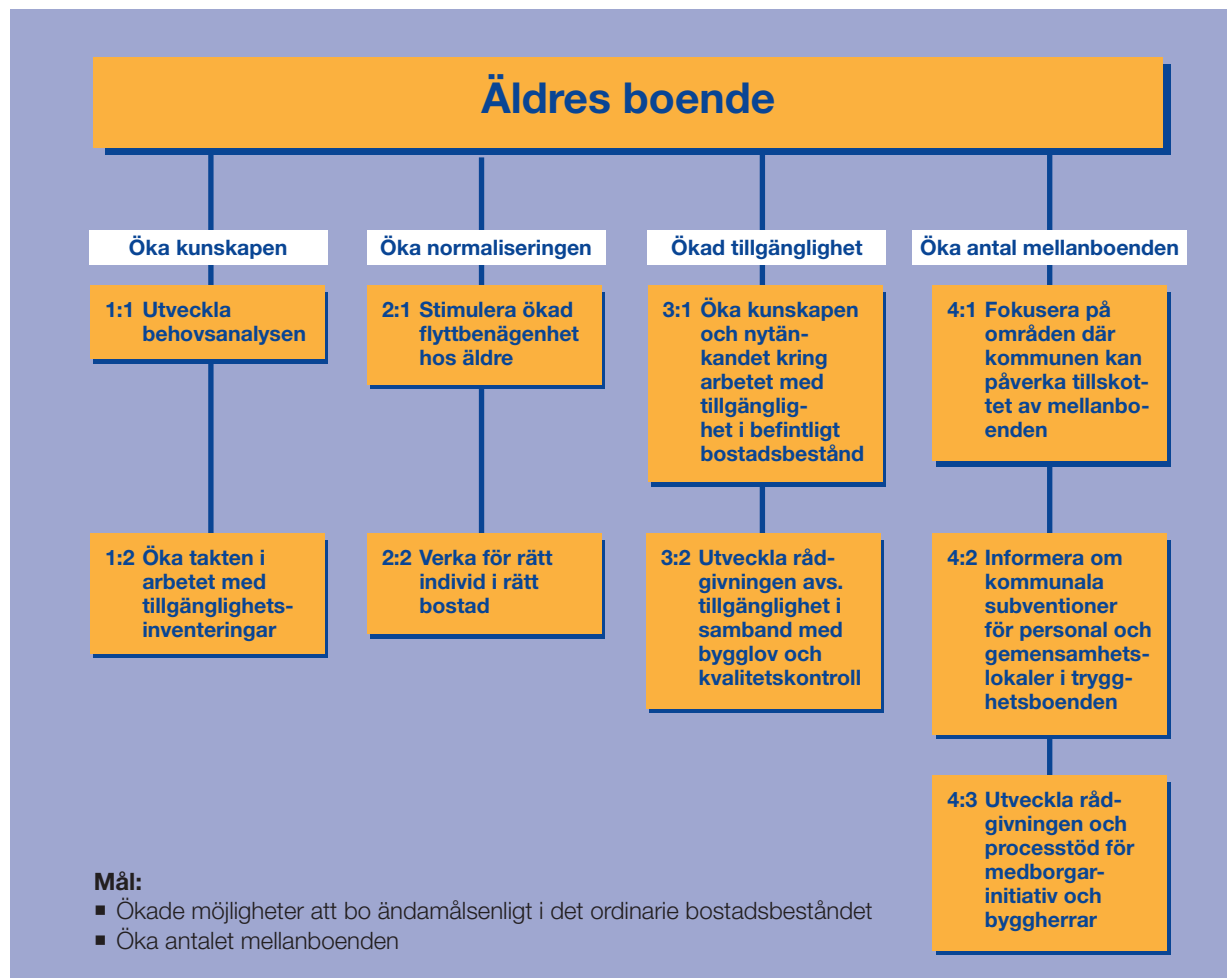
I vissa städer i Tyskland (exempelvis Freiburg, Hamburg och Tübingen), som satsat på bo- och byggemenskaper, framhåller man att det är en väg att nå en större variation i byggandet och att utveckla långsiktigt hållbara alternativ. Brukarbyggda bostadsprojekt håller också en hög kvalitet när det gäller val av material och arkitektur. Man får ut mer till samma kostnad.

Svenska erfarenheter visar också att en duktig grupp kan pressa byggkostnaderna på olika sätt. Kornet i Mölndal, Förenade Solhem i Älmsta och Tersen i Falun är tre sådana exempel.

Planera också för friska äldre!

Allt talar för att bogemenskaper ger ett rikare och roligare liv, kanske också ett längre. Bogemenskaper är också bra hyresgäster som tar ansvar för sitt boende och vårdar sitt hus.

Kommunerna kan bidra till en bättre boendesituation för äldre på flera olika sätt. Först och främst måste äldres boende vara en del av kommunens bostadsförsörjningsprogram. Det räcker inte med att planera för vård- och omsorg för äldre med behov av hjälp och stöd utan planering behövs även för de »friska seniorerna«. Det betyder att det är kommunstyrelsen som har ansvaret för att äldre bostadsfrågorna uppmärksammas.



Göteborgs kommunstyrelses strategi för äldres boende. Fyra strategier är nedbrutna i delstrategier.
Källa: Fastighetskontoret, Göteborgs Stad.

Flera projekt inom »Bo bra på äldre dar« har lyft fram värdet i inventeringar av lämpliga bostäder och boendemiljöer ur ett äldreperspektiv och av att ha ett bra grepp om hur många äldre som bor i olika områden. Utan att kunskap om verkliga förhållanden, kan man inte sätta in rätt åtgärder.

De flesta byggherrar och fastighetsägare behöver mer kunskap och inspiration för att se till att bostadsbeståndet fungerar så bra som möjligt för äldre. I Stockholm har Fastighetsägarna Stockholm och staden skapat en »tillgänglighetspakt« med sikte på att alla byggnader ska bli mer tillgängliga för alla, med eller utan funktionsnedsättning.

Hur kommunen kan stötta

Hur kan en kommun då bidra till att underlätta? Städer med stor erfarenhet av grupprojekt, som Hamburg i Tyskland och Roskilde i Danmark har information och handledningar på sin hemsida och dessutom personal som har i uppdrag att följa och hjälpa grupper från ax till limpa eller snarare från första kontakt till att bygget är färdigt eller ännu längre.

En liknande idé om kontaktpersoner för grupprojekt har Ann-Sofie Jeppson och Peter Junker på Fastighetskontoret i Göteborg. De har bidragit med synpunkter på vad en kommun kan göra för att underlätta för grupprojekt:

Idénivå.

På kommunens plankontor gäller det att vara påhittig när man arbetar med planering på olika nivåer. Hur ser demografin ut i olika kommundelar? Finns det seniorföreningar man kan söka upp och samtala med för att bygga upp sin egen kunskapsnivå? Anhörigföreningar, kulturföreningar, PRO m.fl. Kan man ta upp intresseanmälan för att sedan para ihop personerna med varandra? Har man byggare och förvaltare som är intresserade av nytänkande? Var är kommunens servicepunkter och var är kollektivtrafiken god? Det vill säga var finns lämpliga lokaliseringar för ett bekvämt gemenskapsboende? Ta gärna egna initiativ till kostnadskalkyler som ett kunskaps- och dialogunderlag.

Som enskild person med längtan efter att ingå i ett kollektiv kan man be att kommunen ordnar en intresselista eller själv söka upp personer att prata ihop sig med för att på sikt bilda en grupp. Målet är att bli samsynta och tydliga för att vara en god medpart i samtalen med kommunen. Det är svårt för en kommun – stor som liten – att ta emot många personer med vaga önskemål.

Plannivå.

Har man utveckling på gång i någon kommundel kan man överväga att ge möjlighet till en bogemenskap i detaljplanen utan att förfrågan kommit in. Man kan skaffa sig rådighet över situationen genom att ha ett litet planskafferi för olika stora projekt. Det är i regel otänkbart att en grupp som vill bo tillsammans ska orka igenom hela planprocessen med allt ifrån samråd till överklagande innan de får börja bygga. I många kommuner kan denna tid vara upp till två-tre år kanske fyra år.

Det kräver en del pyssel med investeringar och fastighetsreglering men så snart planen är klar kan man marknadsföra tomten/projektet. I detta skede måste man ha beredskap för att para ihop grupp med byggare om inte gruppen har denna kompetens själva som i fallen med s.k. byggemenskaper.

I planen bör man då ha tänkt igenom vad den aktuella åldersgruppen har för behov och landat tomten på rätt ställe. I en markanvisning (avtal om kommunal tomtmark) måste man reglera upplåtelseformer mm för att säkerställa att marken används som önskat även om den tilltänkta gruppen hoppar av eller det av annat skäl inte blir ett gemenskapsboende.

En grupp kan anlita en arkitekt, gärna en med lång erfarenhet av bostadsbyggnad. Den personen kan sedan vara sakkunnig i kontakterna med kommunen och andra samarbetspartners.

Byggnivå.

På bygglovkontoret har man stor vana vid kontakter med enskilda personer. Här kan gruppen föra resonemang och få tips och hjälp. Men bygglovkontoren ska inte ersätta en arkitekt. De ska snarare vara en opartisk företrädare för säkerhets- och kvalitetsfrågor.

Vill man från kommunens sida underlätta för grupper att bygga ihop kan man organisera så att det finns en speciell person att vända sig till. En person som kan följa med frågorna från planering och ner till besiktning. Risker att saker hamnar mellan stolarna minskar och slutresultatet blir bättre.

Ju mer gruppen ska klara själva desto viktigare är det att någon engagerar sig i hela processen. Samma sak om man anlitar små bygghem. De stora har i regel koll på hela resan och har bemannat upp själva för att lösa de knäckfrågor man av erfarenhet vet kommer. En enskild grupp har inte den möjligheten att bygga erfarenhet. De bygger en gång i livet. Och i det här fallet komplicerade flerbostadshus.

I det här skedet gäller det för gruppen att hålla ihop projektet så att man inte fladdrar iväg i olika infall. Det blir dyrt och kan t o m leda till att man behöver söka nya lov hos kommunen. Det kommer att variera från grupp till grupp vad man orkar driva själv och vilken kompetens man har.



»Herfra til Evigheden«, bogemenskap för seniorer i Roskilde med radhus och 400 kvm gemensamma lokaler i ett kvartershus. Foto: Kerstin Kärnekull.



Bogemenskap för kvinnor i Amsterdam. Foto: Kerstin Kärnekull.



Den holländska bogemenskapen »Het Vlinerhuis/Fjärilshuset« har en fantastisk gård som de boende skapat tillsammans. Inflyttning 1991. Foto: Kerstin Kärnekull.



»De grå pantrarna« skapade Tysklands första seniorbogemenskap med inflyttning 1986. I huset finns bostäder och en självhjälpsverksamhet för seniorer. Foto: Kerstin Kärnekull.



→ Kvarterslokalen i »De Olen Smugglers« i Hamburg, en bogemenskap för seniorer med 21 lägenheter. Inflyttning 2007. Foto: Kerstin Kärnekull.

VAD HÄNDER I ANDRA LÄNDER?

Det finns gott om erfarenheter utanför Sverige av bogemenskaper för seniorer och äldre. Utvecklingen av gemenskapsboenden började på 1980-talet i Nederländerna, delvis som ett alternativ till de traditionella, uppifrånstyrda ålderdomshem som då dominerade. Men diskussionen kom nästan samtidigt igång i Tyskland och Danmark.

Den holländska föreningen för seniorbogemenskaper bildades redan 1984 efter ett möte med över hundra aktiva. Många var inspirerade av ett tv-reportage om ett arbets- och boendekooperativ i Tyskland. Grupperna möttes av ett positivt politiskt intresse och i många kommuner fanns det olika former av ekonomiskt stöd, informationskontor osv.

Ett antal projekt blev inflyttningsklara under 1980-talet och ännu fler planerades och byggdes därefter. Idag finns det nästan 300 seniorbogemenskaper i Nederländerna och fler är på gång.

Grupper i Danmark och Tyskland blev inspirerade av vad som hände i Holland. I Tyskland tog »De grå Pantrarna i Hamburg« initiativ till det första boendet med 8 lägenheter som blev klart 1986. Tre år senare startade riksorganisationen »*Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter*« sin verksamhet. Idag finns det ungefär 300 »Wohngemeinschaften« eller bogemenskaper och många fler är under planering.

Den danska modellen

I Danmark var diskussionen också livlig tidigt men det var först 1987 som det första »oldekollot« i Danmark var byggt och de entusiastiska hyresgästerna kunde flytta in. »Seniorbofælleskabet« Midgård i Köpenhamn, som fortfarande är i gång, består av två trapphus med 18 lägenheter och gemensamma lokaler i bottenvåningen.

Idag finns det minst 350 danska »bofælleskaber« för seniorer och dessutom ytterligare 140 för alla åldrar. Danmark har flest bogemenskaper av alla länder i förhållande till folkmängden. Stor roll spelades av den danska organisationen »Boligtrivsel i Centrum«, som medverkade till att många av dessa bogemenskaper kom till. Man hade en egen metod, som byggde på att kommunen, lokala föreningar och andra intresserade ordnade en serie mö-

ten. Arrangör var alltid en lokal förening, men politiker och tjänstemän från kommunen deltog också i förberedelserna och vid träffarna.

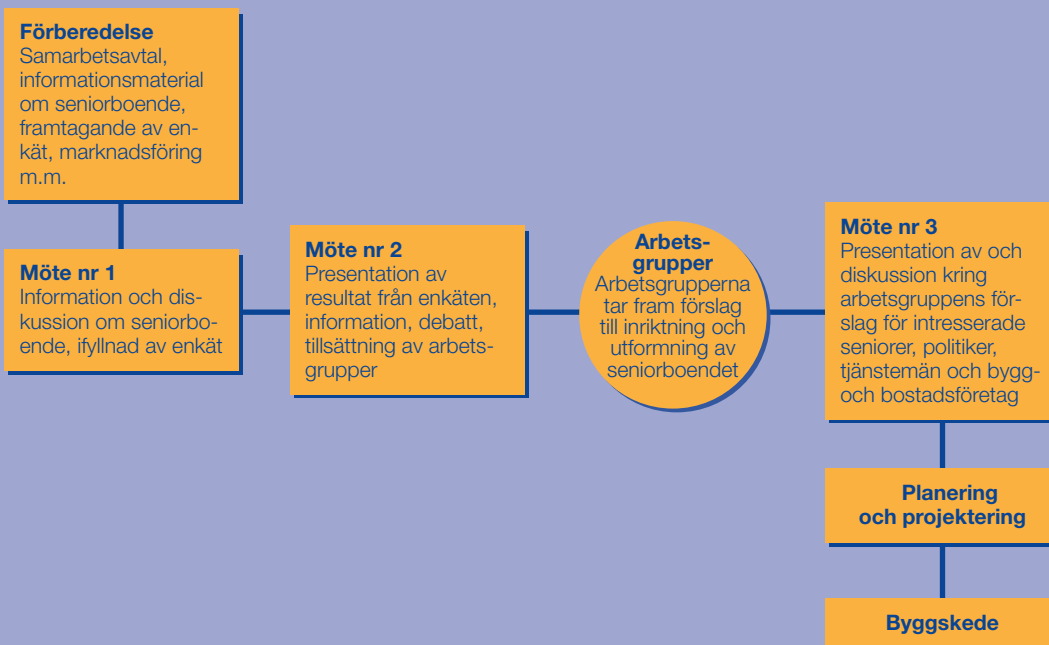
Det första mötet var ett inspirationsmöte om bogemenskaper och om boende och livskvalitet som äldre. Deltagarna fick med sig en enkät hem om intresset för seniorbostäder och en checklista för att bedöma den egna bostaden.

