

Rapport

Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

En studie av Villa Holmboe i lys av andre kollektive boligløsninger

Forfatter(e)

Solvår Irene Wågø

Evgenia Gorantonaki

Karin Høyland



SINTEF Community

Postadresse:
Postboks 4760 Torgarden
7465 Trondheim

Sentralbord: 40005100

info@sintef.no

Foretaksregister:
NO 919 303 808 MVA

Rapport

Undertittel

EMNEORD:
Emneord

VERSJON

Versjonsnummer

DATO

2021-05-01

FORFATTER(E)

Solvår Irene Wågø
Evgenia Gorantonaki
Karin Høyland

OPPDRAKSGIVER(E)

Husbanken Nord

OPPDRAKSGIVERS REF.

Lene Edvardsen

PROSJEKTNR

102021634

ANTALL SIDER OG VEDLEGG:

64+ vedlegg

SAMMENDRAG**Overskrift sammendrag**

Sammendragstekst

UTARBEIDET AV

Solvår Wågø

SIGNATUR

KONTROLLERT AV

Judith Thomsen

SIGNATUR

GODKJENT AV

Jonas Holme

SIGNATUR

RAPPORTNR

Rapportnr

ISBN

ISBN-nummer

GRADERING**GRADERING DENNE SIDE**

Åpen

Innholdsfortegnelse

Begreper	4
Forord	5
Sammendrag	6
1. Innledning	7
1.1 Hva er en kollektiv boform?	7
1.2 Hvorfor dele?	8
1.3 Hva kan man dele?	8
1.4 Hvorfor er det interessant å hente ut erfaringer fra Villa Holmboe?	8
2. Forsknings spørsmål	10
3. Målsetting for studien	11
4. Metode, valg av case og målsetting for valget av case	12
1.5 Prosess og metode for data innsamlingen	12
1.6 Refleksjoner rundt mulige feilkilder	12
5. Kunnskapsgrunnlag	13
1.7 Hva deles?	14
1.8 Hvem vil vi dele med?	15
6. Villa Holmboe – en bolighistorie	17
1.9 Villa Holmboe, Tromsø	17
1.10 Hva kan vi lære av erfaringene fra Villa Holmboe?	23
7. "Støttecase" som kan belyse ulike aspekter ved valg av konsept for en kollektiv boform	30
1.11 Generasjonsmiks	30
1.11.1 Lange Eng, Albertslund, Danmark	30
1.11.2 Vindmøllebakken, Stavanger	32
1.11.3 Borettslaget Friis gate, Oslo	35
1.11.4 Borettslaget Kollektivet, Oslo	37
1.12 Seniorkonseptet	39
1.12.1 Seniorhuset, Tromsø	39
1.12.2 Skyttertunet bofellesskap, Kongsberg	42
1.12.3 New Ground Cohousing, London (Barnet)	44
1.13 Landsbyen	46
1.13.1 Hurdal Økolandsby	46
1.13.2 OBOS Nansenløkka, Fornebu, Oslo	48
1.13.3 Vervet, ny bydel i Tromsø	50
8. Oppsummering og diskusjon	52
9. Konklusjon og forslag til videre tenking rundt kollektive boformer og dele-løsninger	54
10. Referanser	56

BILAG/VEDLEGG

Informasjonsskriv til beboere

Intervjuguide, beboere

Program for webinar "Side om side i Villa Holmboe. Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?". SINTEF og Husbanken 23.04.2021

Til kolofonsida:

Foto forside: Barnebursdag i Tårnet, Villa Holmboe, Tromsø. Foto: Gudmund Sundlisæther.

Alle foto der ikke annet er angitt, er tatt av Solvår Wågø, SINTEF Community.

Begreper

Kollektive boformer:	En samlebetegnelse for ulike innovative boformer og deleløsninger.
Bokollektiv:	Basert på deling av areal, funksjoner og oppgaver. Begrepet bokollektiv brukes vanligvis i forhold til studenter.
Bofellesskap:	Fellesskapet er basert på frivillighet og tilbud. Felles arealer kommer i tillegg til private areal.
Dele-løsninger:	Bildeling er et eksempel som har eksistert lenge. Man kjøper seg inn i en bil-pool, og benytter og betaler for bruk av den bilen man trenger når man trenger den. Noen ganger har man behov for en stor bil, andre ganger har man kun behov for en liten bil. Dele-løsninger kan også omfatte deling av sportsutstyr som ski, skøyter, sykkel, telt og kajakk eller verktøy. Dette kan gjøres tilgjengelig og innkjøp administreres av utbygger. I enkelte (mindre og mer oversiktlige) boforhold kan man også bli enige om å opprette en felles pool for eget sportsutstyr eller en verktøy-pool. Booking kan foregå digitalt ved hjelp av en app for eksempel.
Dele-meter:	Delemeter er kvadratmeter man deler med andre, som du også kan bruke helt for deg selv. I Fyrstikkbakken 14 blir det blant annet sauna på taket, parsellhager, gjesteleiligheter, selskapslokale med eget kjøkken, sykkelverksted og sykkelvaskepunkt. Kilde: https://fyrstikkbakken14.no/vare-boliger/fyrstikkbakken-14/til-salgs/dine-delemeter
Delingsøkonomi:	Delingsøkonomi betyr tilgang til varer og tjenester og at eiendeler dermed kan utnyttes mer effektivt. Eksempler på delingsøkonomi kan være at man byttelåner eiendeler, går til felles innkjøp eller leier av hverandre som privatpersoner.
Brukermedvirkning:	Brukermedvirkning innebærer at brukeren er med på å utforme et tilbud, en tjeneste eller en bolig sammen med fagfolk. Brukeren skal betraktes som en likeverdig partner i diskusjoner og beslutninger.
Bærekraftige boformer:	Boformer som legger til rette for sosial inkludering, redusert forbruk, mindre utslipp og boutgifter som ikke spiser opp en stor del av nettoinntekten til husholdningene. Boformen kjennetegnes ved at den kan være både sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig.
Alternative boformer:	Flere opplever at dagens boligmarked er basert på en snever tilnærming til husholdningsstørrelser, husholdningstyper og hvilke faser en husholdning til enhver tid kan befinne seg i. Kostnadsbildet fører også til at mange ikke har mulighet til å skaffe seg sin egen bolig som passer sin husholdnings skiftende behov. Alternative boformer med tilleggsfunksjoner som også legger opp til sosial kontakt, kan være med på å ivareta både det miljømessige, det økonomiske og det sosiale aspektet ved bærekraft.

Forord

For tiden er det under planlegging flere prosjekter med nye boformer og felleskapsløsninger i Norge. Det å bo flere sammen og dele funksjoner og arealer er i tråd med bærekraftsmål da det kan bidra til mindre forbruk av arealer og ressurser. Tiltaket er også i tråd med målsettingen om sosial bærekraft da det kan støtte etablering av sosiale nettverk og bidra til større omtanke for hverandre.

Tanken er imidlertid ikke ny, også tidligere har det blitt etablert boligtilbud basert på dette tankegodset. Et eksempel på dette er Villa Holmboe i Tromsø. Prosjektet ble initiert av 8 enslige tilflyttere med familier og ble virkeliggjort blant annet som et resultat av en arkitektkonkurranse. Boliger og fellesarealer ble ferdigstilt og innflyttet i 1988. Villa Holmboe har hatt en stabil beboergruppe og 4 av de som fortsatt bor der, var med og etablerte Villa Holmboe.

Gjennom bolighistoriene fra Villa Holmboe har vi fått høre om en gruppe venner; alle enslige, noen med barn, bekjente og venners venner, som var nye i byen, ikke veldig bemidlet, men sammen rike på det de selv kaller "mental kapital", tiltakslust, men aller mest behovet for en flokk. Denne "familien som ikke er familie" (sitat beboer) var naboer i samme livssituasjon, tilflyttere med små barn, enslige foreldre med behov for andre voksne å dele tilsyn med ungene med, trygghet og noen som er der i ulike livssituasjoner. Denne flokken av nære naboer som man alltid kan be om hjelp, råd og støtte fra, enten det handler om å låne bilen, litt salt eller en hånd å holde i, har mange informanter i Villa Holmboe omtalt som "en utrolig berikelse". Beboere som har flyttet og deriblant deres barn, sier at Villa Holmboe fortsatt oppleves som "hjemme".

Gjennom studien av Villa Holmboe, er målsettingen å få fram perspektiver man kan bringe videre i nye prosjekter. Vi har også innhentet erfaringer fra andre bofellesskap, for å "speile" løsningene i Villa Holmboe, men vi har hatt et hovedfokus på å evaluere Villa Holmboe-konseptet. Vi har i prosjektperioden også vært involvert i "Bopilot" som fokuserer på kommunenes rolle som pådriver for nye boformer. "Bopilot" er støttet av NFR, Bergen og Trondheim kommuner, samt Husbanken er partnere, og det har vært naturlig å se disse prosjektene i sammenheng.

Målgruppen for kunnskapen som utvikles gjennom denne studien er kommuner, arkitekter, utbyggere og private som planlegger kollektive boformer og dele-løsninger. Videre håper vi det kan være til inspirasjon for enkeltpersoner eller grupper som har lyst til å bo litt annerledes. Løsninger kan også være et økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftig svar på noen av dagens samfunnsutfordringer.

Vi ønsker å takke Husbanken som har vært oppdragsgiver for et spennende oppdrag. Vår kontaktperson har vært Lene Edvardsen ved Husbanken Nord avdeling Hammerfest, og vi takker for et meget godt samarbeid gjennom hele prosjektperioden. Videre vil vi rette en spesiell takk til både nåværende og tidligere beboere i Villa Holmboe. De har med stor entusiasme stilt opp på intervju, invitert oss inn og delt historier, bilder og sine erfaringer fra livet i Villa Holmboe med oss. Vi vil også rette en takk til Tromsø kommune for å stille ansatte ved avdeling Byutvikling og Boligkontoret, samt møterom til rådighet for intervjuer og et veldig nyttig møte i oppstarten av prosjektet, og alle utbyggere og eiendomsaktører i Tromsø som deltok og som også senere stilte seg til rådighet for intervju. Takk til WSP Tromsø, PEAB, Arnestedet, Total Eiendom og BoNord. En stor takk også til samarbeidspartnere ved NTNU for gode diskusjoner og for å dele erfaringer og kunnskap fra arbeidet med Bopilot – kommunen som pådriver for alternative boligløsninger.