Vid möte två presenterades enkätresultatet. Kommunen informerade om aktuella planer och om plan- och byggprocessen. Olika idéer om boendeformer för seniorer presenterades och diskuterades. Mötet avslutades med att man bildade arbetsgrupper för att gå vidare med de idéer, som det var störst intresse för. Medlemmar från den lokala föreningen var ofta aktiva i arbetsgruppen, som sammankallande, sekreterare och kontaktperson.

Arbetsgruppens uppgift var att ta fram ett förslag till seniorbostäder som skulle presenteras vid möte tre. Storlek, upplåtelseform, läge, inriktning och »arkitektoniskt uttryck« hörde till det gruppen diskuterade. Det fanns en enkel plan för hur de skulle kunna arbeta för att få fram ett förslag.

Översättning av en trestegsmodell för hur en bogemenskap kan bildas framtagen av den danska organisationen Boligtrivsel i Centrum.

Processmodell



Vid det tredje mötet presenterades arbetsgruppens förslag för intresserade seniorer, politiker, tjänstemän, bostadsföretag och byggfirmor. I bästa fall avslutades mötet med att man tillsammans gjorde en plan för det fortsatta arbetet. I detta deltog ett bostadsföretag eller ett byggföretag som ville driva projektet vidare tillsammans med en grupp intresserade, med kommunen och den arkitekt som skulle medverka.

Under planeringsfasen som sedan följde drevs projektet av byggherren, men de kommande boende och den lokala föreningen var också med. Viktigast var samarbetet med arkitekten så att brukargruppen kunde påverka utformningen av bostäder och gemensamma lokaler.

Seniorgrupper i många länder

Den danska modellen har sedan spridits vidare, bland annat av två arkitekter i USA, som skrivit flera handböcker för hur bogenheter kan komma till och utformas. Där finns minst 150 »Cohousing-projekt« för alla åldrar byggda sedan det första blev klart för inflyttning 1990. Intresset för »Senior Cohousing« växer och det finns till och med utbildningar för projektledare och arkitekter som vill arbeta med seniorgrupper.

En liknande utveckling är på gång på många håll. Italien, Frankrike och England är bara några exempel på länder med aktiva seniorgrupper som vill bo tillsammans. Den bärande idén är densamma – tillkomst på initiativ av de boende, gemensamma lokaler som komplement till bostäderna och självförvaltning. Utformningen är i stället desto brokigare.

I Tyskland, Holland och Danmark finns också många exempel på grupper som varit sina egna byggherrar. En del kommuner, som Hamburg, har projektlotsar som på olika sätt stöttar sådana grupper, byggemheter, som vill bygga själva och bo tillsammans. Kommunerna erbjuder stora tomter med färdiga detaljplaner som passar för grupprojeckt och bidrar med råd och dåd. Det finns också arkitekter och projektledare med erfarenhet av både bo- och byggemheter liksom bostadsföretag som enbart bygger i dialog med blivande boende. Det finns mycket att lära och inspireras av utanför Sveriges gränser!

»Living in housing communities for elderly people is not a way of living for alternative people; it is an alternative for ordinary people.«

»Att bo tillsammans som äldre är inte något för alternativmänniskor, det är ett alternativ för vanligt folk.«

Citat från den holländska organisationen LVGO (Riksförbundet för bogenheter för äldre).



FJORTON EXEMPEL SOM INSPIRATION

Det finns minst tjugofem bogemenskaper för seniorer i Sverige, som är inflyttade under de senaste tjugo åren. Fjorton av dem presenteras här i text och bild. De flesta ligger i mellersta Sverige och Skåne. Trappan i Obbola är det nordligaste exemplet.

1. Trappan, Obbola
2. Tersen, Falun
3. Ljusters Strand, Säter
4. Förenade Solhem, Älmsta
5. Boo Seniorhem, Nacka
6. Färdknäppen, Stockholm
7. Sockenstugan, Stockholm
8. Majbacken, Göteborg
9. Kornet, Mölndal
10. Hinseblick, Karlshamn
11. Bataljonen, Karlskrona
12. Russinet, Lund
13. BoAktiv Landgången, Malmö
14. Villa Ingrid, Ystad

Trappan, Obbola, Umeå

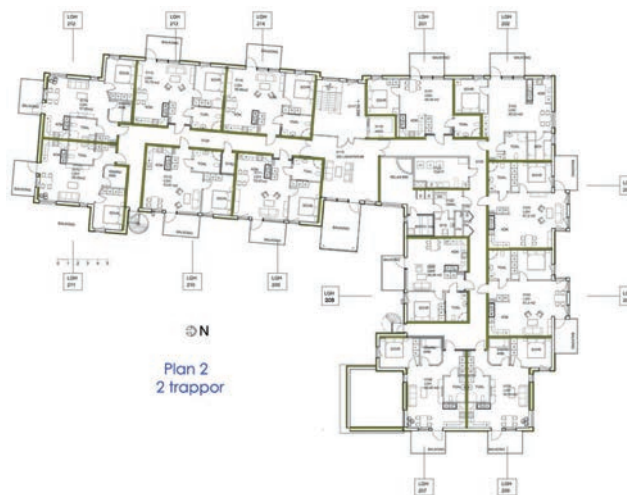
Namn	Trappan kooperativa hyresrättsförening
Adress	Notvägen 6, 913 42 Obbola
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrätt, hyresmodellen. Fastighetsägare AB Bostaden Umeå. Föreningen registrerades 2004.
Initiativ	2000 bildades den ideella föreningen Obbolas framtid initierad av den äldre befolkningen i Obbola genom PRO och S-föreningen i Obbola. Syftet var att arbeta fram riktlinjer för ett bygge av ett seniorhus och skaffa en bas av intressenter, blivande boende. Den kooperativa hyresrättsföreningen bildades 2004.
Byggtid och inflyttning	Inflyttning 2010.
Typ av fastighet	Trevåningsfastighet med gemensamma lokaler i en suterrängvåning. Fastigheten inrymmer dels trivselboendet Trappan och dels ett vård- och omsorgsboende med 10 platser.
Antal lägenheter/storlekar	32 normallägenheter om två r.o.k.
Gemensamma lokaler	Samlingssal och gemensamhetslokal med kök. Sällskapsrum och inglasade gemensamma balkonger på varje våningsplan, bastu med relaxrum, gästrum.
Gemensam mat	Lunch och middag serveras varje dag genom Trappanköket. Pris 58 kr för enstaka måltid, 540 kr för 10 kuponger.
Aktiviteter	Ordnas av föreningen och av PRO m.fl.
Åldersintervall	Över 60 år.
Nya boende	Information till alla medlemmar när en lägenhet blir ledig. Om ingen är intresserad lämnas information via hemsidan.
Boendekostnader	Upplåtelseinsats 150 000 kr, månadsavgift 5540 kr för 2 r.o.k. om 50 kvm (2012), och medlemsavgift i föreningen 200 kr/år.
Byggherre	PEAB i Sverige AB division Nordost i Umeå
Arkitekt	Bertil Håkansson, Umeå tillsammans med föreningen.
Finansiering	Finansieringen var besvärlig eftersom bankerna ville ha höga upplåtelseinsatser medan föreningen ville hålla dem nere. AB Bostaden i Umeå är fastighetsägare och den kooperativa hyresgästföreningen blockhyr Trappan.
Särdrag	Lägenheterna har extra stora badrum.
Citat ur ändamålsparagraf	Trappan kooperativa hyresrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt. Föreningen skall även bedriva annan därmed sammanhängande och förenlig verksamhet. Till exempel ska föreningen erbjuda medlemmarna olika slags tjänster i anslutning till deras boende.
Webbplats	www.trappaniobbola.se



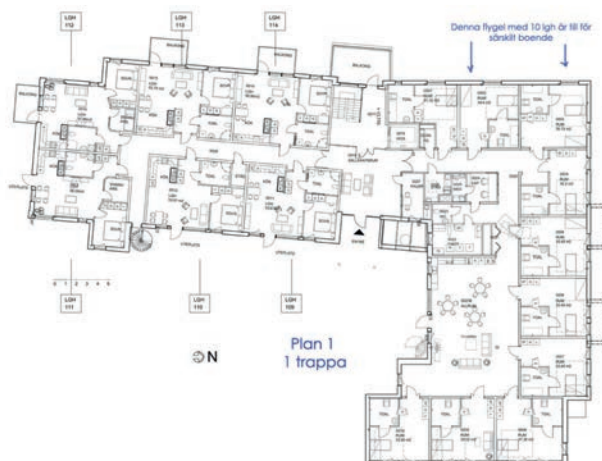
**I Trappan finns 32 seniorlägenheter och 10 lägenheter i särskilt boende liksom hemtjänstens kontor. I suterrängvåningen vid huvudentrén finns en samlingssal med kafé och serveringskök.
Foto: Kjell Hansson Mild.**



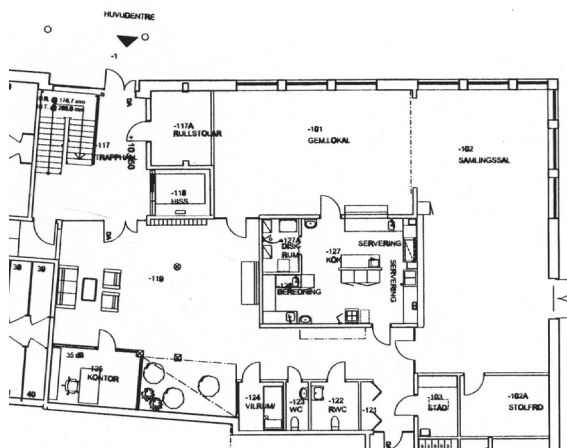
Våningsplan 2 med 13 seniorlägenheter på 2 rum och kök, bastu, tvättstuga och gemensam balkong.
Arkitekt: Bertil Håkansson.



Våningsplan 1. Till vänster om entrén finns 6 seniorlägenheter på 2 rum och kök. Till höger 10 lägenheter för särskilt boende.
Arkitekt: Bertil Håkansson.



Suterrängplan med Trappans gemensamma lokaler: kafé, samlingssal, serveringskök och en stor entréhall.
Arkitekt: Bertil Håkansson.





Trappans matsal används vid många olika tillfällen. Här underhåller trubaduren Torbjörn Banetun boende i huset och PRO-medlemmar från grannskapet.
Foto: Kjell Hansson Mild.



Påsklunch i Trappans matsal.
Foto: Kjell Hansson Mild.

Tersen, Falun

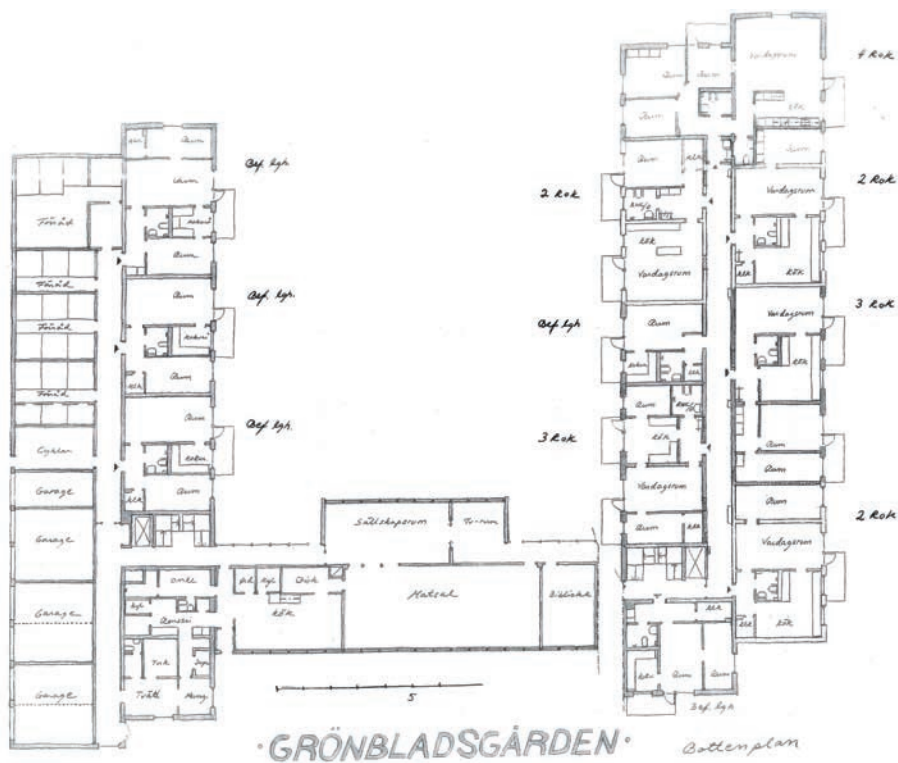
Namn	Tersen kooperativ hyresrättsförening
Adress	Tegelvägen 18, 791 35 Falun
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrätt, ägarmodellen.
Initiativ	Föreningen Tersen bildades 2000 av en grupp som diskuterade sitt framtida boende. En av medlemmarna hade besökt en tidigare arbetskamrat i Stockholm, som flyttat till en ny, mycket mindre bostad. Så småningom förstod besökaren att flytten skett till Färdknäppen och till en boendeform med små lägenheter men med mycket gemenskap. Det blev en av utgångspunkterna i gruppens diskussioner.
Byggtid och inflyttning	Första inflyttning var 2005. Stegvis ombyggnad och sammanslagning av lägenheter. Några »ursprungliga« hyresgäster bodde fortfarande kvar under den långa ombyggnadstiden till ett gemenskapsboende.
Typ av fastighet	Ombyggt f.d. servicehus från 1964, Grönbladsgården.
Antal lägenheter/storlekar	44 lägenheter varav 40 är rustade för Tersenbor och 4 ännu är orörda. Från en 1 r.o.k. på 32,5 kvm över 3 r.o.k. på 77 kvm till de största, en på 105 kvm och två på 111 kvm.
Gemensamma lokaler	409 kvm, storkök med matsal, sällskapsutrymmen, vävstuga, hobbyrum, verkstad, bastu, gym och gästrum. Lokalerna ingick tidigare i servicehuset och har inte krävt någon ombyggnad.
Gemensam mat	Gemensam middag på fredagar och ofta soppa på tisdagar.
Aktiviteter	Arbetsgrupper för skötsel av fastigheten, de gemensamma utrymmena och trädgården.
Åldersintervall	Den som flyttar in ska inte ha hemmavarande barn.
Antal boende	49 Tersenbor och 4 studenter med korttidskontrakt.
Nya boende	När en lägenhet blir ledig tas kontakt med dem som lämnat intresseanmälan. Den sökande intervjuas av en invalskommitté och bedöms efter ålder, kön och intressen och får gärna vara yrkesverksam. Man stämmer även av förväntningar på det nya boendet.
Boendekostnader	Upplåtelseinsatsen vid inflyttning är lika med nio månadshyror.
Byggherre	Ägarbolaget som sedan 2011 övertagits av den ekonomiska föreningen.
Arkitekt	Sweco/FFNS.
Finansiering	Två par i föreningen köpte ett nedlagt servicehus av kommunen, genom sitt aktiebolag Tersen Fastighets AB. Den ekonomiska föreningen Tersen bildades 2005. 2009 skänkte ägarfamiljerna 25 % av aktierna i fastighetsbolaget till den ekonomiska föreningen Tersen, som därmed blev största enskilda ägaren. Den ekonomiska föreningen Tersen ombildades 2009 till en kooperativ hyresrättsförening. 2011 förvärvade föreningen alla aktierna i bolaget, och är därmed enda ägaren i Fastighets AB Tersen. De tidigare ägarfamiljerna bor kvar i Tersen.
Särdrag	För att fylla lediga lägenheter har föreningen hyrt ut lägenheter till studenter på korttidskontrakt. Ombyggnaden har skett stegvis genom att de ursprungliga små lägenheterna lagts ihop och byggts om.
Webbplats	www.tersen.se
Att läsa	Äldreboendedelegationens skrift »Seniorboende/motsvarande – några exempel«.



Tersens gemensamma lokaler ligger i en länk mellan de två bostadsdelarna med sällskapsrum och TV-rum som förbindelse och genomgångsrum. Mellan byggnaderna finns en stor grön gård. Foto: Eva Forss.



Tersens gård en tidig vårdag.
Den sammanbindande delen med
gemensamma lokaler till vänster,
bostäder till höger.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Plan över den sammanbindande
delen med bl.a. kök, matsal och
allrum. Källa: Sweco/FFNS.



Allrummet är samtidigt förbindelselänk mellan de två huskropparna med bostäder. Till vänster om allrummet finns den gemensamma matsalen.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Vävrums och gästrum m.m. finns i suterrängvåningen under allrum/matrum.
Foto: Kerstin Kärnekull.

Ljusterns strand, Säter

Namn	Bostadsrättsföreningen Ljusterns Strand
Adress	Vedgårdsvägen 1 C, 783 32 Säter
Upplåtelseform	Bostadsrättsförening, bildad 2004–2005.
Initiativ	Lars Gustafsson, pensionär och tidigare vd för Skönsviksbolaget som ägde det f.d. mentalsjukhuset, kom på iden att göra en av byggnaderna till seniorboende. En grupp om fem personer med anknytning till Säter bildade ett bolag, som köpte den f. d. Mora-kliniken för en krona. Startgruppen arbetade vidare och 2003–2004 fanns ett förslag till ombyggnad som visades på en utställning på Dalarnas hus i Stockholm.
Byggtid och inflyttning	Byggstart 2005. Inflyttning 1 april 2006. Tre av hushållen var gamla Säterbor, de övriga kom från hela landet.
Typ av fastighet	Ombyggd fastighet, tidigare del av Sätters mentalsjukhus.
Antal lägenheter/storlekar	Totalt 10 lägenheter från 1 r.o.k. på 32 kvm (uthyrd som kontorslokal) till 130 kvm och 2 st. på 198 kvm.
Gemensamma lokaler	I ett suterrängplan finns kök och samlingsrum, vävstuga och bastu med bar.
Åldersintervall	Den som flyttar in ska vara minst 55 år.
Nya boende	Bostadsrättsinnehavaren säljer vidare.
Boendekostnader	Försäljningspris 595 000 kr/bud för 4 r.o.k. 132 kvm, månadsavgift 6 966 kr/mån inkl. värme, vatten och kabel-TV (2012).
Byggherre	Bostadsrättsföreningen i samarbete med Skönsviksbolaget.
Finansiering	Bankerna trodde inte på iden med ett seniorboende och ville inte ge lån. En av intressenterna lånade föreningen två miljoner, och sedan kunde resten av finansieringen ordnas via SBAB. Problem med pengaglapp mellan betalning för bygget och färdigställande/inflyttning. Några fick sälja sina bostäder i förtid och bo på tillfälligt sätt under byggtiden.
Särdrag	Lätt tillgängligt, inga trösklar och höga toalettstolar. Det fanns redan stora hissar i fastigheten. Mycket service i närheten, delvis med inomhusförbindelse via kulvertar.
Webbplats	http://seniorbo-ljusternsstrand.nu



Ljusterns Strand består av 10 lägenheter från 32 till 198 kvm i ett ombyggt f.d. mentalsjukhus. Foto: Fredrik Michaelsson.



Ingång A, B och C.
Foto: Evert Hassblom.



Vänster:
Ingång och hall.
Höger: Det nyinredda gästrummet.
Foto: Evert Hassblom.

Förenade Solhem, Älmsta, Norrtälje

Namn	Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening
Adress	Gåsviksvägen 67, 760 40 Vaddö, Norrtälje kommun
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrätt, ägarmodellen.
Initiativ	När Norrtälje kommun 2004 ville lägga ner ålderdomshemmet Solhem blev det starka protester bland de boende i området och inte minsta bland anhöriga till de personer som bodde där. Då bildades en förening för att rädda huset och 1 augusti 2005 bildades Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening, som registrerades den 7 september 2005. Arkitekt Mats Wedberg blev föreningens första ordförande. Ursprungsgruppen förberedde sig genom studiecirkel och studiebesök och fick också kunskapsstöd om ekonomiska föreningar. I december 2005 hölls det första offentliga mötet för att köpa in Solhem. I januari 2006 sålde kommunen Solhem till föreningen.
Byggtid och inflyttning	Den första gruppen flyttade in i augusti 2006 och allt var helt inflyttat våren 2007.
Typ av fastighet	Ombyggt f.d. ålderdomshem
Antal lägenheter/storlekar	27 st. 1 r.o.k. och 2 r.o.k. kök i gula huset samt tre etagelägenheter och en enrumslägenhet i rosa huset.
Gemensamma lokaler	Kök (uthyrt), matsal, gula salongen, sporthörna, gubbhylla, snickeri, konstnärsateljé, bibliotek samt balkonger i anslutning till gemensamma lokaler och en vacker trädgård. Gästrum med plats för två personer, dusch och toalett.
Gemensam mat	Lippert Catering har sin verksamhet i det f.d. äldreboendets kök och serverar lunch måndag – fredag, pris 50 kr per lunch, gäster 60 kr (2012).
Aktiviteter	Lättjympa, sång och musik, utflykter, arbetsgrupper av olika slag. Dels ordnade av styrelsen och de boende, dels av SPF, IOGT-NTO m.fl.
Åldersintervall	Alla åldrar, dock företrädesvis seniorer – yngsta barnen är fyra år och äldsta personen är 97 år.
Nya boende	Den som är intresserad söker medlemskap i föreningen, och får erbjudande när en lägenhet blir ledig.
Boendekostnader	Medlemsinsats 5 000 kr och medlemsavgift 150 kr/år. Upplåtelseinsats (när man flyttar in) är 65 000 kr.
Byggherre	Den kooperativa hyresrättsföreningen.
Arkitekt	Mats Wedberg, nu vice ordförande i föreningen. Ombyggnaden har skett varsamt och med så små ingrepp och kostnader som möjligt.
Finansiering	Fastigheten köptes av kommunen januari 2006 för drygt 6 Mkr och renoverades för ca 9 Mkr. Föreningen fick lån från Ekobanken efter att ha fått nej från lokala banker som inte trodde på idén.
Särdrag	F.d. ålderdomshem som byggts om så försiktigt som möjligt för att hålla kostnaderna nere. Mest äldre, men också familjer.
Citat ändamålsparagraf	Förenade Solhems kooperativa hyresrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att ■ äga och förvalta fastigheter, lokaler och mark, samt upplåta bostäder och bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt ■ vid behov kunna hyra ut lokaler och lägenheter till part som inte är medlem i föreningen ■ via avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap samt välbefinnande.
Webbplats	www.forenadesolhem.se



Förenade Solhem från entrésidan. Foto: Kerstin Kärnekull.

**Vårrabatt med vårkrage
och vitsippor framför
en del av bostäderna. I
bakgrunden skymtar Röda
huset, ännu inte rustat.
Foto: Kerstin Kärnekull.**



**Sinnenas trädgård med
många ätliga och spännan-
de växter. Sköts av de bo-
ende. I bakgrunden Rosa
villan med fyra lägenheter.
Foto: Kerstin Kärnekull.**





En del av matsalen. Utanför finns en stor södervänd altan. Lunch serveras alla vardagar och ibland även på lördagar.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Günther Lippert i köket varifrån Lippert Catering leverar till Solhem men också till hela Norrtäljeområdet.
Foto: Kerstin Kärnekull.

Boo SeniorHem, Nacka

Namn	Boo SeniorHem kooperativ hyresrättsförening
Adress	Kommunalvägen 2, 132 34 Saltsjö-Boo
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrättsförening ägarmodellen.
Initiativ	Ursprungsidén kom från Jan Ekholm och Seniorliv AB. Kommunen beviljade pengar till en förstudie 2002–2003. Seniorliv kontaktade PRO som startade en arbetsgrupp 2003. Boo SeniorHem bildades 2003 och fick sina nuvarande stadgar och namn 2007. Kommunen ställde tidigt krav på att få samarbeta med några av de blivande boende.
Byggtid och inflyttning	Den första, nybyggda etappen var klar för inflyttning år 2007 och den andra etappen i det ombyggda f.d. kommunalhuset år 2010.
Typ av fastighet	Dels ett ombyggt kommunalhus (gamla Boo kommun) dels två nybyggda bostadslängor.
Antal lägenheter/storlekar	I komplexet finns 84 lägenheter på 1–4 r.o.k., 74 st. i nybyggnaderna (8 560 kvm BTA) och 10 st. på 2–3 r.o.k. i det ombyggda kommunalhuset (1 420 kvm BTA).
Gemensamma lokaler	Klubbhus i nedre plan av kommunalhuset med vinterträdgård, gemensam uteplats, kafé, samlingssal, spaavdelning, konferens- och kontorsrum. Gemensamma lokaler i den nybyggda delen är ett gästrum, snickarbod (f.d. cykelrum) och bibliotek. Klubbhusets lokaler betalas inte över hyran utan avgift tas ut vid användning. Föreningen har samarbete med olika organisationer bl.a. SPF. Spaavdelningen används av massör, fotvård och frisör en dag vardera i veckan mot betalning per kund. Vacker gård med planteringar, vattenkonst och boulebana.
Gemensam mat	Lunch via cateringföretag tre dagar i veckan.
Aktiviteter	Det finns bl.a. en stavgångsgrupp och en grupp för rollatoranvändare. Samlingslokalen används för olika evenemang i bl.a. SPF:s regi.
Åldersintervall	Vid inflyttningen 2007 var medelåldern 72 år. Ungefär en tredjedel av lägenheterna är i dag bebodda av par.
Nya boende	Yngre prioriteras i de förmedlingsregler som antagits av styrelsen och som redovisats vid årsstämman.
Boendekostnader	Upplåtelseinsats 5 500 kr/kvm.
Byggherre	Den kooperativa hyresrättsföreningen.
Arkitekt	Mikael Borgström och Helena Stenström, Grappa Arkitekter & Form AB.
Finansiering	Det tog lång tid för föreningen att få fram stadgar som passade banken. Föreningen hade inget eget kapital. Banken ställde långtgående krav, bl.a. måste föreningen ha 100 % bindande avtal med blivande hyresgäster och frågan om byggkreditiv var uppe för beslut på bankens högsta nivå. Föreningen kunde skriva låneförbindelser med de blivande hyresgästerna. Många kunde inte betala förrän de sålt sina villor eller bostadsrätter.
Särdrag	Alla föreningsmedlemmar, även de utan lägenhet, har tillgång till lokalerna. Nacka var tidiga med att kräva äldreanpassning av nybyggda lägenheter så här finns hög takhöjd, ugn och diskmaskin i bra höjd, bra mått i sovrum etc. Tomträttsavtalet förutsätter en bostadsrättsförening som får betala »marknadspris» för upplåtelsen, men ett hängavtal håller nere avgiften så länge det handlar om hyreslägenheter i kooperativ form.
Citat ur ändamålsparagraf	Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att: ■ äga och förvalta fastigheter, lokaler och mark, samt även till medlemmarna upplåta bostäder samt bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för seniorboende ■ via teknisk utrustning, avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap, välbefinnande, hälso- och sjukvård.
Webbplats	www.booseniorhem.se



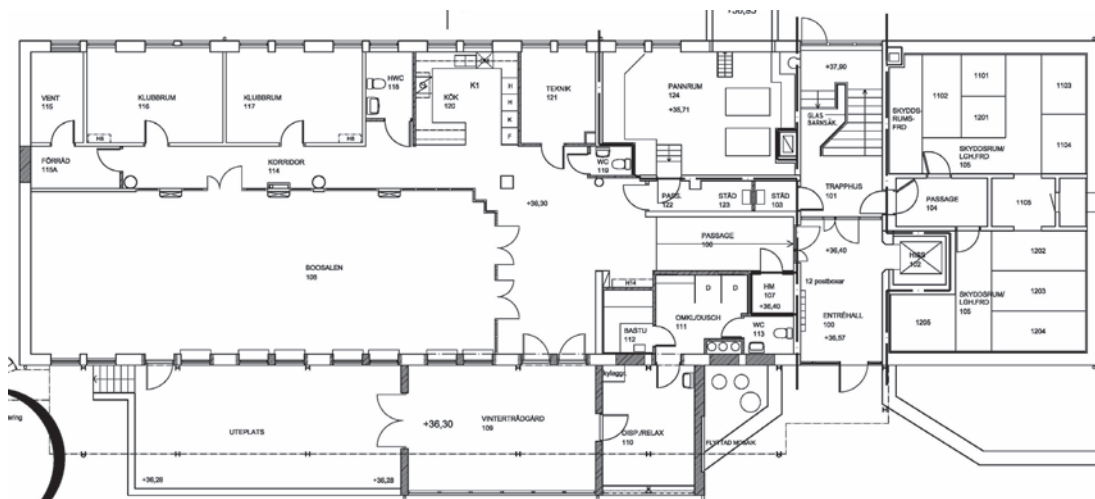
**Det ombyggda kommunalhuset med gemensamma lokaler i bottenvåningen (Klubbhuset) och bostäder ovanpå.
Foto: Kerstin Kärnekull.**



Jazzkafé i Boo-salen i klubbhuset. Foto: Kerstin Kärnekull.



De nybyggda bostäderna ligger kring en vacker gemensam gård med sittplatser under en pergola, boulebana, en liten fontän m.m. Foto: Thord Sköldekrans.



Klubbhuset i Boo Seniorhem har en stor sal som kan användas som kafé, för fester, jazzkonserter, för stora möten m.m. Arkitekter: Mikael Borgström och Helena Stenström, Grappa Arkitektur & Form AB.