Trondheim, 01.mai 2021

Judith Thomsen
Forskningsleder
SINTEF Community

Solvår Wågø
Prosjektleder
SINTEF Community

Sammendrag

Kollektive boformer - et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

Villa Holmboe er et bofellesskap i Tromsø som har eksistert i over 30 år. Åtte venner og bekjente i Tromsø fikk tilslag på en kommunal tomt etter konkurranse om beste forslag til utnytting, og lånefinansiering ble ordnet gjennom Husbanken. Villa Holmboe ble etablert av åtte single mennesker; mange eneforsørgere, de fleste med dårlig råd, uten familie og nettverk i nærheten, og med behov for akkurat det i småbarnsperioden. Kollektive boformer kan være et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer når det gjelder ensomhet, manglende nettverk, å kunne bo hjemme så lenge man ønsker, og mulighet til å bo godt og trygt for små familier uten høy egenkapital. Villa Holmboe er et eksempel på et privat initiativ der man ønsket å dele og bidra til å støtte hverandre. Husbanken ønsket å hente ut erfaringer med denne boformen fra Villa Holmboe som har eksistert over tid.

Alle beboerne, samt noen som har flyttet er intervjuet. I tillegg er kommunen (boligkontoret og byplanavd) og et knippe større eiendomsaktører og boligutviklere i Tromsø intervjuet om og hvordan dette kan være en bærekraftig strategi, og om det bidrar til at man kan bo lengre hjemme, og om det bidrar til trivsel og støtte i hverdagen.

Gjennom å studere andre case andre steder i landet, bygget under andre forutsetninger, ønsker vi å vise hvordan boformen også kan bestå av andre løsninger og andre svar. I Villa Holmboe har mange av de opprinnelige beboerne blitt boende, til tross for at boligene har mange trapper, og ikke er tilrettelagt for å bli eldre. Fellesskap og dele-løsninger er der fortsatt, om ikke i så høy grad som før, noe mange synes er synd. Alle beboerne ønsker seg flere yngre og barnefamilier inn. Boligene selges til høystbydende og har blitt så populære at ledige leiligheter nesten ikke rekker å bli lagt ut for salg før de er solgt. Markedsprisene er som for tilsvarende leiligheter i samme område og størrelse som ellers i Tromsø.

Erfaringene fra Villa Holmboe er såpass positive at det er god grunn til å la seg inspirere til nye forsøk og modeller tilpasset dagens boligmarked. Det er et stort behov for å utvikle metoder og piloter for å utforske mulighetsrommet som kan gi mer boligosiale og bæredyktige boformer.

Kollektive boformer - et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer? (Engelsk)

1. Innledning

Mange har en forestilling om hva et bofellesskap er, at dette er en boform som ikke passer en selv, at fellesskapet går ut over privatlivet, at det er avleggs, hippie-aktig og nærmest litt religiøst. Mange er også nysgjerrige på denne boformen, og gjennom å besøke noen man kjenner som bor slik kan man få et litt mer nyansert bilde av hvordan det er å bo i et bofellesskap som for eksempel Villa Holmboe.

Slik beskrives et besøk i Villa Holmboe i et blogginnlegg på Arctic Mum Blog:

"My friend Aslaug lives in a gorgeous flat with husband and two kids, in a building with a strong community feel. A bit hippie-like they have dinners together, share tools and a common garden. I love it!

...

The flat has some odd angles that makes it challenging to furnish. But when you have a too-good-to-be-true father who actually built bookshelves, benches and a bed - that's just fun.

Please come inside!" (sitat fra Arctic Mum Blog)

Vi ønsker å ta leseren med på en vandring i Villa Holmboe, for å møte menneskene som bor der, høre deres bolighistorier, og se hva vi kan ta med videre inn i dagens planlegging av bofellesskap.



Dyrking i Villa Holmboe. Foto: Mali Anette Arnstad (Arctic Mum Blog).

1.1 Hva er en kollektiv boform?

En kollektiv boform er en måte å bo på der man deler funksjoner, arealer og husholdning i ulik grad. I bokollektiver har man felles hushold og relativt lite privat areal, mens man i bofellesskap har større privat areal og i større grad kan velge hvor mye man vil ta del i fellesskapet. Man kan se fordeler for mange med denne boformen. Likevel er den relativt sjelden i dag. Historisk sett har vi imidlertid mange eksempler på kollektive boformer i Norge da flere generasjoner av familien gjerne bodde sammen. Det å bo flere sammen kan være et tiltak for å få en mer bærekraftig boligsektor, da det rommer flere bærekraftsmål både sett i lys av økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Familier eller eneforsørgere med lav inntekt kan få råd til en verdig bolig og gode oppvekstforhold for barna, ofte med lekekamerater og andre voksne i umiddelbar nærhet. Eldre og ensomme, med tid og sosiale ressurser kan oppleve mestring ved å være til for noen som trenger dem, og samtidig få hjelp med praktiske utfordringer. Ved å undersøke og dele erfaringer fra Villa Holmboe, som har eksistert i over 30 år, kan det hentes ut kunnskap og læring for de som skal etablere framtidige kollektive boformer.

1.2 Hvorfor dele?

Å dele på arealer, ressurser og tid handler i et bærekraftperspektiv om å få noe ekstra, snarere enn å gi avkall på noe. "Gaining by sharing" -modellen¹, som vil beskrives nærmere gjennom prosjektet Vindmøllebakken, handler om akkurat det. Det er gunstig både sett fra et økonomisk og sosialt perspektiv å dele på kvadratmeter, eventuelle tjenester og ressurser; menneskelige så vel som fysiske i form av utstyr osv, og det er gunstig i et sosialt perspektiv. Det har blitt flere eldre og aleneboende, og familiestrukturen er også i endring. Ensomhet sees på som en alvorlig folkehelsestrussel, ikke bare blant eldre. Dette sammen med økte boligpriser har ført til et behov for å se på mulighetene for alternative boligløsninger. Det er verdt å se nærmere på bomiljøets forebyggende potensiale for å motvirke dette. Bildeling har i løpet av det siste tiåret blitt et bærekraftig alternativ til det å eie egen bil. Det er derfor også naturlig å se på potensiale for å "dele boligareal" om ikke dele hele boligen, men å dele arealer som med fordel kan brukes av flere.

1.3 Hva kan man dele?

Man kan dele felles arealer man ikke bruker hver dag og utstyr som er dyrt å anskaffe, som krever plass og som man heller ikke benytter hele tiden. Deling av sportsutstyr som kajakk og sykkel eller gjesteleilighet og selskapslokaler for de anledningene der man får flere gjester enn man har plass til i egen boenhet, er typiske ting man kan dele.

Ett annet gode som kan deles er tid, oppmerksomhet og tilstedeværelse. Det travle hverdagslivet fører til at barnefamilier generelt og aleneforeldre spesielt, havner i tidsklemma. På den andre siden finnes det mange eldre som har både tid og ønske om å bidra. Et gammelt afrikansk ordtak sier at "Det trengs en hel landsby for å oppdra et barn". Det beskriver en filosofi som handler om at alle barn er alles ansvar. Et bedre nabolagsnettverk kan være et av flere tiltak for at barn har tilgang på flere voksne rundt seg. Et bofellesskap der det bor flere barn kan også være en berikelse for barn som vokser opp uten søsken.

Endringer i demografi og generelle endringer i familiestrukturer har medført en fornyet interesse for boformer som legger bedre til rette for fellesskap, både for eldre og yngre beboergrupper. Det er flere som ønsker å etablere nye og alternative måter å bo på, og initiativene kommer både fra enkeltpersoner og grupper av privatpersoner, kommuner og kommersielle aktører i boligmarkedet. Fellesskap og ulike dele-løsninger, både når det gjelder fellesarealer, deling av utstyr til sportsaktiviteter, matproduksjon, redusering av matsvinn og dyrking er nye og interessante salgsargument i mange nye boligprosjekter og nabolag.

1.4 Hvorfor er det interessant å hente ut erfaringer fra Villa Holmboe?

Planleggingen av Villa Holmboe tok til våren 1986, og de åtte initiativtakerne kunne flytte inn i 1988. Egeninnsats, en sterk fellesskapsfølelse der ingen kjente alle, men alle kjente noen, og behovet for et godt sted å bo, for et fellesskap og en trygg ramme for seg og barna var det viktigste. Alle hadde dårlig råd, og de bygde midt under boligkrakket på 1980 tallet. Det var skyhøye renter og det var vanskelig da, som nå, for mennesker i etableringsfasen å komme seg inn på boligmarkedet.

Villa Holmboe er resultatet av et ektefølt engasjement for å bidra, for å dele og for å skape en god hverdag for seg selv, sine barn og sine medmennesker. Helt siden beboerne flyttet inn i 1988, har Villa Holmboe vært et begrep i Tromsø; kjent som et hyggelig fellesskap der alle følte seg inkludert og velkommen. Venner og venners venner ble invitert på middager, fester, og ved feiring av merkedager som 1.mai og 17.mai. Ved 10-, 20- og 30- årsjubileene har alle beboerne kunnet invitere venner og kolleger. På den måten har flere i Tromsø

¹ "Gaining by sharing" modellen beskrives gjennom prosjektet Vindmøllebakken i kapittel 1.11.2 <http://www.gainingbysharing.no/prosjekter/vindmøllebakken/>

fått lære Villa Holmboe og villaens beboere å kjenne som et godt, trygt og trivelig bomiljø med plass for flere. Barn som har flyttet fra Villa Holmboe opplever det som å komme hjem, også flere år etter at foreldrene har flyttet. Fellesskapet som oppstår beskrives som at det gir en tilhørighet og en familiefølelse til flere enn den biologiske familien.

Villa Holmboe har stått seg godt. Fire av de åtte initiativtakerne bor fortsatt i Villa Holmboe. To av initiativtakerne flyttet sammen en stund etter innflytting, og dermed er 3 av leilighetene bebodd av de opprinnelige, mens 5 leiligheter har skiftet eiere.

Bomiljø, fellesskap, trygghet i form av å bo nært mennesker man kjenner, har bidratt til at selv de eldste beboerne har blitt boende, til tross for at boligene ikke er godt tilrettelagt for eldre med fysiske utfordringer. Villa Holmboe er også et godt eksempel på at mangfold i alder, interesser, ressurser og ferdigheter kan berike et bomiljø. Her er det alltid noen å spørre om hjelp når man står fast. Alle har noe å bidra med, og det deles villig av erfaring, kunnskap, tid og omsorg. For andre som skal planlegge bolig, kan det være lurt å se til erfaringene fra Villa Holmboe, og å være realitetsorientert med tanke på framtidige utfordringer når det gjelder tilgjengelighet i boligen.



Sang fra balkongen "i Koronaens tid", vinteren 2020. Foto: Gudmund Sundlisæther.

2. Forskningsspørsmål

Vi ønsker å undersøke om en kollektiv boform kan være et sosialt, økonomisk og praktisk alternativ i dagens boligmarked og hva som i tilfelle kan være suksesskriterier basert på studien av Villa Holmboe og andre eksempler som viser andre løsninger. Det overordnede spørsmålet er om en boform som legger til rette for deling og fellesskap, ikke bare er bærekraftig i et ressursbruk og økonomisk perspektiv, men også i et sosialt perspektiv;

Kan kollektive boformer være et svar på noen av dagens viktigste samfunnsutfordringer?

Viktige spørsmål å belyse blir derfor:

- Kan man bo lenger hjemme når man er del av et bofellesskap med flere generasjoner?
- Når man bor flere sammen; hva deles?
- Skaper boformen en trygg ramme rundt den enkelte og et praktisk og sosialt nettverk rundt familier?
- Kan det å være til hjelp for noen, også gi noe tilbake til den som hjelper i form av en opplevelse av at man betyr noe og har verdi?
- Hvem passer det for? Er dette en boform som kan passe for barnefamilier eller enslige foreldre med lav inntekt, personer med nedsatt funksjonsevne, aleneboende eldre?
- Likhet eller mangfold? Hvilke erfaringer med fordeler og ulemper finnes?
- Hva kan kollektive boformer bidra med i byutviklingen?

Tema som vil drøftes vil være sosiale soner versus private soner, og hvilke suksesskriterier som man i nye prosjekter bør legge vekt på i forhold til grenseoppgangene mellom felles og privat. Vi vil også undersøke om synet på fellesskap og privatliv har endret seg, hvordan det påvirker bruken av huset, om det har medført bygningsmessige endringer og om beboere lever og bruker huset og fellesskapet på andre måter i dag enn da Villa Holmboe var nyoppført og nyinnflyttet av 8 barnefamilier og enkeltpersoner for over 30 år siden.



Påskeharen på besøk i hagen på Villa Holmboe. Foto: Ole-Gunnar Solheim.

3. Målsetting for studien

Hovedmålsettingen er å samle og evaluere kunnskap fra bofellesskap som har eksistert noen år for å kunne gi innspill til hva som er verdt å vektlegge når det planlegges "nye boformer" der fellesskap og deling står i fokus.

Husbanken utga i 1991 rapporten "Boliger med nogo attåt. Nye bofellesskap i et historisk perspektiv". Rapporten presenterer 9 bofellesskap der Villa Holmboe er ett av dem. Villa Holmboe var da tre år gammelt. Etter dette er det gjort lite evaluering, systematisk etterprøving og erfaringsinnhenting fra Villa Holmboe spesielt eller av hva bofellesskap generelt kan bidra med for å løse noen av utfordringene i dagens samfunn.

Det er behov for å samle og systematisere erfaringer fra ulike bofellesskap, men for å avgrense vil rapporten ha fokus på Villa Holmboe. Vi vil i tillegg presentere aktuelle og relevante case; både nye og veletablerte bofellesskap og boliger med deleløsninger, som kan "speile" løsninger fra Villa Holmboe-konseptet mot andre løsninger for kollektive boformer.

Det har hittil vært begrenset kjennskap til denne boformen i Norge, og markedet har bare i begrenset grad tilbudt slike boliger. En markedsstyrt boligpolitikk basert på tilbud og etterspørsel fordrer at de som etterspør kjenner til alternative løsninger. Mer kunnskap og spredning av erfaringer med bofellesskap kan føre til at boformen får større utbredelse.



Kilde: Ukjent.

4. Metode, valg av case og målsetting for valget av case

Gjennom en studie av Villa Holmboe og drøfting av dette konseptet opp mot andre løsninger, er målsettingen å fram perspektiver man kan bringe videre i nye prosjekter. Med bakgrunn i andre prosjekter vi er, og har vært involvert i, har vi valgt ut noen case som vil belyse ulike aspekter ved kollektive boformer.

Villa Holmboe har få enheter, og vi har derfor valgt

1. Støttecase som ligner på Villa Holmboe i den forstand at casene belyser **generasjonsmiks og mangfold** innen en bygning eller bygård.
2. Støttecase som beskriver **seniorkonsepter** og det å kunne klare seg selv i eget hjem når man blir eldre.
3. Støttecase som belyser størrelsesaspektet og deleløsninger i **landsbyen** eller bydelen (Deleløsninger i en større kontekst)

1.5 Prosess og metode for data innsamlingen

Framgangsmåte:

Casestudier

- Studier av hovedcase Villa Holmboe
- Intervjue initiativtakerne, nåværende og tidligere beboere i Villa Holmboe; 10 personer derav 4 initiativtagere, og 2 som har flyttet ut og 4 som har flyttet inn etter at bofellesskapet hadde eksistert noen år.
- Intervjue eiendomsaktører og boligutviklere i Tromsø; 5 private aktører.
- Intervjue Tromsø kommune; 1 ansatt ved Boligkontoret og 1 ansatt ved avdeling Byutvikling.
- Intervjue Husbanken Nord avd Hammerfest.
- Studier av andre case.

Avsluttende seminar

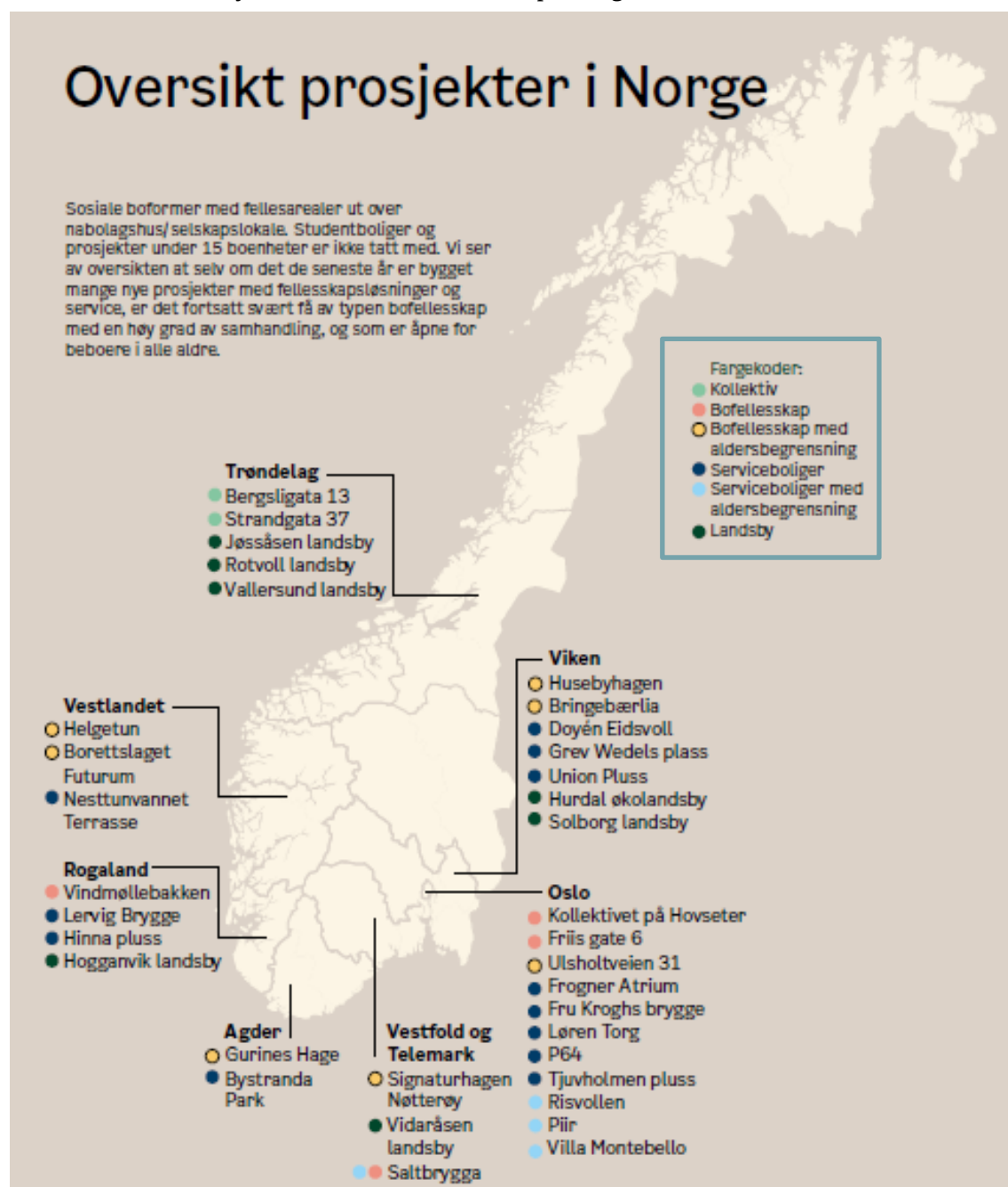
- Presentere funn og erfaringer fra Villa Holmboe
- Invitere foredragsholdere som kan bidra med erfaringer fra andre og nyere prosjekter
- Diskusjon; et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?
 - o Hvilke samfunnsutfordringer kan nye boformer bidra til å løse?
 - o Hvordan?
 - o Hva vil vi dele? Vil vi dele med de som ikke er like oss selv?
- Diskusjonen oppsummeres i rapporten og danner grunnlag for en endelig konklusjon.