Färdknäppen, Stockholm

Namn	Kollektivhuset Färdknäppen »för andra halvan av livet«
Adress	Fatbursgatan 29 A och B, 118 54 Stockholm
Upplåtelseform	Hyresrätt med fördjupat boinflytandeavtal.
Initiativ	Vid Monica William-Olssons köksbord 1987. Föreningen Undantaget bildades 1988.
Byggtid och inflyttning	Samarbetet med AB Familjebostäder inleddes 1989. Byggstart 1992. Inflyttning 1993.
Typ av fastighet	Flerbostadshus i innerstaden med två trapphus och en gård.
Antal lägenheter/storlekar	43 lägenheter på 1–3 r.o.k från 37 till 74 kvm.
Gemensamma lokaler	345 kvm gemensamma lokaler, som betalas genom ett tillägg på lägenhetshyran. Dessutom tvättstuga, mötesrum/hyresgästlokal, cykelrum och motionsrum som ingår i lägenhetshyran.
Gemensam mat	Fem vardagskvällar i veckan, dock inte kring jul och under sommaren.
Aktiviteter	Föredrag, filmvisning, konserter, pub med öppen scen, studiebesök, utställningar, fågelutflykter, studiecirkel, julstök med barnbarn och barnbarnsbarn, städning av gemensamma utrymmen, skötsel av takterrass och trädgård m.m.
Arbetsgrupper	Hushållarna (planerar maten), mat och städlag, inredningsgrupp, husskötargrupp, trädgårdsgrupp, kontaktgrupp för nya medlemmar, konstgrupp, kör, biblioteksgrupp, e-grupp (för IT m.m.), fest- och underhållningsgrupp, motionsgrupp, grytlappsgrupp m.m.
Åldersintervall	Huset är avsett för andra halvan av livet. 2013 var genomsnittsåldern 71 år.
Antal boende	53 varav 15 män och 38 kvinnor.
Nya boende	När en lägenhet blir ledig erbjuds den först till boende i huset för ev. omflyttning. I nästa steg får föreningens utomboende medlemmar en förfrågan om intresse. En särskild kommitté intervjuar de intresserade. Styrelsen föreslår sedan vem som ska få lägenheten till AB Familjebostäder, som beslutar om ny hyresgäst. Föreningen har en väl diskuterad policy för hur processen ska se ut och för de kriterier som ska gälla. Män och yngre prioriteras liksom par till trerumslägenheterna.
Boendekostnader	Hyran är 1 370–1 640 kr per kvm och år (2012). I hyran ingår 6–10 kvm av gemensamma utrymmen/lgh. Färdknäppens kollektivhusförenings medlemsavgift 200 kr/år.
Byggherre	AB Familjebostäder
Arkitekt	Jan Lundquist Arkitektkontor AB
Finansiering	Med statligt bostadsstöd enligt 1993 års regler.
Särdrag	Takterrass och takrum med braskamin. Extra ljudisolering mellan lägenheterna och mellan lägenheter och gemensamma lokaler (vilket innebar en mindre avvikelse från detaljplanen). Relativt låg energiförbrukning. Endast lägenhetsskiljande väggar är bärande, vilket ökar ombyggbarheten, vilket också har utnyttjats.
Citat ur stadgar	Bogemenskapen i kollektivhuset Färdknäppen bygger på arbetsgemenskapens grund. Arbetsuppgifterna omfattar i huvudsak gemensam mathållning och den skötsel av fastigheten, som föreningen åtagit sig enligt avtalet med fastighetens ägare. Uppgifterna fördelas solidariskt mellan de i huset bosatta enligt beslut av husmötet. Medlem som bor i huset är skyldig att efter förmåga delta i det gemensamma arbetet.
Webbplats	www.fardknappen.se
Att läsa	William-Olsson, Monica, Färdknäppen: ett kollektivhus för andra halvan av livet, SABO, Stockholm, 1994 (finns att ladda ner från hemsidan).



Färdknäppens gemensamma gård är en idyll trots att den vätter mot ett trafikerat gång- och cykelstråk. Utgång direkt från matsalen till höger. Trädgården sköts av de boende. Foto: Kerstin Kärnekull.



Köket i Färdknäppen, utformat för att många ska kunna arbeta samtidigt. Här lagas 35–60 portioner varje vardag utom under sommaren och kring jul. Foto: Kerstin Kärnekull.

→ **Motstående sida:**

- 1. Öppen scen i matsalen en vardagskväll. Foto: Kerstin Kärnekull.**
- 2. Silkespapperscollagearbete. I bakgrunden syns köket genom den stora öppningen med skjutdörrar. Foto: Kerstin Kärnekull.**
- 3. Frukost i allrummet tillsammans med husets två dagstidningar. Foto: Kerstin Kärnekull.**
- 4. Workshop i matsalen med färgat silkespapper och tapetklister. Resultaten ställdes sedan ut i entrétorget. Foto: Kerstin Kärnekull.**
- 5. Potatisskalning i trädgården inför kvällens middag. Foto: Kerstin Kärnekull.**
- 6. Verkstaden delas med trädgårdsgruppen. Ett fönster, mer än hundra år gammalt, renoveras. Foto: Kerstin Kärnekull.**

FJORTON EKSEMPEL SOM INSPIRATION



Sockenstugan, Stockholm

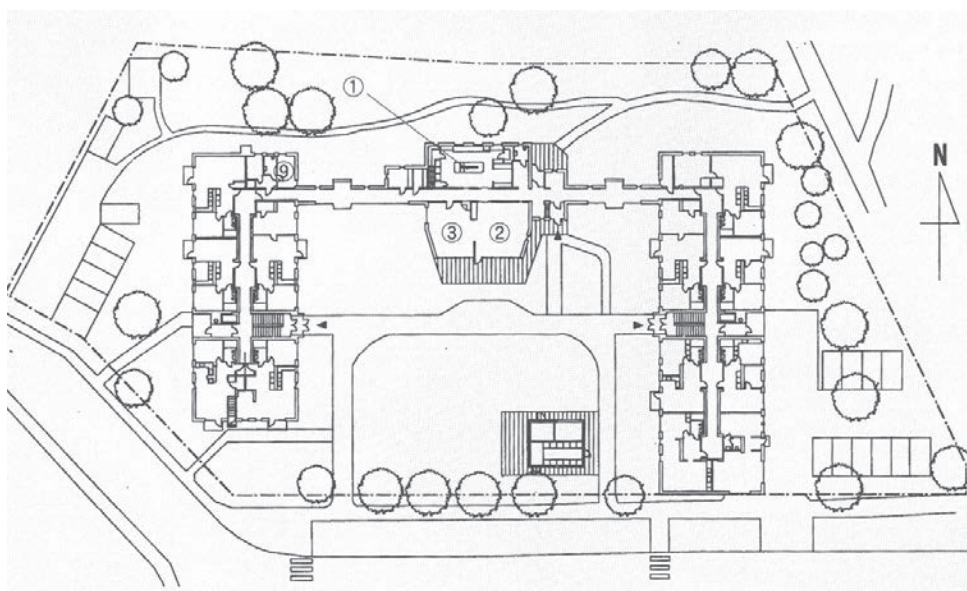
Namn	Kollektivhuset Sockenstugan
Adress	Statsrådsvägen 7–11, 128 38 Skarpnäck
Upplåtelseform	Hyresrätt med ett tilläggskontrakt som anger att det är ett speciellt boende. Medlemskap i kollektivhusföreningen krävs för kontrakt.
Initiativ	Familjebostäders planering började under sommaren 1996 med inriktning på ett kollektivhus för andra halvan av livet. En marknadsundersökning genomfördes och Monica William-Olsson anlätades som konsult. Någon intressegrupp fanns inte i initialskedet utan Familjebostäder hittade intressenter i Färdknäppens kö, i bolagets egen kollektivhuskö och genom utskick till boende i det blivande kollektivhusets närmaste omgivningar. Det första stormötet med intressenterna hölls under våren 1997, lite senare bildades en förening och arbetet kom igång i olika arbetsgrupper. Allt stod färdigt för inflyttning 1999.
Byggtid och inflyttning	1998–1999.
Typ av fastighet	Två trevåningshus byggda 1947 som pensionärsbostäder med 78 smålägenheter på 24 kvm. Renovering och komplettering med en mellanliggande byggnad med gemensamma lokaler 1998–1999.
Antal lägenheter/storlekar	44 lägenheter på 1–3 r.o.k. och mellan 31 och 72 kvm.
Gemensamma lokaler	Allrum med soffgrupper och matbord, öppen spis, piano m.m., ett stort kök med förråd, två gästrum, ett litet kontor med uppkopplad dator, syrum, motionsrum, snickarum, bastu, blomsterskötselrum, tvättstuga och cykelrum samt en stor gemensam trädgård.
Gemensam mat	Gemensam mat måndag till fredag förutom under sommaren och kring jul. Fyra matlag med 10–12 deltagare i varje. Alla deltar i två arbetspass med matlagning eller disk på ca 3 timmar per person och vecka.
Aktiviteter	Alla deltar, efter förmåga, i matlagning och städning samt skötsel av trädgård.
Arbetsgrupper	Cirka 20 arbetsgrupper utöver matlagen.
Åldersintervall	»Huset är avsett för andra halvan av livet.«
Antal boende	48 personer. Cirka 100 externa medlemmar i föreningen.
Nya boende	Lediga lägenheter erbjuds i första hand internt och sedan till medlemmar i föreningen som inte bor i huset. Föreningen föreslår vem som ska få en ledig lägenhet till fastighetsägaren. Yngre och män prioriteras liksom yrkesarbetande.
Boendekostnader	Hyra 4 200–7 300 kr per månad. I hyran ingår 8–12 kvm av de gemensamma lokalerna.
Byggherre	AB Familjebostäder, Stockholm.
Arkitekt	Jan Lundqvist Arkitekter AB
Finansiering	Med visst statligt stöd enligt den tidens regler.
Särdrag	En vacker tomt med planteringar, fruktträd och bärbuskar, sittgrupper och små kolonilottor, komposter och en vattenkonst. En intern loppmarknad. Parkeringsplatser och carport som kan hyras via Familjebostäder.
Citat ändamålsparagraf	Kollektivhusföreningens ändamål är att skapa och vidmakthålla ett bra boende byggt på gemenskap. Föreningen tillvaratar de boendes gemensamma intressen och organiserar kollektiv verksamhet. Föreningen främjar den sociala samvaron mellan medlemmarna och stimulerar till aktivt deltagande i föreningens verksamhet.
Hemsida, kontaktadress och sida på Facebook	www.sockenstugankollektiv.nu sockenstugan@gmail.com www.facebook.com/Sockenstugan



Blommande magnolia på Sockenstugans gård. Den sammanbindande gemensamma delen med kök och allrum/matsal till höger. Foto: Kerstin Kärnekull.



Ett av många studiebesök från Japan. I direkt anknytning till de gemensamma lokalerna finns sittplatser och en pergola. Foto: Kerstin Kärnekull.



Plan över Sockenstugan. 1 kök, 2 och 3 allrum/matsal.



Matsal/allrum/bibliotek med varierande takhöjder och stora öppna förbindelser mellan rummen. Foto: Kerstin Kärnekull.



Ett dagsljusbelyst syrum/vävsstuga i källaren till ett av bostadshusen. Foto: Kerstin Kärnekull.

Majbacken, Göteborg

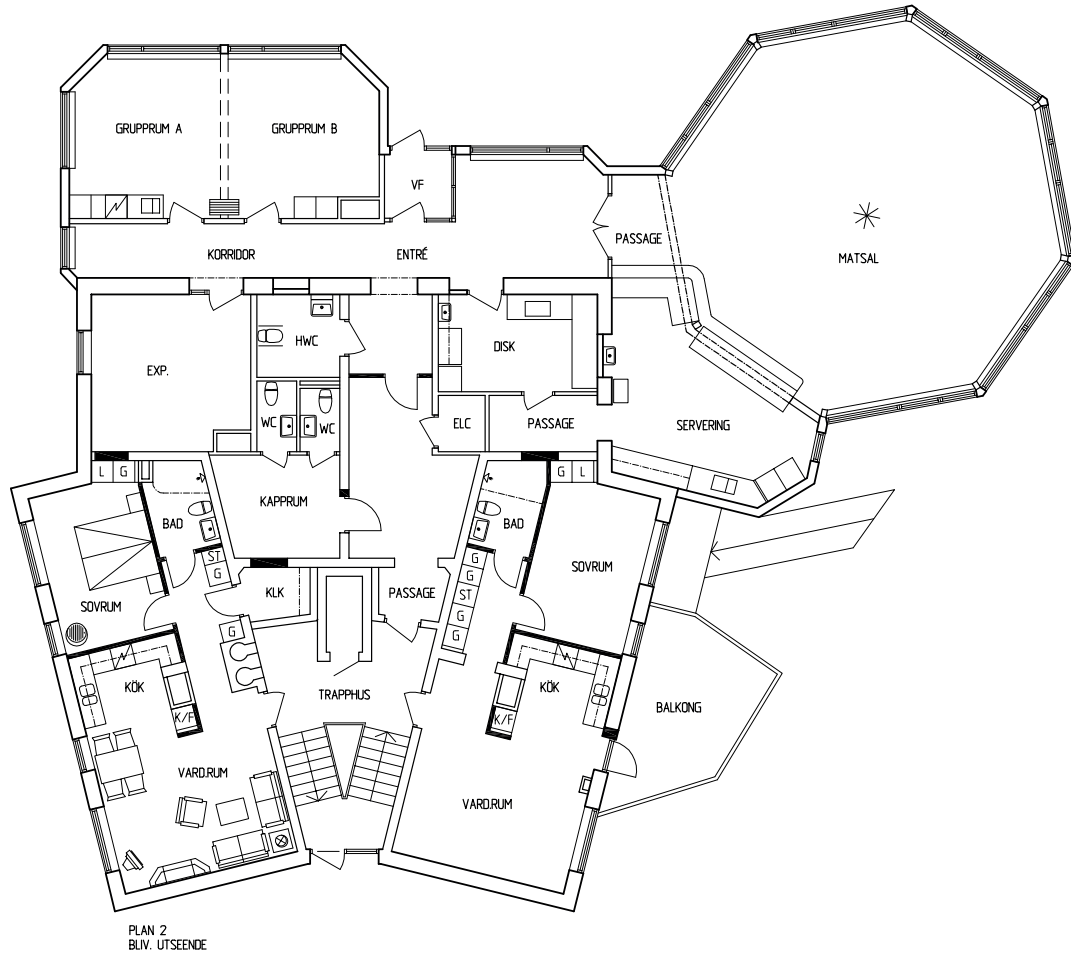
Namn	Majbackens bogemenskap
Adress	Hellstedtsgatan 7, 414 56 Göteborg
Upplåtelseform	Ekonomisk förening som blockhyr huset, ägare Familjebostäder i Göteborg AB
Initiativ	En grupp kvinnor bildade i början av år 2000 föreningen Boihop, med syfte att bygga kollektivhus i Göteborg för andra halvan av livet. Gruppen hade då haft ett nätverk sedan 1989. De startade 2003 samarbete med Familjebostäder som erbjöd gruppen att successivt få ta över ett tidigare servicehus, med början i två lediga lägenheter. Målet var ett seniorboende med fördjupat boinflytande.
Byggtid och inflyttning	Huset byggdes 1956 med mycket små lägenheter. 1987 byttes stammar, huset isolerades och fick en tillbyggnad som blev en dagcentral för äldreomsorgen. Huset fick då också lite större lägenheter, totalt 14 lägenheter på 57 kvm och 14 lägenheter på 40 kvm. I samband med att Majbacken bogemenskap bildades omvandlades en del av äldreomsorgens lokaler till tre nya lägenheter.
Typ av fastighet	Ett punkthus i åtta våningar med 28 lägenheter om 40 respektive 57 kvm. Tidigare tjänstgjorde lägenheterna som anvisningslägenheter för äldreomsorgen. Majbackens medlemmar har successivt övertagit de lediga lägenheterna, en process som tagit nio år.
Antal lägenheter/storlekar	De ursprungliga 28 tvårumslägenheterna utökades med tre nyinredda lägenheter i lokaler tillhöriga den tidigare servicehusfunktionen. Av de 31 lägenheterna disponerar bogemenskapen år 2012 30 st.
Gemensamma lokaler	Drygt 200 kvm lokaler, som matsal, kök, samlingsrum samt gästrum. Dessutom en verkstad i källaren.
Gemensam mat	Två middagar i veckan lagas och äts gemensamt.
Aktiviteter	Berättaraftnar, musikevenemang, gemensamma resor, fester, månadsvisa föreningsstämmor med mera. Ett mycket rikt socialt liv förekommer i huset.
Arbetsgrupper	Köksgrupp, inredningsgrupp, självförvaltningsgrupp, gästrumsgrupp, trädgårdsgrupp, medlemsgrupp, takterrassgrupp, trapphusgrupp, informationsgrupp, förtroendegrupp med mera.
Åldersintervall	Personer i mogen ålder utan hemmavarande barn, i praktiken 40 +.
Antal boende	35 personer
Nya boende	När en lägenhet blir ledig utlyses den och efter intervju med intressenter bedömer medlemsgruppen de sökandes lämplighet efter husets behov, dvs. just nu män före kvinnor och yngre före äldre. Medlemsgruppen föreslår stämman vem som bör få flytta in; hittills har stämman alltid följt gruppens rekommendationer.
Boendekostnader	Föreningsinsats är 2 000 kr, årlig medlemsavgift på 300 kr och månadsavgift på 440 kr för bl.a. de gemensamma lokalerna. Självförvaltningsersättningar från FB går till föreningen, för försäkringar, el, underhåll och annat för de gemensamma lokalerna.
Byggherre	Familjebostäder i Göteborg
Citat ändamålsparagraf	Majbackens ändamål är att, till personer i mogen ålder som delar Majbackens värdegrund, hyra ut lägenheter och gemensamma utrymmen på Hellstedtsgatan i Göteborg och bedriva en verksamhet som skapar social gemenskap mellan medlemmarna.
Hemsida, kontaktadress	www.majbacken.org, majbacken@gmail.com 073-839 23 40
Att läsa	Lind, Jan-Erik, Majbackens bogemenskap, Ett boendekoncept med investering av socialt kapital, Sociologiska inst., Göteborgs Universitet 2010



Majbacken i Göteborg. De gemensamma lokalerna finns framförallt i den låga byggnaden i förgrunden.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Här finns ett stort mat- och allrum i öppen kontakt med köket.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Plan över Majbackens bottenvåning. Gemensamma lokaler och två nybyggda lägenheter. De boende i Majbacken har utformat de gemensamma lokalerna tillsammans.

Kornet, Mölndal

Namn	BiG/Kornet Kooperativ hyresrättsförening
Adress	Utsädesgatan 7, 431 46 Mölndal
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen, bildad i mars 2005. Fastighetsägare Mölndalsbostäder AB.
Initiativ	Initiativet kom från några entusiastiska kvinnor, med syfte att tillskapa bogenheter för »andra halvan av livet«. I december 2002 träffades en första grupp intresserade och bildade en ideell förening, Bo i Gemenskap.
Byggtid och inflyttning	Projektstart 2002, inflyttning 2006.
Typ av fastighet	Punkthus med 11 våningar.
Antal lägenheter/storlekar	44 lägenheter 1 r.o.k. på 41 kvm, 2 r.o.k. på 48, 54 och 56 kvm samt 3 r.o.k. på 61 kvm.
Gemensamma lokaler	I bottenvåningen ligger storkök, matsal, allrum, hobbyrum och bibliotek. Översta våningen innehåller takterrass med gym samt bad med bastu, gästrum och allrum med pentry. Kontorsutrustning, verktyg och redskap delas.
Gemensam mat	Gemensam middag fem dagar i veckan.
Aktiviteter	Utflykter, studiecirkel, resor, fester, etc.
Arbetsgrupper	Matlag och städlag, köksråd, självförvaltningsgrupp och trädgårdsgrupp
Åldersintervall	Från 26 år och uppåt.
Antal boende	49 personer.
Nya boende	Föreningen antar kömedlemmar mot en dispositionsavgift. Villkor för tillträde: att ha ordnad ekonomi och att kunna delta i arbetsgemenskapen. Om det finns många sökanden tas hänsyn till hur länge man varit medlem och till ålders- och könsfördelning.
Boendekostnader	Upplåtelseinsatsen sattes till 1 000 kr/kvm och blockhyran till 935 kr kvm/år vid inflyttning.
Byggherre	Mölndalsbostäder AB, entreprenör PEAB.
Arkitekt	Peter Sparring
Finansiering	Insats 1 000 kr/kvm.
Särdrag	Ingen åldersgräns, huset är för alla åldrar. Låga byggkostnader bl.a. tack vare stort engagemang från de blivande boende.
Citat ändamålsparagraf	Utveckla en vardagsgemenskap i boendet som gör livet roligare och lättare när familj- och arbetsgemenskap minskar med stigande ålder.
Hemsida	www.boigemenskap.com
Att läsa	Bifrost, Mölndal: en rapport från Mölndalsbostäder AB om ett bostadsprojekt med kooperativ hyresrätt, Boverket, Karlskrona 2007 www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2007/bifrost_molndal.pdf Äldreboendedelegationens skrift »Seniorboende/motsvarande – några exempel«.



Kornet med gemensamma lokaler i bottenvåningen, i direkt kontakt med entrén, och på översta våningen, inklusive en stor takterrass. Foto: Kerstin Kärnekull.

En del av de gemensamma lokalerna i bottenvåningen med stora fönster mot omgivningen.
Foto: Kerstin Kärnekull.

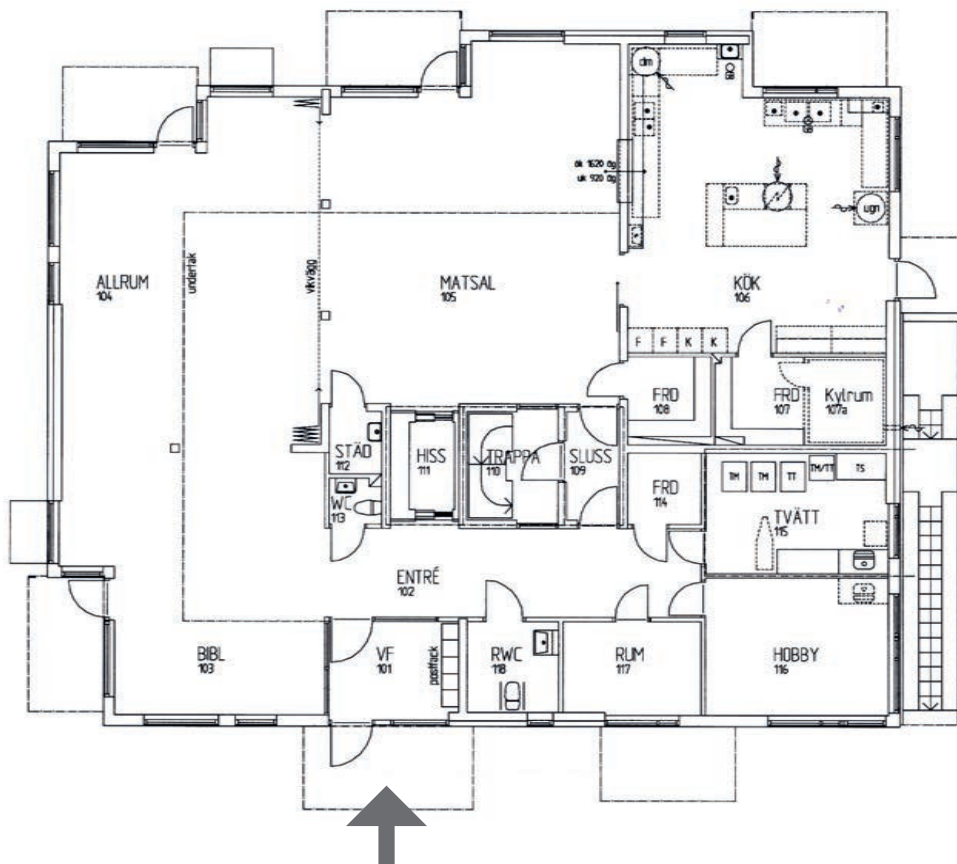


Utrustningen i köket har köpts begagnad, vilket sänkt kostnaderna kraftigt.
Foto: Kerstin Kärnekull.





Matsalen i Kornet kan skiljas av med en vikkvägg från övriga utrymmen. Foto: Kerstin Kärnekull.



Plan över bottenvåningen i Kornet. Från den öppna entréhallen har man bra kontakt med bibliotek, allrum och hobbyrum. Arkitekt: Peter Sparring.

Hinseblick, Karlshamn

Namn	Bostadsrättsföreningen Hinseblick
Adress	Prinsgatan 9, 374 33 Karlshamn
Upplåtelseform	Bostadsrättsförening.
Initiativ	Åke Wirtén, initiativtagare, fick med sig intresserade vänner och en ideell förening bildades 1999 med 60–70 medlemmar. Den ideella föreningen fortsätter att driva gemenskapsanläggningarna samt gästrummen.
Byggtid och inflyttning	Byggstart 2004. Då var 30 % av lägenheterna osålda. Skanska gav garanti för 5 osålda lägenheter i 24 månader. Inflyttning september 2005 med alla lägenheter sålda.
Typ av fastighet	Punkthus med nio våningar, huset ligger centralt i staden nära hamnen.
Antal lägenheter/storlekar	25 lägenheter från 2 r.o.k. på 71 kvm till 5 r.o.k. på 125 kvm
Gemensamma lokaler	170 kvm, samlingslokal (med kaffeautomat) och gym och bastu, två gästlägenheter med plats för tre personer i varje.
Aktiviteter	Gemensamma soppluncher, grillkvällar och travsällskap. Canasta, samkväm, sång och musik, föredrag och boulespel.
Arbetsgrupper	
Åldersintervall	En undre gräns är 55 år, de boende är mellan 60 och 90 år och medelålder är 79 år.
Antal boende	43 personer.
Boendekostnader	Insats 12 000 kr/kvm och månadskostnad för 100 kvm är 4 300 kr.
Byggherre	Byggherre Brf Hinseblick, entreprenör Skanska.
Arkitekt	Mats Jacobson
Finansiering	Insats 30 Mkr, banklån 14 Mkr.
Särdrag	Breda dörrar, inga trösklar, kontakter i midjehöjd, rymliga badrum och stora sovrum. Trygghetslarm i alla lägenheter.
Att läsa	Arnstad, Lennart, Bygg billigare och bo bättre, SIS förlag, Stockholm, 2006 Äldreboendedelegationens skrift »Seniorboende/motsvarande – några exempel«.



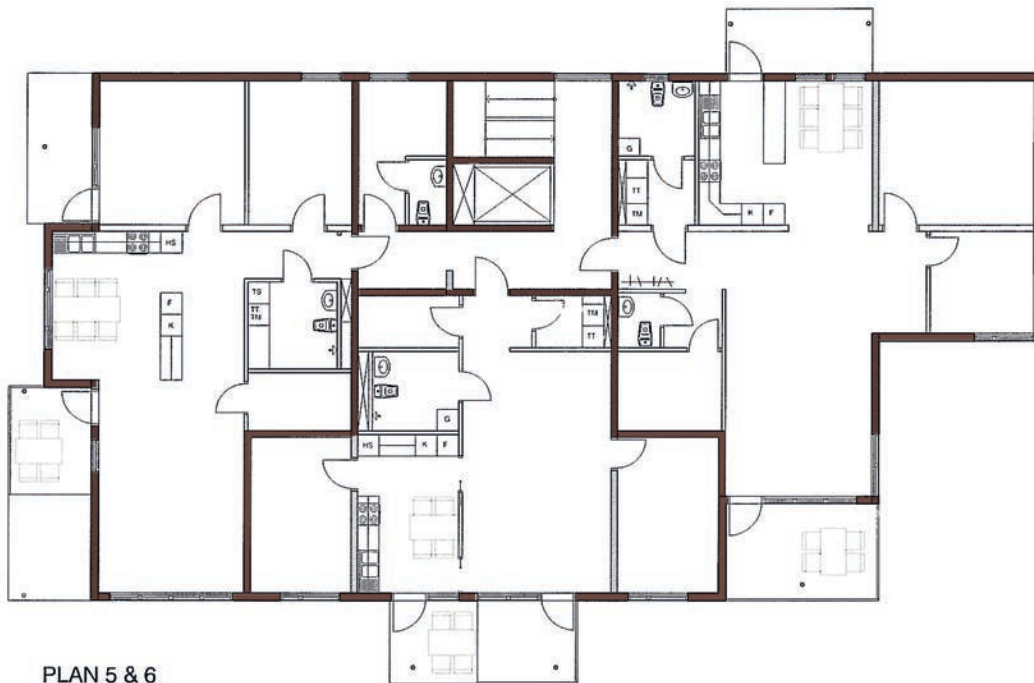
Hinseblick ligger på samma plats som tidigare höga silobyggnader, nu rivna. Foto: Mats Jacobson.



Hinseblick utsågs till ett av EU:s bästa seniorboenden 2007 genom EU-projektet Welhops. Foton: Mats Jacobson.



Perspektiv från en lägenhet med utsikt över hamnen.
Illustration: Zoom Arkitekter.



Hinseblick våningsplan. Trapphusen har direktförbindelse med parkeringsdäcket i bottenplan.
Arkitekt: Mats Jacobson.