1.6 Refleksjoner rundt mulige feilkilder

Dette er en kvalitativ studie med bare ett case og få informanter. Vi har valgt å fokusere på Villa Holmboe og "speile" erfaringene derfra opp mot andre kollektive boligløsninger. Vi har intervjuet 4 av de som var med og etablerte Villa Holmboe i 1986, 2 som har flyttet og 4 som har flyttet inn i senere år. Når man intervjuer mennesker om deres forhold til eget hjem og eget nabolag, kan enkelte ønske å pynte på historien slik at det høres bedre og mer harmonisk ut enn i virkeligheten. Dette er forsøkt balansert gjennom å intervjuer noen som har flyttet og noen som er nye i fellesskapet. Dette et lite bofellesskap i en liten by, og selv om intervjumaterialet er anonymisert vil dette også påvirke hva mennesker vil dele av sin opplevelse av å bo i Villa Holmboe.

5. Kunnskapsgrunnlag

I Nytt Norge (2019) heter det: "Å bo kollektivt er den gode, gamle måten å leve på". Det er ikke en ny boform, men spores tilbake til generasjonshusholdningen (Tummers, 2015). Star strategies architecture (2012) sier om kollektive boformer at det er et rimelig alternativ som kan gi flere mennesker muligheter til å ha råd til å bo godt, og i tillegg romslig, samt sentralt. Andrew Maynard (2019) sier at det er et rimelig alternativ som skaper sosial robusthet. Selv om det finnes en god del forskning om bofellesskap internasjonalt, finnes kun noen få studier som ser på dette i en norsk kontekst (for eksempel Schmidt & Husbanken 1991). Det finnes eksempler på bofellesskap både i Norge, resten av Skandinavia og utlandet. Under en oversikt fra januar 2021 over bofellesskap i Norge med mer enn 15 enheter:



Oversikten viser bofellesskap i Norge med over 15 boenheter pr. januar 2021. Villa Holmboe og andre mindre bofellesskap er derfor ikke tatt med. Kilde: Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

En undersøkelse gjennomført av prognosesenteret som omhandlet preferanser rundt denne boformen, viser at 76% av informantene ikke kjenner til eller har ikke hørt om denne boformen (Prognosesenteret 2020). Interessen for alternative boformer har imidlertid økt de siste årene. Behovet har oppstått av at flere og flere faller utenfor boligmarkedet, det er flere som ønsker seg et mer miljøvennlig liv, og at flere som bor alene føler seg ensomme og ønsker å bo sammen med andre. Undersøkelsen viser at boformen virker attraktiv på grunn av det sosiale fellesskapet og økonomiske gevinster (det virker billigere å bo sånn) mens argumenter for det motsatte er at det å bo sånn går på bekostning av privatlivet. Prognosesenterets undersøkelse om boformer (2020) tydeliggjør også hvem som har mest positive holdninger til å bo på denne måten. Det er aldersgruppen 25-34 år og de over 65 år. Det er mest aktuelt for de som bor alene og for beboere i Oslo området. Svarene i Prognosesenterets undersøkelse viser at de som leier og ikke eier bolig, er mest positive til at det kan være en aktuell boform for dem. Den forteller også at det folk ser på som fordeler med å bo i et bofellesskap er det sosiale, at det er rimeligere og man kan føle seg mere trygg. Man er imidlertid bekymret for at det skal gå på bekostningen på privatliv, at det er vanskelig å dele med folk man ikke kjenner, og at det kan oppstå uenigheter. Bofellesskapet påvirker også hvor fornøyd folk som bor der, er med livet sitt, nemlig 34% 'sterkt positivt', 45% 'generelt positivt' og 10% 'mer positivt enn negativt' (Jakobsen & Larsen, 2019). I tillegg kan bofellesskapet påvirke helse og velvære positivt (Carrere m.fl, 2020). Kim (2017) tror på at å bo sammen fremmer fellesskap og dermed anser hun det som en medisin mot ensomhet og for god helse. Star strategies (2012) hevder at bofellesskapet er et alternativ for å bygge rimeligere boliger som har god plass og fortsatt ligger inne i byen.

Kollektive boformer finnes i mange forskjellige varianter, og det finnes ulike grader av fellesskap og deleløsninger. Ruii (2019) påpeker at grensen mellom felles arealer og private arealer må være tydelige. Det vil gjøre det lettere for folk å forstå grensen mellom fellesskap og privatliv. Mange har inntrykk av at å bo kollektivt vil bli på bekostning av privat liv (Prognosesenteret, 2020). Man tror at man mister litt av det private og da spiller "personlig rom" (den avstanden vi liker å opprettholde rundt oss) og tydelige grenser mellom privat og felles, en viktig rolle for konflikthåndtering. På frokostmøtet om kollektive boformer (Oslo kommune, 2020) kom eksempler på hva vi ser på som privat tydelig frem, f.eks. Roseli Ferraira fra kooperativet MehrAlsWohnen og Hunziker areal i Zürich, hadde erfart at det er ønskelig å ha en egen kjøkkenkrok. Erfaringen fra Zürich viste også at å dele bad skapte mye konflikt, og at alle enheter derfor bør ha eget bad. Maria Brenton fra New Ground Cohousing i Barnet som er et senior bofellesskap (1.14.3), tok et litt annet perspektiv. Hun sa at det å måtte holde 2m avstand under koronapandemien ikke er mye, så lenge de ikke bor 200m eller 2 km unna hverandre. Hun mente med andre ord at det var lettere å holde avstand i en kollektiv boform enn å bo alene under pandemien.

Blant de mest vellykkete bofellesskapene ser vi at tydelige grenser og prosesser står sentralt. Her ligger det til grunn hensyn til personlig rom og behovsprioritering. Mennesker er forskjellige, og behov kan forandre seg med tiden. Derfor er det behov for et dynamisk system (tilpasningsdyktige løsninger) som gir muligheter og alternativer.

1.7 Hva deles?

Å dele er basert på tillit, og det er ikke bare i kollektive boformer at det deles. De fleste deler ett eller annet med noen; kjente eller ukjente, organisert eller uorganisert så deles:

- Arealer, ressurser, omtanke, oppmerksomhet og tid, selskap og felles opplevelser, felles interesser, middager, konserter, fotballkamper og filmvisninger
- Sykkel, ski- og annet sportsutstyr.
- Verktøy.
- Praktisk hjelp, en lapp på døra eller ulike grupper på nett;
 - o nabohjelp <https://nye.obos.no/nabohjelp/>
 - o mat og middager; Too good to go <https://toogoodtogo.no>
 - o strikkedesign og håndstrikk: www.woolit.no
 - o bil og andre transportmidler, <https://nabobil.no/> og <https://bilkollektivet.no/>

I undersøkelsen fra Prognosesenteret (2020) svarte respondentene på hvilke arealer de kunne tenke seg å dele. Resultatene viser at de fleste kunne tenke seg å dele på treningsrom, svømmebasseng, takterrasse og hage. En annen undersøkelse fra Byarkitekten i Bergen kommune (2019) ble aktuelle funksjoner å dele undersøkt. Svarene varierte ikke særlig mye blant aldersgruppene; de to foretrukne funksjoner å dele var sykkelparkering og felleshus/flerbrukshall. Samme undersøkelsen (2019) viser at folk viser størst interesse for å dele på nabolagsnivå. Uansett hva man deler kan dette bidra til å skape fellesskap, og når det skjer ofte, kan det blir en tradisjon. For eksempel forteller en beboer fra Vindmøllebakken i Stavanger som har deltatt i medvirkningsprosessen, at de har middag før husmøter (Oslo kommune, 2020).

Roseli Ferraira påpeker også at forutsetningen for at deling skal være aktuelt er at man må ønske å dele (Oslo kommune, 2020). Teamet Smartby Bergen Montana har basert sin app "Samdelt" på ønsker om å dele. Appen er vinner i konkurransen Bopilot Hackathon, som ble arrangert i forbindelse med Bopilot prosjektet i Bergen. Bortsett fra vilje og motivasjon til å dele krever det også at viktige verktøy og virkemidler som f.eks. booking system, husmøte, vedtak og kommunikasjonssystem, kommer på plass.

1.8 Hvem vil vi dele med?

Bofellesskap for flere generasjoner eller generasjonshus huser ulike aldersgrupper. Flergenerasjonshus ser ut til å kunne overleve og fungere godt over et større tidsrom når menneskelige ressurser er mer jevnt fordelt (Glick & Van Hook, 2011), og avhenger av hvor mye hjelpebehov de eldre familiemedlemmene har (Daniewicz, 1995). Det viser seg også at friske mennesker som bor i flergenerasjons hus rapporterer om bedre livskvalitet enn de som bor alene (Muennig m.fl, 2018).