Bataljonen, Karlskrona

Namn	Bostadsrättsföreningen Bataljonen 11
Adress	Drottninggatan 14 A, 371 31 Karlskrona
Upplåtelseform	Bostadsrättsförening.
Initiativ	Karlskrona Seniorhusförening började år 2003 som ett diskussionsalternativ med några karlskronabor som närmade sig eller hade passerat 65-årsåldern. De blev snart 150 medlemmar och kontaktade kommunen, bostadsbolag m.fl. NCC hade ett bostadsrättsprojekt som låg bra till centralt i staden och som erbjöd en snabb start.
Byggtid och inflyttning	Byggstart september 2005, inflyttning oktober 2006.
Typ av fastighet	Nybygge i fem våningar, två trapphus med hiss.
Antal lägenheter/storlekar	27 lägenheter, från 85 kvm till 118 kvm.
Gemensamma lokaler	En lägenhet i entréplanet på ca 80 kvm omprojekterades till en gemensam lokal, kallad Mässen. Den omfattar ett större mötes- och umgängesrum och ett mindre rum som även fungerar som gästrum samt kök stort nog för middagsförberedelser.
Gemensam mat	Ingen regelbunden gemensam mat.
Aktiviteter	Sopp- eller grytkvällar, cafémusik, vinprovning, kurser i konsthistoria, Photoshop, matlagning, fastighetsförvaltning, bridge, kaffestunder m.m.
Arbetsgrupper	Trivselutskott. Ansvariga med rätt att kalla in hjälpande händer för trädgård, uthyrning, fastighetsbesiktning m.m.
Åldersintervall	Bostadsrättsinnehavarna är från 35 år. Den äldste är ca 80 år.
Antal boende	47 vuxna plus tre barn och en tonåring.
Nya boende	5 nya boende har flyttat in sedan inflyttningen. Lägenheterna säljs på marknaden.
Boendekostnader	Månadsavgifter ca 58 kr/kvm, 4 960–6 885 kr.
Byggherre	NCC
Arkitekt	JAARK AB, Anders Larsson.
Finansiering	Bostadsrättsföreningens lån och bostadsrättsinnehavarnas insatser.
Särdrag	Stora balkonger, rymliga entréer, stora förråd i lägenheten.
Citat ur ändamålsparagraf	§ 2 ÄNDAMÅL Föreningen är en ideell förening, vars ändamål är att verka för att bostadshus speciellt anpassade för äldre, seniorhus, kommer till stånd inom verksamhetsområdet genom att ▪ verka opinionsbildande genom att öka kännedomen om och vidga förståelsen för behovet av insatser från myndigheter och inte minst enskilda intressenter vad gäller seniorhus ▪ insamla erfarenheter bl.a. från genomförda projekt ▪ söka lämpliga fastigheter för ny- eller ombyggnad ▪ söka intressenter och genom enkäter utröna dessas preferenser ▪ utifrån enkäterna utveckla program för utformning och utrustning av seniorhus ▪ förhandla med markägare, kreditgivare och entreprenörer ▪ förhandla med kommun och myndigheter ▪ vid behov ta fram underlag för erforderliga ändringar av detaljplaner ▪ ta fram informationsmaterial om möjliga seniorhusalternativ ▪ verka för att medlemmarna (fysiska personer) erbjuds företräde till de seniorhus föreningen initierat ▪ förbereda och understödja bildandet av erforderliga ekonomiska föreningar ▪ förbereda intressenterna för det nya boendet genom studiecirklar ▪ samt i övrigt vidta åtgärder som stödjer angivna ändamål.
Webbplats	www.bataljonen.se, http://seniorhus.se
Att läsa	Se hemsidan.



Brf. Bataljonen från huvudingångssidan mot Drottninggatan. De gemensamma lokalerna ligger i det närmaste hörnet med insyn från gatan och från entréutrymmena på bottenplanet. Foto: Kerstin Kärnekull.



En liten del av fuchsia-
planteringarna på den
gemensamma gården
i brf. Bataljonen. För
skötseln svarar en av de
boende.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Brf. Bataljonens andra entré mot öster. Vid entrén finns sittbänkar både inom- och utomhus och entrédörren är glasad så att man kan se om det finns en väntande bil utanför porten.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Det välutrustade köket i de gemensamma lokalerna. Här finns porslin och annan utrustning för minst 50 personer. Foto: Kerstin Kärnekull.



Kombinerat tv- och gästrum i de gemensamma lokalerna. Köket syns genom dörröppningen. Foto: Kerstin Kärnekull.

Russinet, Lund

Namn	Boföreningen Russinet i Lund, ekonomisk förening
Adress	Karl XII-gatan 11–13, 222 20 Lund
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrätt redan 1998, ägare Lunds kommuns fastighets AB (LKF). Föreningen blockhyr fastigheten av LKF.
Initiativ	Initiativ togs redan 1989 genom att Birgit Krantz och Birgit Assarsson via annons i lokal-tidningen bjöd in till ett möte. Få kom till det första mötet men fler till det andra. Det tog lång tid innan man hittade den rätta tomten.
Byggtid och inflyttning	Inflyttning 1999.
Typ av fastighet	Del av innerstadsfastighet i sex våningar med innergård.
Antal lägenheter/storlekar	27 lägenheter från 40 kvm till 92 kvm, 5 st. 1 r.o.k., 15 st. 2 r.o.k. och 7 st. 3 r.o.k. Den lilla tvårumslägenheten på 40 kvm var inte intressant vid inflyttningen men har senare visat sig vara mycket eftersökt. Man hade först planerat för tre trappuppgångar men fick inte hop tillräckligt många intressenter så man nöjde sig med två trapphus och 27 lägenheter. Senare blev de tillfrågade om de ville ansluta det tredje trapphuset men avböjde.
Gemensamma lokaler	I huset finns 230 kvm gemensamma ytor som består av välutrustat kök, matsal, bibliotek/TV-rum, tvättstuga, bastu, bubbelkar, hobby- och motionsrum, gästrum, takterrass och trädgård. Det finns TV, dator med internetuppkoppling och skrivare samt dagstidning.
Gemensam mat	Middag två kvällar i veckan mellan september och maj. Eftermiddagskaffe kl.15.00.
Aktiviteter	Filmkvällar, bokcirkel och utflykter. Obligatoriska uppgifter är att delta i matlag samt att städa.
Arbetsgrupper	Arbetsgrupper för köket, trädgård, bibliotek, inredning och datorer.
Åldersintervall	Människor i alla åldrar utan hemmavarande barn.
Antal boende	Ca 30 personer.
Nya boende	De boende har inflyttande över vem som flyttar in i huset via husmötet.
Boendekostnader	Hyra från 5 207–9 077 kr/månad inkl. hyra för 9 kvm gemensamma lokaler/lägenhet (2013). Viss självförvaltning, bl.a. skötsel av trädgård, städning av gemensamma utrymmen och trapphus som ger en intäkt från LKF och som används till gemensamma aktiviteter och inköp.
Byggherre	Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF).
Arkitekt	Plan- och Byggnadskonst i Lund AB genom Vlade Naumovski.
Citat ändamålsparagraf	Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att ■ enligt kontrakt med LKF (Lunds kommuns Fastighets AB) hyra ett hus på fastigheten Kv. Spoletorp och att åt sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt ■ enligt förvaltningsavtal med LKF förvalta fastigheten ■ verka för en god social och fysisk miljö samt främja trivsel och meningsfulla aktiviteter för sina medlemmar ■ verka för att idén om att ett boende i gemenskap bland människor »i den andra halvan av livet« hålls levande.
Webbplats	www.russinetilund.dinstudio.se
Att läsa	Äldreboendedelegationens skrift »Seniorboende/motsvarande – några exempel«.



Russinets fasad mot
Spolegatan. Foto:
Kerstin Kärnekull.



Russinet i Lund har en praktfull trädgård, som sköts av de boende gemensamt. Foto: Kerstin Kärnekull.



**Russinets innergård i full blomning.
Foto: Kerstin Kärnekull.**



**En del av matsalen, kallad »Thorilds hörna«
efter den som donerat möblerna.
Foto: Kerstin Kärnekull.**



**Takterrass med öppen spis och utsikt över
trädgården och delar av Lund.
Foto: Kerstin Kärnekull.**



**Russinets bibliotek med glasad vägg mot
matsalen. Foto: Kerstin Kärnekull.**

BoAktiv Landgången, Malmö

Namn	BoAktiv Landgången
Adress	Sadelmakarebyn 6 C, 218 40 Bunkeflostrand, Malmö
Upplåtelseform	Kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen.
Initiativ	Kollektivhusidén togs upp av en referensgrupp inför bomässan Bo 2000 och samlade ganska många personer. Då mässan uppskötts till Bo 01 slopade mässledningen ämnet kollektivhus. En kärngrupp bildade under tiden nätverket BoAktiv. 2001 tog gruppen kontakt med arkitekt Peter Broberg för att anmäla intresse för den nya stadsdelen Annestad i Bunkeflostrand på uppmaning av byggkommunalrådet Rolf Pålsson. Nätverket splittrades då i två grupper, eftersom en grupp ville hitta ett läge närmare centrum. Intresseföreningen BoAktiv Landgången bildades och inledde ett nära samarbete med Peter Broberg. 2002 bildades en ekonomisk förening. Föreningen ansökte om och fick utvecklingsstöd för bostadsinvesteringar som kan leda till sänkta kostnader och som främjar ekologisk hållbarhet (dnr 509-2701/2002). När projektpengar beviljats 2003 påbörjades omprojekteringen av ett kvarter i Annestad. 2003 bildades den kooperativa hyresrättsföreningen BoAktiv Landgången. 2005 övertog föreningen Hyreshems tomträttsavtal med kommunen. Bygglov beviljades samma år. 2006 dröjde kontraktet med Hyreshem. Alla dessa turer gjorde att de flesta medlemmar som varit med från början gav upp och lämnade föreningen. Nya tillkom dock, eftersom föreningen arbetade mycket med marknadsföring. 2007 återgick föreningen till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen, vilket var ekonomiskt nödvändigt.
Byggtid och inflyttning	Inflyttningen skedde 1 oktober 2008.
Typ av fastighet	Två nybyggda loftgångshus med mellanliggande gemensamhetshus.
Antal lägenheter/storlekar	40 lägenheter, 16 st. om 2 r.o.k ca 57 kvm och 24 st. 3 r.o.k på 70 kvm. Öppna planlösningar.
Gemensamma lokaler	210 kvm matsal, kök, vardags- och tvrum, hobbyrum, gästrum och kontor samt en gemensam gård.
Gemensam mat	Middag tre dagar i veckan. Spontan matlagning, särskilt sommartid.
Aktiviteter	Morgonträff i vardagsrummet kl: 09:45, film i matsalen, grillning på uteplatsen m.m.
Arbetsgrupper	För information och kontakt utåt, kultur, miljö, inredning, teknik, trädgård, mat och städ.
Åldersintervall	Företrädesvis för personer över 40 år utan hemmavarande barn.
Antal boende	33 personer.
Nya boende	Nya boende kommer in genom att bli medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen.
Boendekostnader	Upplåtelseinsats för 3 r.o.k. 20 000 kr, hyra 6 900 kr per månad. Upplåtelseinsats för 2 r.o.k. 15 000 kr, hyra 5 900 kr per månad.
Byggherre	Open House Production AB. Fastighetsägare Hyreshem Malmö.
Arkitekt	Peter Broberg till 2006 och därefter Open Houses egna arkitekter med Jon Ossler som kontaktperson.
Särdrag	Diskmaskinerna är placerade i bänkhöjd, badrummen har extra duscharmaturer bredvid toalettstolen och duscharna har mått som gör det enkelt att få hjälp i framtiden. Inga trösklar.
Citat ur ändamålsparagraf	Föreningen har till ändamål att ■ främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att till medlemmarna upplåta bostadslägenheter med kooperativt hyresrätt samt att genom eget förvaltningsarbete verka för ett ekonomiskt hållbart boende ■ genom medlemmarnas egna arbetsinsatser eller av föreningen tecknade avtal tillhandahålla lokaler, service och tjänster för främjande av medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, hälsa och välbefinnande samt härigenom verka för ett socialt hållbart boende ■ med miljöfrämjande investeringar och åtgärder stödja kretsloppstänkandet, hushålla med ändliga resurser och därigenom verka för ett ekologiskt hållbar boende; att främja medlemmarnas såväl individuella som gemensamma inflytande och beslutanderätt i föreningen och därigenom verka för ett demokratiskt hållbar boende.
Webbplats	www.boaktiv.se
Att läsa	Leva och bo i gemenskap. Delrapport Boverkets Byggbkostnadsforum 2005 ISBN 91-7147-858-2.



Bo Aktiv Landgången består av två byggnader med bostäder och en mindre byggnad i två plan med de gemensamma lokalerna. Allt nås via loftgångar. Foto: Kerstin Kärnekull.

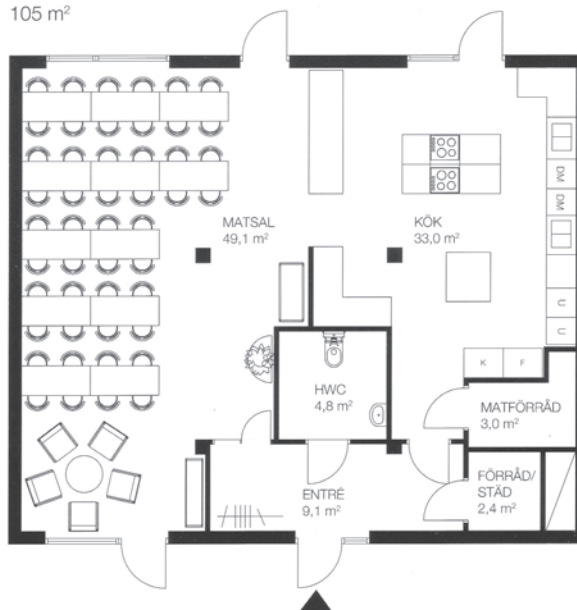
Kerstin Öhlund, initiativtagare till BoAktiv Landgången:

»Visionen blev verklighet! Men det krävdes samarbete med många instanser och mycket stöd från många personer. Personliga möten tror jag är avgörande. Regelbundna styrelsemöten och medlemsmöten är nödvändiga för att hålla samman en grupp vars medlemmar växlat och för att bibehålla auktoriteten och legitimiteten inför de olika parterna – kommunen, byggaren, ägarna och andra olika intressenter. För oss som amatörer i ordets verkliga bemärkelse var det också nödvändigt med expertkompetensen hos våra rådgivare Lars Malmgren och Anders Byström.«

Gemensamhetshus

Plan 0

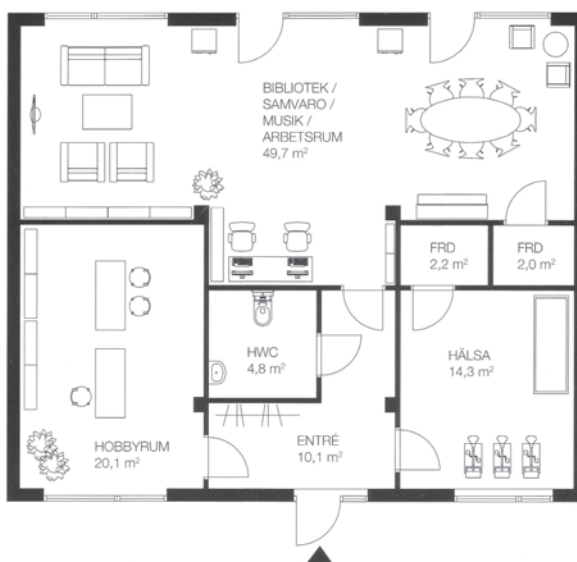
105 m²



Gemensamhetshus

Plan 1

106 m²



Landgångens gemensamhetshus, som nås från lägenheterna via loftgångar. Kök och matsal i bottenvåningen, gästrum, verkstad och allrum en trappa upp. Källa: BoAktiv Landgången kooperativa hyresrättsförening.



Allrummet på övervåningen i gemenskapshuset i Landgången.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Det gemensamma köket.
Foto: Kerstin Kärnekull.



Blomsterprakt på en av loftgångarna.
Foto: Kerstin Kärnekull.

Villa Ingrid, Ystad

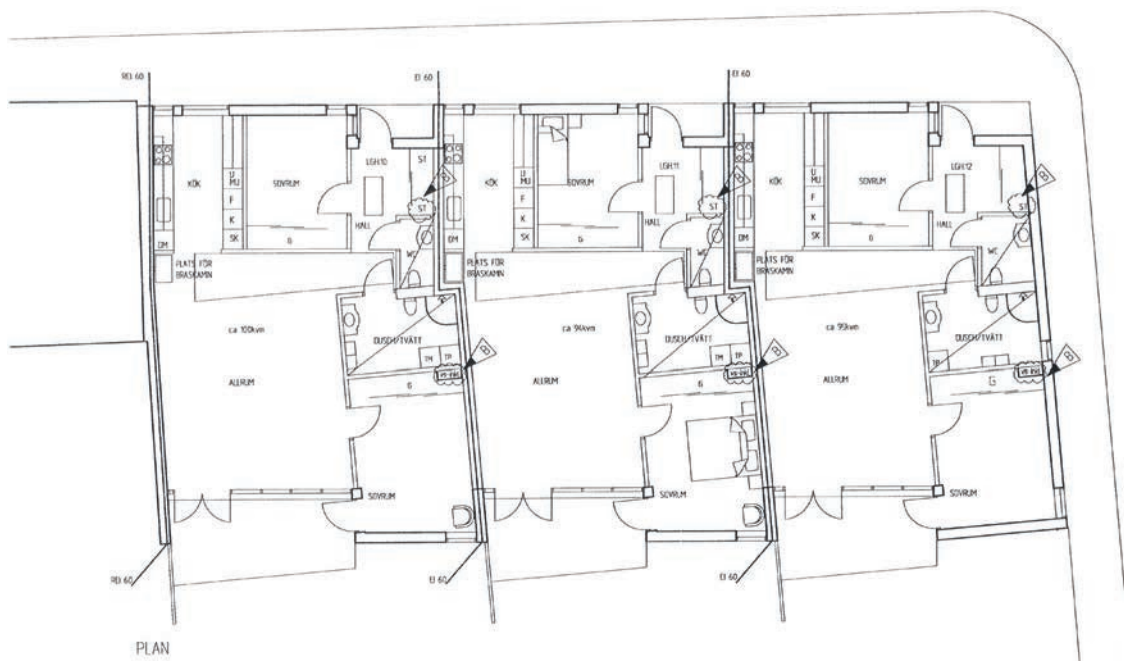
Namn	Bostadsrättsföreningen Villa Ingrid
Adress	Skansgatan 24, 271 43 Ystad
Upplåtelseform	Bostadsrättsförening.
Initiativ	Ann-Christine Göransson hade länge tänkt på hur ett bra boende för äldre dar skulle vara utformat. Detta var utgångspunkt för hennes tävlingsförslag för ombyggnad av skolan.
Byggtid och inflyttning	Byggstart 2006 och inflyttning augusti 2007.
Typ av fastighet	Södra Skolan i Ystad byggdes 1874 och stängdes för undervisning 2003. Ystad kommun utlyste 2004 en tävling om skolans framtid som A-C G vann, bl.a. för att hennes förslag bevarade mycket av skolans charm och kulturvärden.
Antal lägenheter/storlekar	I den tidigare skolbyggnaden finns 9 lägenheter, varav 8 på 2–3 r.o.k. på 85 kvm och en större vindslägenhet. På skolgården ligger tre nybyggda hus på 100 kvm plus ett arbetsrum en trappa upp.
Gemensamma lokaler	Bibliotek och en liten reception i skolhuset och en fullt möblerad gästlägenhet i ett tidigare skyddsrum. En motionscykel finns tillgänglig.
Gemensam mat	Ingen gemensam mathållning.
Åldersintervall	För personer från 55 år och uppåt.
Antal boende	Hälften av lägenheterna bebos av par och hälften av ensamstående personer.
Nya boende	Nya boende kommer in genom överlåtelser av bostadsrätter.
Boendekostnader	Bostadsrätterna i skolbyggnaden kostade 16 700 kr/kvm, med en månadsavgift på 690 kr/kvm. Bostadsrätterna i gathuset kostade ca 25 500 kr/kvm och månadsavgift ca 680 kr/kvm (2007).
Byggherre	Ursprunglig ägare var Handelshuset Sköna Ting, ägt av A-C Göransson. Fastigheten såldes till Bostadsrättsföreningen Villa Ingrid. Byggherrerepresentant och ekonomisk konsult var Rolf Frisborn.
Arkitekt	Arkitekt Mats Persson, Växjö.
Särdrag	Diskmaskinerna är placerade i bänkhöjd, badrummen har extra duscharmaturer bredvid toalettstolen och duscharna har mått som gör det enkelt att få hjälp i framtiden. Inga trösklar.
Citat A-C Göransson	»Ärligt talat så ska man bara köra på. Var inte rädd för att misslyckas. Man måste inse att provar man inte sina idéer kommer man heller aldrig att lyckas.«



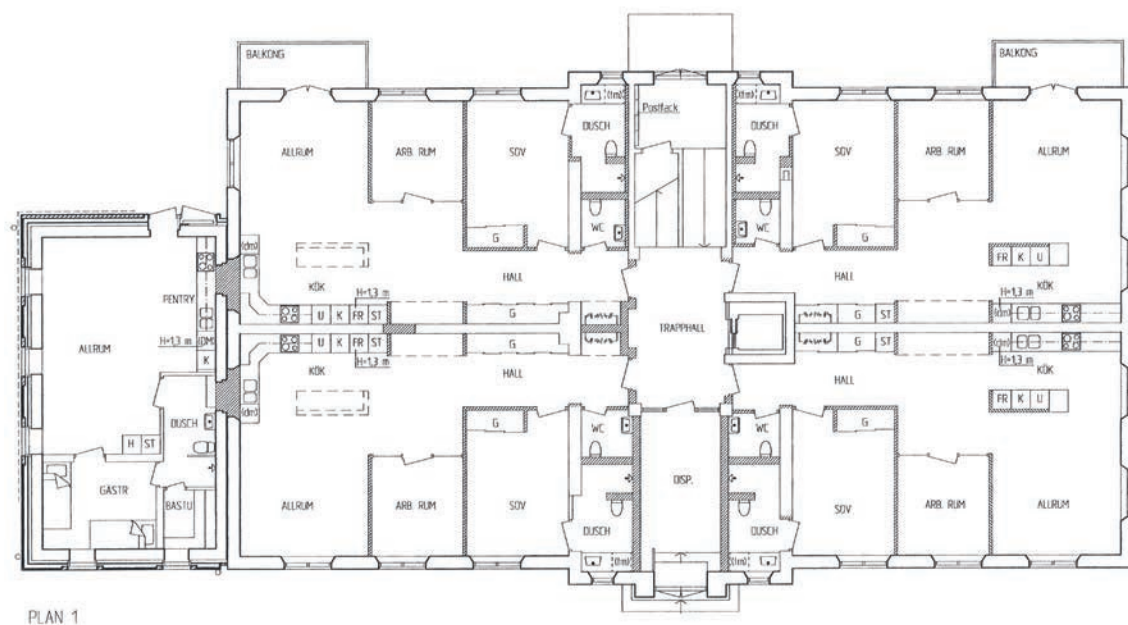
**Villa Ingrid, en ombyggd f.d. skola.
Den gemensamma gården.
Foto: Ann-Christine Göransson.**



**De tre nybyggda radhusen vid Villa
Ingrid.
Foto: Ann-Christine Göransson.**



Plan över de tre nybyggda radhusen med entré, kök och rum mot Långgatan samt vardagsrum och sovrums i söder mot gården. Arkitekt: Mats Persson, NP Arkitekter.



Bottenplan i det gamla skolhuset med fyra lägenheter. Gemensamma lokaler i trapphuset och i byggnaden till vänster med allrum, bastu och gästrum. Arkitekt: Mats Persson, NP Arkitekter.



Gemensamma utrymmen i den gamla skolans trapphus. Foto: André de Loisted.

RÅD FRÅN OSS SOM VARIT MED

Vad säger då de som redan varit med om att planera sitt framtida seniorboende? Sju kunniga och erfarna personer har bidragit med råd och dåd, varningar och inspiration. Läs och begrunda! Sedan är det dags att sätta igång på allvar.

»Se ekonomin som ett verktyg
– bekämpa tvivlet inom dig«



Mats Wedberg (arkitekt och styrelsemedlem i Förenade Solhem)

Det är spännande att bana ny väg. Genast märker du kanske att det största motståndet finns inom dig. Du måste befria dig från rädslan att misslyckas och kanske bekvämligheten och till slut tanken »det går aldrig«.

Idén är det viktiga. Samla de som du tror kan arbeta konstruktivt. Var generös. Se dina kamraters erfarenheter och kunskaper.

Även om du har nedkämpat dina inre spöken finns alltid hotet från det pragmatiska. Det som tycker att nu räcker det. Håll idén levande. Håll kontakt med den grupp som brinner och håll den eld levande som gjorde att ni samlades.

Ekonomin kan vara hotfull och bli föremål för tvivel. Ha en god kontakt med bank och andra långivare. Välj en bank som förstår ert arbete.

Tänk gärna i etapper för att få intäkter så fort som möjligt.

Tänk även på att andra verksamheter kan vara värdefulla och kan komplettera er idé. Var öppen för detta.

Jag tror på att man kan agera i egen regi. Finns kompetens i gruppen är det absolut det bästa.

Håll kontakt med myndigheter så att de håller sig lugna och låt dem hjälpa till. Ni kan ibland under processen, korta stunder, närma er gränser för vad som anses tillåtet.

Glöm inte att när du gjort ditt kanske det finns andra som bättre kan fortsätta. Då har du lyckats.

»Förbered dig på att det inte blir som du tänkt!«



Monica William-Olsson,
initiativtagare och boende i Färdknäppen

Tänk på att

- så tidigt som möjligt konstituera en ideell förening med ordförande och stadgar. Bostadsbolag och byggherrar är mer skeptiska till lösa grupper/nätverk och hyser mer respekt för dem som är organiserade i traditionell föreningsform,
- arbeta inom föreningen med stormöten som beslutande organ men gärna med små grupper av personer som koncentrerar sig på olika konkreta frågor och förbereder dessa inför stormötena,
- nyttja allt som finns i föreningen av (fack)kunskaper och erfarenheter till max,
- studera allt vad kommunen har av exploateringsplaner, bostadsbyggnadsplaner, stadsplaner. Var pålästa och uppdaterade!
- ha realistiska drömmar. Hoppas inte för mycket på drömläge, drömhus, drömtomt – framkomligheten kan handla om att göra ett drömhus av ett slitet miljonprogramhus,

Förbered alla mentalt på att

- ni kanske kommer att bo någonstans där ni aldrig trodde ni skulle bosätta er,
- ni kommer att bo tillsammans med människor ni aldrig trodde ni skulle bo ihop med,
- ni kommer att bo i mycket mindre bostad än ni trott vara möjligt, eftersom det annars blir för dyrt för de flesta.

Men pruta aldrig på de kollektiva utrymmena, minska istället de privata! Det är kvadratmetrarna i din egen lägenhet som kostar mycket – du betalar varenda en med din egen plånbok. Kostnaden för de gemensamma ytorna delar du med andra.

Ett räkneexempel: om alla i ett hus med 50 lägenheter avstår från var sin kvadratmeter i den egna lägenheten får ni ett rum på 50 kvm utan extra kostnad i de gemensamma! Multiplicera med sju och ni har de 350 kvm som ni antagligen behöver för att skapa en bra gemenskap i ert hus!

»Det är som en berg- och dalbana!«



Birgit Assarson, aktiv i starten av flera bogemenskaper och boende i Sockenstugan

Hur beskriver man med några få ord erfarenheterna av att ägna mer än 10 år av livet till att planera sitt kollektivboende? Och sedan slutligen flytta in i ett redan färdigplanerat hus med cirka 50 okända människor? Jo, som en berg- och dalbana mellan stor glädje och mycket frustration. För det är ett sånt projekt, det är lärorikt och utvecklande men också motsträvt och uppslitande.

Men avvakta inte, utan sätt igång. Samla några eldsjälarna och bli en grupp som kommer överens om hur ni vill ha det.

Ta hjälp av erfarenheter och kontakter som finns hos föreningen Kollektivhus Nu.

Börja med att kräva en kollektivhuskö i kommunens bostadsförmedling.

Kräv ett hus med 40–50 lägenheter, många 1:or, och minst 300 kvm gemensamma utrymmen.

Se till att byggherren är verkligt intresserad. Ta annars hjälp av politiskt ansvariga.

»Tidiga beslut om hyror och byggkostnader och en entusiastisk förening gav ett bra resultat.«



Juri Lütz, projektledare för Kornet:

- Aktivt stöd från kommunen till bolagets projektledning att genomföra projektet.
- Trepårtssamarbete (bostadsbolag/förening/entreprenör) och gemensamma mål minskade antal fel och brister i projektet.
- Byggherren/bostadsbolaget avhöll sig från detaljstyrning.
- Produktionskostnad fastställdes tidigt.
- Alla fick fortlöpande återkoppling om högsta produktionskostnad inom ramen för målhyran.
- Entreprenören fick utsträckt tid för detaljupphandlingar.
- Föreningens entusiasm, energi och envishet bidrog starkt till ett lyckat resultat.
- Byggherrens aktiva roll var mycket viktig.
- Projektet uppfyllde de krav som rimligtvis kunde åläggas för social, ekologisk och ekonomisk långsiktig hållbarhet.
- Erfarenheter från Byggbkostnadsdelegationen och Boverkets Byggbkostnadsforum och deras olika pilotprojekt tillvaratogs.

»Var beredd att sätta av tid för kunskapssökande och deltagande!«



Annika Johansson, projektledare,
rådgivare och numera boende i Sockenstugan

De råd jag vill ge grundar sig till på erfarenheter jag fick under åren 2004–2008 i arbetet med två gemenskapsboenden i Stockholm. I det ena var jag projektledare för de mjuka frågorna och deltog från ax till limpa. I det andra var jag rådgivare till boendegruppen under planeringsfasen.

Sedan fem år tillbaka bor jag också i ett kollektivhus 40+.