I Europeisk sammenheng er bofellesskap ofte sammensatt av flere generasjoner; i Sverige er 4/5 og i Tyskland og UK er 2/3 av alle bofellesskap en blanding av generasjoner (Labit, 2015). Andre grupper som bosetter seg i bofellesskap/bokollektiv kan være grupper som har noe til felles som f.eks. ideologi og identitet (Sager, 2017). Hva som er en god sammensetting av beboere i et bofellesskap, er avhengig av ulike faktorer. Lik alder, sosioøkonomisk status, politiske og kulturelle verdier kan positivt påvirke samhold og resultere i større solidaritet mellom beboerne. Tilfredshet ved bolig kan være større når beboerne opplever at naboene er like dem selv (Amérigo & Aragonés, 1990). Av konflikter som kan oppstå i bofellesskap, er konflikter mellom generasjoner de mest vanlige. Dette kan for eksempel skyldes at de yngre har andre måter å bruke og vedlikeholde fellesområdene på enn eldre (Labit, 2015). På den andre siden, kan aldershomogene bofellesskap for eldre også ha den utfordringen at flere av beboerne blir skrøpelige samtidig. Da er det vanskelig for dem å hjelpe hverandre, bidra til sosiale aktiviteter eller delta i styre og stell (Labit, 2015). Høyland m. fl. (2018) argumenterer for at eldre burde bo i nærheten av andre aldersgrupper, og at man burde samlokalisere funksjoner i lokalmiljøet som kan brukes på tvers av generasjoner. Slik vil man kunne tilrettelegge for uformelle treff og bygging av nettverk og tilhørighet.

For studenter har bokollektiv alltid vært en vanlig boform (Ledsten, 2013). Det gir et større økonomisk mulighetsrom og tilgang til en litt større bolig gjennom å dele, og det gir et sosialt liv. Bokollektivene er ofte organisert av studentene selv, eller organisert gjennom studentenes boligorganisasjoner.

I Norge i dag brukes begrepet bofellesskap ofte om botilbud til ulike sårbare grupper. Denne typen bofellesskap eller samlokaliserte boliger har ofte 4-6 boenheter samlet om et fellesareal. Det er da ofte et tjenestetilbud knyttet til bofellesskapet. Bofellesskap for eldre omfatter ofte et større antall boenheter. Innen helse- og omsorgsfeltet har bofellesskapsmodellen gitt mulighet til å samle flere med samme utfordringer for å gi nødvendig tilgang på fagpersonell og heldøgns eller ambulerende tilsyn, pleie- og omsorg. Dette er oftest organisert gjennom den kommunale helse- og velferdsetaten, men kan også være privat organisert og initiert. Bofellesskap kan etableres for yngre med fysiske funksjonsnedsettelse (Wågø & Høyland, 2016) og eldre (Høyland m.fl, 2019; Høyland m. fl, 2020; Moe, 2019; Aranda, 2019). Det kan ha negativ helseeffekt å samle mange mennesker med store og til dels sammensatte utfordringer. Dette gjelder særlig personer med rus- og

psykiske lidelser. Der mange med samme utfordringer samles vil det kunne oppstå smitteeffekt og utrygghet (Røe & Svendsen, 2020; Wågø m.fl, 2019). Bofellesskapsmodellen med segregerte og homogene bomiljø kan også skape lukkede miljøer, og i noen tilfeller oppleves stigmatiserende.

6. Villa Holmboe – en bolighistorie

1.9 Villa Holmboe, Tromsø

Sted	Conrad Holmboes vei 13, Tromsø
Byggherre og initiativ:	8 venner og venners venner
Arkitekt/byggeledelse:	Blå strek Arkitekter as/ Beboer Gudmund Sundlisæther siv.ark. MNAL
Landskapsarkitekt:	Beboer Kurt Krutnes, landskapsarkitekt MNLA
Entreprenør:	Trelag AS
Byggeår:	1988
Finansiering:	Husbanken
Eieform:	Sameie
Organisering:	Månedlige husmøter. Felles middager når det passer - tidligere ukentlig. Faste feiringer: 1. mai, 17.mai, sommerfest, julebord.
Fellesfunksjoner:	Stort felles kjøkken med langbord. Stue med tv for fellesskap under fotballkamper, filmkvelder og annet. Badstue og ekstra bad. Verksted i kjelleren. Felles uteareal som alle har utsyn til fra private balkonger i 2. etasje og felles svalgang på inngangsplanet i 1. etasje.
Boliger og boligtyper:	8 leiligheter, hver med 3 soverom. Boareale over 3 (4) plan inkludert hems (og kjellerleilighet i en enhet). Alle leiligheter har privat balkong i tillegg til felles hage.
Leilighetsstørrelser:	135- 169 m2 BRA



Gårdsrommet er sørvendt og ligger godt beskyttet mellom boligfløyene. Bildet er lånt med tillatelse fra Arkitekturguide for Nord Norge og Svalbard. Foto: Jan Martin Berg.

Tromsø kommune lyste vinteren 1985/86 ut en arkitektkonkurranse om det beste forslaget til utnyttelse av en tomt der et gammelt hus skulle rives. Fristen for tilbud med ideforslag var 1. april 1986. En av initiativtakerne hadde sett en artikkel om et bofellesskap i Kristiansand som hun ble veldig inspirert av. Sammen med sin søster og sin kjæreste og venners venner som alle var i *"på jakt etter hus-alderen"* (sitat initiativtaker), slo de seg sammen og åtte enkeltpersoner fikk sammen tilslaget for *"å bygge et hus det ikke finnes maken til i Tromsø"* (sitat avisa Tromsø 21.05.1986). Etter to år med planlegging og byggeaktivitet ble boligene ferdigstilt og innflyttet i 1988.



Planleggingsmøte før byggestart på Villa Holmboe. Fire av åtte initiativtakere bor fortsatt i Villa Holmboe.
Foto utlånt av Unni Thomassen.

Avisa Tromsø skriver i samme reportasje at prosjektet i Holmboes vei 13 er *"et unikt prosjekt i byutviklingssammenheng"* og at noe av det som gjør prosjektet så unikt er at *"nær halvparten av det bebygde arealet er fellesarealer"*. Vinterhage og fellesarealer i et sentralt tårn ble utgangspunkt for ett nytt arkitektonisk uttrykk i en østvendt skråning i et område sammensatt av eldre og nyere bebyggelse rett ovenfor Tromsø sentrum. Villa Holmboe ble allerede ved tildelingen av tomte i 1986, sett som et spennende prosjekt til boligutstillingen "WinterCities" som ble arrangert i Tromsø i 1990.

Boligprosjektet ble igangsatt i 1987 av tilflyttere til byen. De var åtte enslige, venner og venners venner, noen med barn, alle rundt 30 år, flest akademikere som hadde behov for et sted å bo. De ville gjerne bo sammen med andre. De ønsket seg flere voksne rundt seg og sine barn, sosialt nettverk og trygghet når familie bodde langt unna. Alderssammensetningen ved innflytting i 1988 var småbarnsfamilier, enslige og eneforsørgere i 30 årene. I dag er de fleste i 60-70 årene, et par i 50-årene har fortsatt hjemmeboende barn, men ellers er barna blitt voksne og har flyttet ut.

Navnet "Villa Holmboe" stammer fra at det tidligere lå en villa på den kommunale tomte i Conrad Holmboes vei. Denne skulle rives, og kommunen lyste ut en konkurranse som bokollektivet Villa Holmboe vant. Arkitektkontoret Blå Strek ble engasjert.

Beboerne hadde også selv mye kompetanse. Én var landskapsarkitekt, én var snekker og en av beboerne, som er arkitekt, overtok etter hvert bygge-ledelsen. Jobben ble betalt av de øvrige via dugnadsregnskapet. Beboerne gjorde selv omfattende grunnarbeider.



Avisutklipp fra 1986 som viser utlysingen av idekonkurransen som la grunnlag for etableringen av Villa Holmboe og avisa Tromsø sin beskrivelse av vinnerforslaget. Den gamle villaen på bildet var huset som beboerne selv måtte besørge riving av. Noe av interiøret; eksempelvis den vakre inngangsdøra, er tatt vare på og gjenbrukt i fellesarealene.

Villa Holmboe ligger sentralt på Tromsøya. Bomiljøet er stabilt, og fire av de opprinnelige åtte beboerne bor der fortsatt. Boligene er organisert i et sameie. Vedtektene ble utarbeidet i fellesskap og etablert allerede i planleggingsperioden. Det er i tillegg tatt vare på både årsberetninger og stiftelsesprotokoll, samt årsmeldinger (noen skrevet på rim og med melodi til), arbeidslister for dugnader, invitasjoner til fester og annonsering av konserter med husets eget band; "Villa and the Holmboes".



Villa Holmboe ligger på en attraktiv og sentrumsnær hjørnetomt. Bygningsmassen er tidstypisk for perioden. Til tross for at bygningsvolumet er større enn omkringliggende boliger, er den fint tilpasset både bygninger og landskap i skala, materialbruk, fargebruk og detaljer.

Bildet til venstre er lånt med tillatelse fra Arkitekturguide for Nord Norge og Svalbard. Foto: Jan Martin Berg.

Villaen har en urban og tidstypisk karakter med fasade langs gata og med relativt stor tomteutnyttelse. Alle beboerne har sin egen boenhet med alle funksjoner. Leilighetene ligger i to fløyer ut fra et tårn, som forsterker den urbane karakteren. Fellesarealene ligger i tårnet som utgjør et slags nav i bygningsmassen. Lukkede svalganger forbinder boligene med hverandre og med den felles hagen som rammes inn av boligfløyene, en løsning som er ideell for nordnorske forhold.

Tårnet er husets viktigste samlingssted. Hovedinngangen til Villa Holmboe ligger ved tårnet. Fellesarealet – husets "hjerne" – ligger rett ved inngangen i første etasje ved tårnet. Man kommer inn i en felles høyloftet hovedentre; selve tårnet som er hjertet i huset der de to fløyene møtes. Her er det lett å slå seg ned for en prat.

I første etasje har beboerne badstue og tv-stue. I andre og tredje etasje i tårnet ligger felleskjøkken og oppholdsrom. Disse fasilitetene kommer i tillegg til de private kjøkken, stue og bad i de private leilighetene. Dette fellesarealet utgjør ca 100 m² og er i bruk til felles middager, fester, bursdager, konfirmasjoner og det kan også benyttes av gjester av beboere i huset, når privat enhet blir for liten. Da Villa Holmboe var nyetablert og beboerne hadde små barn og dårlig råd, ble tårnet benyttet som barnehage på dagtid.