Mina råd är:

- Börja med att enskilt och tillsammans formulera motiven till att vilja bo gemensamt. Samsyn kring det gemensamma är mycket viktig för att lyckas med såväl planering och genomförande som boendet i praktiken.
- Ta kontakt med en fastighetsägare som kan förväntas ha intresse av sociala bostadsprojekt. Ägardirektiv, årsredovisningar och kommunala handlingar kan vägleda ett sådant sökande. En förutsättning är också att fastighetsägaren kan sätta av egna resurser för att delta i planeringsprocessen.
- Var själva beredda att lägga ned en hel del tid för kunskapssökande och deltagande i planeringen av projektet. Det är en stor fördel om någon/några i gruppen har erfarenheter av bostadsfrågor och fastighetsförvaltning. Den kan komma från arbete i en hyresgästförening, bostadsrättsförening och/eller kontakt med fastighetsförvaltning på andra sätt.
- Ansträng er på olika sätt för att se till att de, som flyttar in och inte deltagit i hela processen, förstår och accepterar förutsättningarna för att det gemensamma ska fungera för alla.

»I Göteborg prövar vi nya idéer och samarbetar med bygg- och bostadsgemenskaper«



Peter Junker, planeringschef, fastighetskontoret i Göteborg

- I Göteborg har vi nu kommit igång med flera projekt även om startsträckan varit lång. Vi har haft många kontakter genom åren med personer och grupper som hört sig för om mark. Generellt har de varit lite för oklara med sina önskemål. Man har inte kommit så långt i sina funderingar att det gått att anvisa en tomt.
- Nu prövar vi ett koncept som brukar kallas Baugruppen/byggemenskaper. Det har sin grund i Tyskland. En byggare eller arkitekt samlar ihop en grupp för att jobba vidare med ett projekt. Det behöver inte vara alla de som ska bo där senare men det behövs en stomme av intresserade. Det första spadtaget ska snart tas i Kålltorp. Där har vi också lämnat en tomt till föreningen Boihop som är en förening för kollektivt boende och som vi haft samtal med länge.
- I ett detaljplanearbete som pågår just nu kommer vi att bygga upp planen så att vi får möjlighet att stycka av delar av tomtområdet till ett par sådana kollektiva lösningar. Andra delar blir mer traditionella hyreslägenheter. Det ska bli spännande att se intresset och möjligheterna till en delvis annan typ av stadsbyggnad.

BILAGA MED BRA ATT VETA

Olika former av boende för äldre

De flesta äldre bor i alldeles vanliga bostäder och vill också bo kvar så länge som möjligt.

Det finns också bostäder som är avsedda för äldre och som man kan söka sig till på eget initiativ, seniorbostäder, trygghetsbostäder och bostadsgemenskaper/kollektivhus. Ett annat samlingsnamn för dessa är »mellanboendeformer«.

Trygghetsboenden kan fram till och med 2014 byggas med visst statligt stöd. Det ska finnas gemensamhetslokaler och tillgång till personal med mera. En person i hus hållet ska ha fyllt 70 år. I många kommuner finns egna lösningar av trygghetsbostäder för äldre och som inte omfattas av det statliga stödet.

Om man har ett stort vård- och omsorgsbehov kan man få en bostad i ett så kallat särskilt boende med vårdpersonal på plats hela dygnet. För att få flytta in krävs ett särskilt beslut från kommunens socialförvaltning. Idag bor cirka fem procent av befolkningen över 65 år i sådana boenden.

Begrepp och beteckningar, boendeformer, lagar

Pensionär	Person som är 65 år eller äldre.
Senior	Person som är 55 år eller äldre.
Äldre personer	Om inget annat anges, personer 65 år och äldre.
Andra halvan av livet	Från cirka 40 års ålder och uppåt.
Seniorboende	Ett samlingsbegrepp för olika boendeformer som vänder sig till en viss åldersgrupp, vanligen 55+. Bostäderna har ofta, men inte alltid, kompletterande gemensamma lokaler.
Trygghetsbostäder	Trygghetsbostäder kan fram till och med 2014 byggas med visst statligt stöd. Det ska finnas gemensamhetslokaler, möjlighet att äta tillsammans och tillgång till personal med mera. En person i hushållet ska ha fyllt 70 år. I många kommuner finns egna lösningar av trygghetsbostäder för äldre och som inte omfattas av det statliga stödet.
Vård- och omsorgsboende (särskilt boende)	En boendeform för äldre som omfattas av rätten till bistånd enligt socialtjänstlagen. I boendet erbjuds service, personlig omvårdnad och hem-sjukvård dygnet runt för personer med demenssjukdom eller mycket stort omvårdnadsbehov.
Bostadstillägg för pensionärer	Det statliga bostadstillägget kan betalas ut till den som är bosatt i Sverige och är över 65 år. Bostadstillägget är inkomst- och förmögenhetsprövat samt beräknat utifrån boendekostnaden. Cirka 250 000 pensionärer hade sådant 2012.
Startargrupp eller initiativgrupp	En grupp som vill genomföra ett bostadsprojekt tillsammans med sikte på att flytta in i en bostadsgemenskap eller ett kollektivhus.
Bostadsgemenskap	En grupp som valt att bo tillsammans i vanliga bostäder med kompletterande gemensamma lokaler.
Kollektivhus	En grupp som valt att bo tillsammans i vanliga bostäder med kompletterande gemensamma lokaler bl.a. kök och matrum. De boende har åtagit sig att tillsammans svara för aktiviteter som måltider flera gånger i veckan, viss fastighetsskötsel m.m.
Bygggemenskap	En grupp som tillsammans vill forma sitt eget boende, ofta genom att agera som byggherrar eller beställare. Förebilder finns bl.a. i Danmark och Tyskland.
Intressebostadsgemenskap	En grupp som valt att bo tillsammans i vanliga bostäder med kompletterande gemensamma lokaler för gruppens speciella inriktning/intressen. Ovanligt i Sverige, vanligare i andra länder.

Allmännyttan	Kommunalt ägda bostadsföretag, stiftelser m fl.
Byggherre	Byggherre kallas den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten.
Fastighetsägare	Den juridiska ägaren av en fastighet. Kan t.ex. vara ett bostadsföretag, en bostadsrättsförening eller en individ.
Fastighetsförvaltare	En fastighet kan förvaltas av egen personal eller av en förvaltningsentreprenör. Fastighetsförvaltaren kan vara densamma som fastighetsägaren, men behöver inte vara detta.
BBR	Boverkets byggregler handlar om tekniska egenskapskrav. Det är samhällets minimikrav på byggnader och gäller vid nybyggnad, ombyggnad och tillbyggnad.
BFS	Boverkets författningssamling, dvs. alla författningar som Boverket gett ut. Författningar är ett gemensamt namn för lagar, förordningar och föreskrifter. Boverket ger ut föreskrifter och allmänna råd i anknytning till PBL. Föreskrifter är bindande. Allmänna råd ger generella rekommendationer om hur man tillämpar en föreskrift och anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende.
Plan- och bygglagen (PBL)	PBL är en av riksdagen fastställd lag om planläggning av mark och vatten och om byggande som antogs för första gången 1987. En ny plan- och bygglag gäller från 2011.
Standard, standardisering	En standard är en dokumenterad kunskap från aktörer inom industri, näringsliv och samhälle. En standard skapar ett gemensamt sätt att arbeta.
Svensk standard SS 914221:2006 Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått	I standarden ges mått på möbler, inredning och utrustning samt betjäningsareor till dessa. Måtten i standarden anges i tre tillgänglighetsnivåer, normalnivå, höjd nivå och sänkt nivå.
Tillgänglighet	Den demokratiska rätten att kunna röra sig fritt och kunna verka i samhället även för personer med funktionsnedsättningar av olika slag. Tillgänglighet kan bl.a. handla om lokalers fysiska beskaffenhet, tillgång till information och ett bra bemötande.

KONTAKTER OCH HEMSIDOR

www.aeldresagen.dk/Medlemmer/raad-givning/bolig/	Information om seniorboende och bofælleskaber i Danmark
www.aktivsenior.se/SeniorBoGuiden	Guide till mer än 810 befintliga seniorbostadsprojekt, nästan 220 projekt på gång, 46 kollektivhus/bogemenskaper och till lediga seniorlägenheter.
www.bobrapåäldredar.se	Information om det nu avslutade projektet »Bo bra på äldre dar«, genomfört av Hjälpmedelsinstitutet med stöd från regeringen.
www.boframtiden.se	Föreningen Framtiden, Stockholm. Förening som verkar för bogemenskaper och kollektivhus, både för alla åldrar och för andra halvan av livet, i Stockholm.
www.bolagsverket.se	Information om kooperativ hyresrätt och bostadsrätt, lagar och regler.
www.boverket.se	Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende. Litteratur i PDF-format.
www.byggemenskap.se	Föreningen för Byggemenskapers hemsida
www.hi.se/sv-se/Hjalpmedelstorget/Tillgangligt-boende	Portal om tillgängligt boende.
www.kollektivhus.nu	Organisation för kollektivhus och kollektivhusintresserade med länkar till bogemenskaper och kollektivhus för andra halvan av livet.
www.pensionsmyndigheten.se	Information om bostadstillägg för pensionärer.
www.sabo.se	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Med adresser till bostadsföretag och många skrifter om äldres boende.
www.seniorhus.se	Förening som verkar för att seniorhus byggs i Karlskrona. Hemsidan innehåller bl.a. en handbok om utformning av seniorhus.
www.seniorval.se	Hemsida med söktjänst för boende och omsorg för seniorer.
www.sweden.gov.se/sb/d/8088/a/73335	Äldreboendedelegationens hemsida.
www.teknikforaldre.se	Information om satsningarna Teknik för Äldre I och II m.m.

ATT LÄSA

Att skabe ett bofælleskap – et forløb i fem faser, Roskilde kommune
(elektronisk resurs www.roskilde.dk/webtop/site.aspx?p=11443)

Berg, Elly m fl (BiG-gruppen), *Det lilla kollektivhuset: en modell för praktisk tillämpning*, Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm, 1982

Bygga och bo i kooperativ hyresrätt: en handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2005
(elektronisk resurs http://www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2005/bygga_och_bo_i_kooperativ_hyresratt.pdf)

Goda exempel från hela landet. Pågående projekt i Bo bra på äldre dar, Hjälpmedelsinstitutet, 2011

Grip, Elsa & Sillén, Ingrid (red.), *Gemenskap och samarbete: att bygga upp och bo i kollektivhus*, SABO, Stockholm, 2007

Harris, Ulrika, Utvärdering/rapport: »*Gemenskap och stöd*«. Blekinge Kompetenscentrum, Landstinget Blekinge & Karlskrona Seniorhusförening 2012

Holm, Johanna, *Femti funderingar om äldres boende*, Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholm 2012 (elektronisk resurs www.skl.se)

Karlskrona Seniorhusförening, *Handbok för seniorboende*, Karlskrona 2009
(elektronisk resurs seniorhus.se)

Kähler, Margrethe, *Alle tiders boliger – Forbered din bolig til et langt liv*. Ældre Sagen 2008

Kähler, Margrethe, *Bofælleskab fra drøm til virkelighed*. 2. uppl, Ældre Sagen 2011

Kähler, Margrethe, *Collective Housing and Well-being, i Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, Regional Planering KTH, Stockholm 2010

Kärnekull, Kerstin, *Bygga för seniorer*, Svensk Byggtjänst, 2011

Lauthers, Gunilla, Ljungberg, Leif & Palm Lindén, Karin, *Kök för gemenskap i kollektivhus och kvarterslokaler*, Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm, 1988

Malmgren, Lars, *Seniorboende i kooperativ hyresrätt: att starta en kooperativ hyresrättsförening för äldre*, Vita Novis, Sturkö, 2004

Moulvad, Ulla och Pedersen, Max, *Seniorboliger på landet... hvorfor og hvordan*, Boligtrivsel i Centrum, København 2005 (elektronisk resurs www.boligfonden.dk)

Paulsson, Jan (red), *Bo bra på äldre dar – en antologi*. AB Svensk Byggtjänst 2013

Pedersen, Max, *Det store eksperimentet*, Statens Byggeforskningsinstitut, Köpenhamn 2013

Planering för bostäder för äldre i Luleå, Luleå kommun 2010

Platen, Fredrik von, *Skärpning på gång i byggsektorn!* 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2009
(Elektronisk resurs www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2009/Skarpning_pa_gang_i_byggsektorn.pdf)

Svensson, Anders, *Byggemenskaper. Ett bidrag till hållbart stadsbyggande även i Sverige*, Delegationen för hållbara städer, Stockholm, 2012

Svensson, Elisabet, *Bygg ikapp: för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning*, 5. utg., Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2012

Sverige. Äldreboendedelegationen, *Bo bra hela livet: slutbetänkande*, Fritzes, Stockholm, 2008

Sverige. Äldreboendedelegationen, *Bo för att leva: seniorbostäder och trygghetsbostäder: delbetänkande*, Fritzes, Stockholm, 2007

Sverige. Äldreboendedelegationen, *Seniorbostäder – motsvarande: några exempel*, [Sverige s.n.], 2007

Äldres boende. En handlingsplan för att möta äldres skiftande behov, Göteborgs stad 2012

SAKREGISTER

arbetsgrupp, skapa en 10
arbetsrum 17
arkitektens roll 33
bank och kreditinstitut 37
Bataljonen, Karlskrona 96
begrepp 120
bilpool 20
BoAktiv Landgången, Malmö 104
boendeform 120
boendeidé 15
bogemenskap 9
Boo SeniorHem, Nacka 72
bostad 16, 36
bostadslån 37
bostadsrätt 23
byggemenskap 32, 117
byggherre 30
byggnadskreditiv 37
byggprocess 5, 33
cykel 20
– plats 20
– rum 20
dagordning 10
Danmark 53
ekologi 19
ekonomi 37
exempel 57
fadderverksamhet 42
Färdknäppen, Stockholm 76
Förenade Solhem, Älmsta 68
förening 12, 14, 25
– ideell 25
– ekonomisk 25
förråd 19
förvaltningsföretag 43
gemensamma
– utrymmen 17

- åtaganden 38
- hemsidor 123
- Hinseblick, Karlshamn 92
- hushållning 19
- hyresrätt 22
- idé 31
- idé- och programskede 34
- inflyttning 40
- information 41
- kollektivhus
 - kö 115
- kommunen 28, 48
- kooperativ hyresrätt (hyresmodellen) 22
- kooperativ hyresrätt (ägarmodellen) 22
- Kornet, Mölndal 88
- kostnad 21
- kreditinstitut 37
- kök 18
- Ljusterns strand, Säter 66
- lägenhet 16
 - antal 16
 - ledig 43
 - storlek 16
 - yta 16
- Majbacken, Göteborg 84
- medlemmar, nya 12, 38
- motionsrum 17
- nyinflyttade 42
- planprocess 29
- projektering 35
- Russinet, Lund 100
- råd 45, 113
- samarbetsformer 40
- samarbetspartner 30
- samlingsrum 17
- sammanfattning 47
- sjustegsplan 47
- Sockenstugan, Stockholm 80
- studiebesök 12

studiecirkel 12
Tersen, Falun 62
Trappan, Obbola 58
trädgård 19
turordning 26
Tyskland 53
upphandling 35
upplåtelseform 22, 24
Villa Ingrid, Ystad 108
åldersgräns 27
ägarlägenhet (gemensam samfällighet) 23
äldres boende 49
önskelista 11