Husets hjerte; Tårnet, er et fint sted å slå seg ned rett ved hovedinngangen. I 2. etasje ligger kjøkkenet der det her er gjort i stand til felles middag for beboere og tilreisende gjester som var på besøk under filmfestivalen. I 3. etasje er det en stue som også kan benyttes som overnattingsplass for gjester. Bad og badstue i 1. etasje ved tv/film-stue.

Alle leilighetene er planlagt som familieleiligheter. Noen av beboerne har leid ut rom av praktiske og økonomiske grunner. Boligenes areal inklusive andel av fellesareal lå innenfor Husbankens areal-rammer på den tiden.

Svalgangene og hukene er også en viktig del av fellesarealet. Ved store festligheter som for eksempel da Villa Holmboe feiret 31 årsjubileum, ble hukene i svalgangene benyttet som serveringssone. Svalgangen har god visuell kontakt med hagen utenfor der det finnes langbord med plass til alle, grill og der beboerne dyrker bær og grønnsaker i fellesskap. Hver leilighet har i tillegg sin egen balkong.

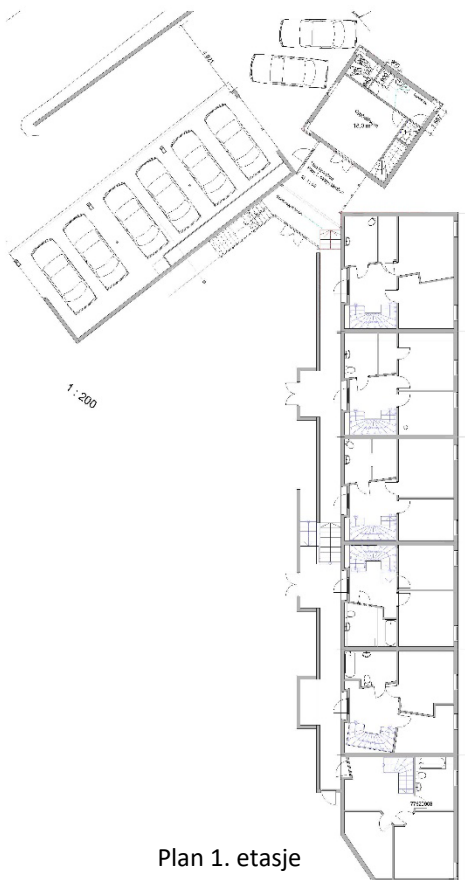


Visuell kontakt mellom ute og inne. Svalgangene og trappene er også fine halvtempererte oppholdssoner i overgangen mellom ute og inne. Dette er ekstra viktig i et arktisk klima med lite dagslys, om enn vakkert lys, i vinterhalvåret.

Under den nordre fløya er det kjeller og rom for beboernes private boder. Beboerne deler også et snekkerverksted med felles utstyr til snekring og maling i kjelleren.

Beboerne disponerer 6 plasser i carport, 2 uteparkeringer og 1 parkeringsplass for gjester. Det går på omgang hvem som må benytte den utendørs parkeringsplassen. Beboere forteller at man kan bytte tjenester slik at man kan benytte parkeringsplass under tak mot at man gjør den som må la bilen stå ute (og måke den ut) en gjentjeneste.

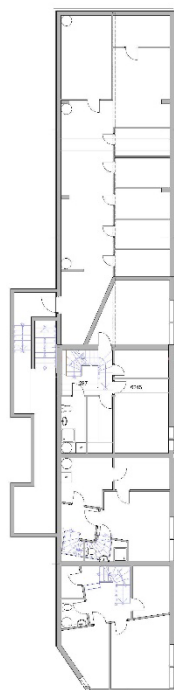
De private leilighetene har alle tre soverom. Det ga gunstige lånebetingelser hos Husbanken og var en praktisk størrelse for de som etablerte seg i Villa Holmboe i 1988. Noen av beboerne har leid ut deler av sin leilighet i perioder. Leieinntekter var kjærkomment for å betjene lånet, spesielt da beboerne i Villa Holmboe var nyetablerte.



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Plan kjeller



Plan 3. etasje

Planløsning Villa Holmboe. Arkitekt Blå Strek AS og Gudmund Sundlisæther siv.ark. MNAL.
Svalganger, trappeløsninger og balkonger er også viktige møtesteder. Bokstavene angir hvor bildet er tatt.

1.10 Hva kan vi lære av erfaringene fra Villa Holmboe?

Beboerne i Villa Holmboe hadde ved etableringen ingen bestemt tanke om målgruppe for Villa Holmboe, annet enn at de selv ville bo der:

"Vi har hentet det positive fra de gamle bygdefellesskapene, men unngått den negative kontrollen -vi har valgt hverandre. Vi har ingen tradisjon på å bo slik – det må læres", mener en av beboerne.

De var 8 enslige i 30-40 årene; *"i på jakt etter hus – alderen"* (sitat en av initiativtakerne), noen hadde et barn, etter hvert fikk de kjærester, samboere, ektefeller, flere barn, noen flyttet ut og andre flyttet inn. De leide ut til studenter og andre yngre mennesker, og en aldersmiks oppsto av seg selv, uten at det lå en bestemt aldersstrategi bak.

Familie som ikke er familie

Mange av beboerne hadde ikke familie i Tromsø. Dette var et viktig utgangspunkt for etableringen av bofellesskapet. De ønsket å bo sammen med andre i samme situasjon slik at de kunne være til støtte og hjelp for hverandre, og da flere fikk barn, ble motivet for dette enda tydeligere; flere voksne som rollemodeller, flere voksne å spille på og bli sett av. De henviser også til at barna opplevde det som trygt; også da de ble ungdommer og hadde fester i tårnet, opplevde de det som trygt at det var flere voksne som passet på.

En av initiativtakerne forteller:

"Holmboe-barna snakker fortsatt om Villa Holmboe, nært forhold, som en italiensk storfamilie, vi var aktive voksne, barna ble tatt på alvor, Den fineste tida de har hatt. Ingen forpliktelser – tok bare del i moroa. Hvis foreldrene skulle være borte og de skulle være hjemme alene, da visste de at det var noen andre som passet på. De visste at det alltid var voksne som brydde seg, som stilte opp og som sa fra: "Nå må du skjerpe deg", ved behov."

I småbarnsperioden ble fellesarealene innredet til familiebarnehage. De hadde 2 ansatte og 7-8 barn. En tidligere beboer som selv hadde barn i barnehagen mens hun bodde i Villa Holmboe sier at noen av de andre beboerne kanskje syntes det ble litt mye. Men hun forteller at flere av de som ikke hadde egne barn også satte pris på å være sammen med barna. Barna fikk mye oppmerksomhet. Beboerne forteller at det alltid var noen å legge baby-callen inn til, slik at man kom seg ut et ærend eller på kino.

En av beboerne forteller at hun ble alenemor og flyttet inn da sønnen var ni år:

"Ensomt å bo alene i en enebolig når du er alene med en liten gutt."

Beboere har også opplevd tunge livskriser, da naboene har slått ring om hverandre. På samme måte forteller de også om lystige feiringer der de også har delt gledene i livet. De som vokste opp i Villa Holmboe opplever fortsatt Villa Holmboe som hjemme; *"Beste plassen å bo!"* -og sier til foreldrene at de må tenke seg godt om før de flytter: *"Tenk på hva dere har!"* (sitat beboer)

En beboer som har flyttet sier det slik:

"Var der på 31 års jubileum nettopp: Som å komme hjem! Men er i en litt annen livsfase nå, men kunne absolutt tenkt meg å bo slik på nytt.

Det som var unikt med Villa Holmboe var at vi var i samme livssituasjon. En utrolig berikelse å bare vite at de var der, som familie, ikke nødvendigvis venner: Fra å låne bilen til salt, til å holde meg litt i hånda. En slags familie som ikke er familie. En gammeldags "Bygd" Unikt!"

Delekultur, uskrevne regler og grenseoppgangen mellom privat og felles

For å finne ut hvordan det oppleves å komme ny til Villa Holmboe; å flytte inn i et såpass veletablert bomiljø med folk som har kjent hverandre i mer enn 30 år, har vi intervjuet noen som har vesentlig kortere botid (10

år), noen som har flyttet inn som samboer i løpet av de siste 10 årene og noen som har fått en ny samboer. De gir uttrykk for at det eksisterer en egen kultur og at det naturlig nok er en del uskrevene regler og koder som må knekkes. De gir også uttrykk for at de kom til et ekstremt inkluderende miljø, at det var hagefest da de flyttet inn og at de andre beboerne ga uttrykk for at det var kjærkomment at det flyttet inn to barn, som var tilfellet for den sist innflyttede husholdningen. De sier også at det vel heller ikke er en ulempe at de hadde noenlunde samme verdisyn og preferanser som de som allerede bodde der.

Samboeren som flyttet inn med en av initiativtagerne mer enn 20 år etter etableringen av Villa Holmboe sier hun synes det var vanskelig i starten, men legger til at det ville det kanskje vært uansett. En annen fikk en ny mann etter mange år alene. Begge sier at det da kan være bra å starte på nytt med et felles prosjekt. En av informantene viser til at det nye felles "prosjektet" ble ei hytte.

I et veletablert bofellesskap som Villa Holmboe vil det være "mye i veggene"; uskrevene regler for fellesskap og privatliv. Bygningen kan også legge til rette for det gjennom å kode soner, som beboerne så må finne ut av hvordan de ønsker å tolke og ta i bruk. Det refereres til at det ikke er vegger mellom balkongene, men at man ikke henvender seg til hverandre om to familier sitter ute og spiser på en fin sommerdag, eller soler seg. Når man er ferdig med å spise, kan man for eksempel si: – *kom over og ta et glass vin når dere er ferdig å spise!* Dersom man sitter i hagen, sitter man sammen med alle. Setter man seg ned i hagen, inviterer man til fellesskap og plutselig kan det oppstå grilling og sommerfest!

En av de nye beboerne sier at når man bor slik må man kanskje beskytte seg litt:

Mange sitter mye i hagen, noen sitter hver dag i hagen! Spiser alle måltider sammen med alle i hagen! Jeg sitter ikke så mye i hagen. Det er mye mer slik kontakt på sommeren. Men jeg føler kanskje at jeg må regulere det litt...

Hun oppdaget at hun skulle *bo sammen med* en venn og kollega. De har alltid bodd i nærheten av hverandre, men ikke så tett som dette og hun lurer på hvordan dette har påvirket deres vennskap. Noen av beboerne gir uttrykk for at de ikke opplever at de er nære venner med naboene, men mer i en slags familierelasjon med noen som ikke er familie. Andre sier at de blir først naboer, så venner. I de fleste tilfeller beskriver beboere det som en berikelse å definere seg inn i ulike relasjoner og fellesskap; på jobb, hjemme og utenfor hjemmet.

Beboere sier at de går på besøk til hverandre, men at de oftest treffer hverandre og er sammen i fellesarealene. Noen sier de er litt forsiktige med å banke på og gå på besøk, men alle synes det er hyggelig at noen kommer innom.

Beboerne sier også at svalgangene er naturlige møtepunkter, at de gjerne setter seg ned i hallen eller i en av hukene i svalgangen når de treffes. Noen sier også at hvis de setter seg ned, kan det komme noen å slå av en prat med.

Hva gjør bygget?

Vi var spente på om synet på fellesskap og privatliv har endret seg i de over 30 årene som Villa Holmboe har eksistert, hvordan det påvirker bruken av huset, om det har medført bygningsmessige endringer og om beboere lever og bruker huset og fellesskapet på andre måter i dag. En av de sist innflyttede uttrykker det slik:

Svalgangen binder alle sammen. Fin kvalitet. Henger mye der. Kunne kanskje hatt bedre fasiliteter. Svalgangen er vårt torg, der vi møtes uformelt og blir stående/sittende og prate, flere kommer til. Tårnet er samfunnshuset. Mer formelt.

Vi var også spente på om grenseoppgangen mellom soner for fellesskap og sosial interaksjon vs privatliv har blitt for utfordrende, slik at de felles arealene ikke ble brukt like mye av alle, men de sist innflyttede har en befriende holdning til dette:

Det applauderes at tårnet blir brukt! Vi bruker det mest, siden vi har minst plass og to ungdommer i huset (må gå på do i tårnet når datter er lenge på badet...) Vår eldste benytter ofte tårnet når han har mange venner på besøk. Vi opplever ikke at vi blir målt på det. "Bra at tårnet blir brukt!" er holdningen.

Eksemplet illustrerer også hvordan nettopp fellesarealene supplerer boligen i faser med behov for større plass. Å ha barn i tenåringsalderen er en livsfase da boligen ofte oppleves som for trang.

Kan man bo lenger hjemme når man bor i et fellesskap? -og hvem fungerer det best å dele med?

De som flyttet inn i Villa Holmboe var på det tidspunktet i samme alder og livssituasjon, og den aldersmixen som er har kommet av seg selv når noen har flyttet ut og andre har flyttet inn. I dag er det en overvekt av personer over 60, og alle ønsker seg mer liv og røre, flere barn og at boligen var mer tilrettelagt for å bli eldre.

Til tross for trapper og dårlige knær sier flere av de eldste beboerne at det de likevel savner mest er ikke tilgjengelighet og alt på ett plan, men livet, latteren og fellesskapet. Det å være noe for hverandre, for ungene, alle middager og annet som bare noen fant på. De ønsker seg derfor svært gjerne at det flytter inn yngre mennesker som er til stede, som skaper liv og røre og tar initiativ. De eldste beboerne er skeptiske til eldrekollektiv. De tror på en mix der ulike generasjoner kan ha utbytte av hverandre:

Aldersmix - Det er veldig bra, folk som er godt oppi åran har godt av å vær sammen med yngre folk! Folk med små unger kan be naboene følge litt med. Kan ikke tenke meg å bo i sånn "vi over 50 " eller "vi over 60" – tenker liksom herremin; hva er det neste da... (ler)

Alle her har noen ressurser. Men når man får behov for mye hjelp, da må kommunen trå til. Ingen kan støtte seg på alle de andre. Man må kunne bidra med noe. Hvis alle her blir veldig gamle samtidig, for hvis jeg ikke kan måke ut bilen selv- og heller ingen andre kan måke ut bilen min, da bryter systemet sammen. "Gi og ta utveksling" funker bra her, men ikke i utide... og når man bor slik må man være litt raus. Det passer ikke alle. Å bo slik er også litt oppdragende.

Med en "gi og ta utveksling" menes det å bytte på å være den som bidrar og den som i perioder trenger mer støtte enn man kan bidra med selv. En av de eldre beboerne sier at "det var bedre da folk hadde barn. Nå er folk mye borte. Da det bodde barn her kunne man stille opp litt og føle at man var til nytte."

Det å oppleve at man kan være til nytte for noen oppleves bra. Da bidrar man med det man kan i en "gi og ta utveksling". Når det ikke må skje i "utide" menes det nok at man ikke må ta det for gitt at noen stiller opp.

Kostnader og kvaliteter

Villa Holmboe ble bygget midt under boligkrakket. Det var skyhøye renter og beboere sier at det å være med på etableringen av Villa Holmboe var deres eneste mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Noen av beboerne mener at det var et under at de klarte å holde på leilighetene, "men vi hadde en flott bank og etterhvert fikk vi Husbanklån" (sitat initiativtaker).

Initiativtakerne forteller at de leide ut deler av leiligheten sin for å betjene lånet, tok i bruk fellesarealene i Tårnet som familiebarnehage og vurderte også å leie ut deler av felleshuset for å kunne bedre på økonomien. Det var dyrt å bygge hus, og flere av beboerne slet med høye boutgifter. Atkomstforholdene gjorde det imidlertid vanskelig å leie ut deler av tårnet.

En beboer som da hun flyttet inn på 1990 -tallet, og da var den yngste, sier det slik:

Villa Holmboe var på 1980- og 1990 tallet et symbol i Tromsø; en ny og kul måte å bo på!

Da de kjøpte i 1994 måtte de ut med litt under 1 MNOK. Det ble oppfattet som skyhøyt den gangen. Da to av leilighetene ble solgt 10 år senere (rundt 2004) gikk de for 3 MNOK og 3,4 MNOK.

I 2020 selges boligene til en snittpris på ca. 5 MNOK pr. enhet, inkludert fellesareal. Det tilsvarer 45 000-50 000 kr/m² BRA privatareal (omtrent markedspris i Tromsø). Så boligene er fortsatt populære. Eierne trenger nesten ikke å annonsere. Sameiet skal godkjenne et salg, men det skal mye til at en kjøper ikke blir godkjent. I tilfelle har sameiet forpliktet seg til å dekke mellomlegget mellom 1. og 2. tilbyder. Beboere mener at dette imidlertid ikke vil bli aktuelt, da ingen har lyst til å selge og sette de andre i en vanskelig situasjon. Beboerne føler et sosialt ansvar for hverandre.

Bidrar deleløsninger totalt sett til å holde boutgifter og husholdningskostnader nede?

Når man deler utstyr og redskaper blir det rimeligere å bo og leve totalt sett. Et av de yngre og sist innflyttede parene sier at de tok et valg:

Alle vennene våre flyttet til Kvaløya, mens vi ville bo litt nærmere byen, og framhever at alle ikke må ha hver sin gressklipper osv. De kommer ikke fra et "eneboligliv" og slapp å investere i masse utstyr siden kjelleren er velutstyrt allerede.

Initiativtagerne som flyttet inn på slutten av 1980 -tallet framhever at de sparte mye ved å arrangere felles middager. Det nevnes også at Villa Holmboe ble et sosialt nav i Tromsø der venner og venners venner ble invitert:

Det var økonomisk stramt de første åra. De sosiale sammenkomstene måtte skje billig. Mange fester. Vi inviterte inn - ta med mat og drikke!

Hva innebærer deleløsningene i Villa Holmboe: Hva får man som beboer og hva må man bidra med?

Å bo i et fellesskap som Villa Holmboe fordrer at alle byr på seg selv. Man må like den sosiale delen av livet. Man må ikke være med på alle fellesmiddager, og man kan være i fred når man vil, men samtidig får man da heller ikke noe igjen. En av beboerne mener at det ikke passer for alle å bo i et bofellesskap som Villa Holmboe: *Man må være predisponert for noe som er sjeldent og annerledes.*

I begynnelsen ble det arrangert felles middag hver onsdag. Det gikk på omgang. Nå er det felles middag i beste fall en gang hvert kvartal. Hagefester og grilling arrangeres mer ad hoc og tilpasset den nordnorske sommeren.

Noen arrangementer som julefesten er obligatorisk, 1.mai er viktig, og det forventes at man deltar på dugnader, men styret arbeider nå med en differensiering slik at for eksempel de som av ulike grunner ikke kan bidra fysisk, kan bidra økonomisk. Det er helst de eldste som ikke kan bidra så mye fysisk som ønsker en slik løsning velkommen. De som er i fysisk stand til og liker å holde på med fysisk arbeid, synes det er helt i orden å gjøre det da de som er eldre har kapasitet og kunnskap til å gjøre andre ting. Beboerne utfyller hverandre på denne måten, og det er en nyttig erfaring å hente ut fra Villa Holmboe. Poenget er kanskje at man må snakke om dette med at både mentalt og sosialt arbeid for fellesskapet og fysisk arbeid for fellesskapet er like mye verdt. En av beboerne sier:

Noen får dårlig samvittighet for at noen gjør mer enn andre, men vi har litt ulike ressurser. Det synes jeg er vanskelig å forholde meg til; vi kan ikke gå rundt og måle sann.

Det arrangeres husmøter en gang pr måned. Hvis ikke det er saker, så avlyses det. Ellers avholdes årsmøte. Bofellesskapet er organisert som et sameie med egen sameieavtale, vedtekter og samarbeidsavtale. Leilighetene kan leies ut i ett år. Vi har hatt noen sanne utleieperioder, ikke alle har vært like vellykket. Et utleieforhold der noen studenter leide en hel leilighet beskrives av flere som uholdbart.

En av beboerne sier at de pleier å ta opp det som skaper irritasjon, men at man ofte tenker seg om:

Konflikter oppstår, ofte om rot i svalgangen og det tar ofte en evighet å komme til konsensus om ting. Noen ganger tenker jeg at jeg skulle ønske jeg bare kunne sette i gang!

Et par av de som flyttet inn sist uttrykker det slik:

Får den funksjonelle, men spesielle boligen med skjeve vinkler. Den har de sonene vi trenger. Men det viktigste av alt er at vi fikk en stor surrogatfamilie som vi vet stiller opp. Vi har investert i hverandre. Vi er ikke bare naboer - det er trygt.

...

Jeg ville freaka ut hvis jeg skulle flyttet til en enebolig på Slettaelva!!

Hvordan bidrar beboerne inn i hverandres liv?

Det er lett å organisere samarbeid og lett å få hjelp og råd. Det viktigste beboerne framhever er det gode nettverket som gir trygghet som en beskriver slik:

Det kan godt hende du har en bror i nabolaget, men ikke sikkert du besøker ham hver dag, men du vet han er der!

Rent praktisk så hjelper beboerne hverandre med alt fra barnevakter (før), en søknad, et apparat som ikke virker, mel, salt, sukker, barnesete, felles turer i helgene (oftere før). De støtter hverandre i alle livets situasjoner fra dåp, konfirmasjon, bryllup og begravelser – og er der både før, under og etter.

Et par av de som flyttet inn for 10 år siden beskriver en enestående raushet i Villa Holmboe:

Nå så skal alle eie sine ting, det er en slags greie i samfunnet at alle skal sitte på sin tue og eie...

Her bidrar vi med det vi kan. Differensiert kompetanse; Gudmund Taksjef, Frank Byggherre og Kurt Mye forskjellig, Aslaug Maledronning, Helge Hage, og noen liker å lage fest, så vi fordeler litt.

To konfirmasjoner har vi hatt- alle åpnet opp leilighetene sine, ingen måtte bo på hotell. Lettere å holde kontakt med venner, fordi de kan bo her.

Hva nå, mer enn 30 år etter at Villa Holmboe ble etablert?

Beboerne forteller at det fortsatt er sosialt, men mindre enn før. De ønsker seg flere fellesmiddager osv. igjen nå, og de inviterer stadig til jubileer og hagefester. Da inviteres også alle som har bodd der før, og de som har vokst opp og vært barn der, og de gir uttrykk for at "det er som å komme hjem – alltid!"

De fleste sier at de ikke kan bli boende livet ut, fordi boenheten ikke er tilrettelagt for det. Det er mange trapper, og alle leilighetene går over flere plan. Trivsel, godt bomiljø, gangavstand til sentrum, fellesskap og vennskap med naboene gjør at de på tross av dette blir boende så lenge som mulig. Nå er de inne i en fase av livet hvor de har bedre tid, og de kunne derfor tenke seg flere fellesaktiviteter og flere yngre naboer.

Et par som har flyttet inn med barn i løpet av de siste 10 årene sier at

"vi var på jakt etter en surrogatfamilie som ikke er familie siden ingen av oss har familie i Tromsø. Det har vi fått nå, men det hadde vært fint med litt flere barnefamilier. De fleste her har hytte og reiser bort i helgene. Det er litt dumt... vi har ikke hytte."

En av initiativtakerne sier:

Vil bo her så lenge som mulig, tross trapper. Trives så godt. Satte opp en matrise; fordeler- ulemper; og endte opp med at; "nei vi blir boende!"

Ønsker flere barn og yngre folk. Mer liv. Tror vi holder oss yngre og friskere når vi har det bra, og vi har det bra når vi bor sammen.

Viktigste funn oppsummert:

Tromsø er en tilflytterby med et tett befolket sentrum som bidrar til at byen har en puls man ikke finner noe annet sted; som en av initiativtagerne til Villa Holmboe uttrykker det. Byen har opplevd en enorm vekst fra et innbyggertall på 15.000 (1960) via 45 000 (1989) til dagens 76 000 innbyggere. Over 40.000 bor i og rundt sentrum på Tromsøya (Kilde SSB 1.1.2020).

Etableringen av sykehuset og Universitetet har sammen med at Tromsø er administrativt senter i en kommune med et stort omland og et forstørret Troms og Finnmark fylke, årsak til den store veksten. Mange tilflyttere uten familie i nærheten var også utgangspunktet for initiativtagernes og nyere beboeres entusiasme for boligkonseptet.

Dette sier beboerne i Villa Holmboe at de ville lagt mer vekt på i dag

- *Fellesareal med gjesterom/hybel. Kanskje også hybler med bad og kjøkken for å få yngre folk inn og en større aldersdifferensiering.* Beboerne viser til at de i begynnelsen praktiserte utstrakt utleie av rom for å få endene til å møtes. Mange var enslige forsørgere, og leide ut 1-2 rom.
- *Universell utforming- tenkte ikke i de baner da vi var unge.* Boligene går over 2-3 etasjer, med en felles svalgang utenfor. *Vi burde hatt noen tilgjengelige leiligheter med alt på ett plan, på bakkenivå. Da kan man også bytte.*
- *Det er også behov for en større differensiering i størrelser på leilighetene – noen beboere har fått så mange barn at de til slutt måtte flytte av behov for mer plass. De sier at vi kunne hatt fleksiløsninger eller differensierte størrelser på leilighetene: 60-65m², 85-90m², 120-130m²*
- *Mer aktiv delingsøkonomi. En av beboerne sier: Ville utstyrt felleskjøkkenet som det beste kjøkkenet i hele huset! På en sånn måte at det i stedet for å stå 4 kjøkkenmaskiner rundt i huset, kunne vi hatt en. Vi hadde svak økonomi og la mer vekt på deling av utstyr som telt og alt mulig før. Det er bare tull at det ligger seks telt i kjelleren! Vi burde blitt enig om å dele på flere ting. I dag er vi mer bevisst på det. Kunne delt bil, trenger jo ikke egen bil!*
- *Fellesområder og deleløsninger kan utforskes litt mer til ny bruk: Vi har eget Microbryggeri, og vi kunne hatt drivhus.*
- *En beboer sier at det er litt lite bodareal. Vi bor så trangt så vi er avhengig av å rydde i fht sesongene.*
- *Når det gjelder å kommunisere med hverandre sies det: Vi har en lukket facebook side for beboere, men vi burde hatt noen enkle systemer med en app for å kommunisere på en litt mer lettvinnt måte.*



Hagerommet i Villa Holmboe er viktig for fellesskapet, spesielt sommerstid da alle trekker ut og møtes i hagen. Under koronaen ble hagerommet også veldig viktig for å kunne møtes og være sammen ute, med god avstand. Foto: Gudmund Sundlisæther.

Aspekter ved Villa Holmboe å drøfte videre i lys av forskningsspørsmål og andre kollektive boligløsninger

- Beboerne savner at det flytter inn yngre mennesker, savner barn, savner mangfold,
- De savner felles middager og at noen tar initiativ (slik det var før).
- Når alle var unge og med barn samtidig blir også alle eldre samtidig. Tilgjengelighet, drift og vedlikehold blir da en utfordring.
- Unge og eldre har ulike ressurser de kan bidra med; tid, tilstedeværelse, kompetanse og ressurser; fysisk og mentalt. Dette ser beboerne som en ressurs i et bofellesskap som Villa Holmboe.

Når en leilighet blir solgt og nye flytter inn har dette også vært bekjente i omtrent samme alder, slik at snittalderen øker. Beboerne er nå mellom 50-70 år, et par tenåringer bor fortsatt hjemme, men det er et annet liv enn da beboerne var rundt 30 år. Det var et yrende liv med unger på kryss og tvers, en tid de ser tilbake på med glede. Fellesskapet setter de fortsatt pris på, de har fortsatt en del felles middager, hjelper hverandre med forskjellig, de eldste har tid og de litt yngre fysisk kapasitet, så det er en bra symbiose fortsatt. De sier at det likevel er langt fra slik det var, og de ønsker seg tilbake til da det var mer initiativ og mer fellesskap, og de følte seg mer til nytte for hverandre ("alltid noen å legge babycallen inn til" som en som da var småbarnsmor uttrykte). De som ikke var fra byen, hadde også et større behov for fellesskap enn nye som flyttet inn senere. De var etablert i byen med venner og familie fra før, de var ikke så avhengig av fellesskapet, og det tenderer til at de også hadde kortere botid i Villa Holmboe.

Erfaringene som beboerne i Villa Holmboe har delt med oss viser at det er noen aspekter som kan være interessante å belyse gjennom støttecase der løsningene viser alternativer:

For å få en større empirisk bredde fra vår undersøkelse av Villa Holmboe, har vi valgt ut noen "støttecase"; eksempler på andre kollektive boformer etablert under andre forutsetninger og med andre målsettinger, som belyser ulike aspekter ved Villa Holmboe, og perspektiver man bør ta stilling til når man planlegger nye kollektive boformer og deleløsninger. Vi har gruppert støttecasene i tre kategorier:

1. Generasjonsmiks

Dette konseptet spiller på at mangfold i alder og ressurser (menneskelige, mentale og økonomiske) kan bidra til gjensidig hjelp og støtte i hverdagen. Alle får litt ved å dele litt. Dette konseptet er derfor gjensidig forpliktende på flere plan.

2. Seniorkonseptet

Seniorkonseptet legger opp til at beboerne kan ha et sosialt liv med andre i samme situasjon, være uavhengig og klare seg selv som eldre. Det fokuseres på tilgjengelighet i boligen og til nødvendig service og at tjenester er tilgjengelig ved behov. Det legges vekt på velvære og trygghet gjennom tjenester og at man kjenner de man bor sammen med. Grad av forpliktelser kan variere, men det sosiale aspektet mellom beboerne er sterkt og at man som naboer trygger hverandre ved behov.

3. Landsbyen

I landsbymodellen utvikles utvidede former for deleløsninger som kan omfatte hele bydeler og nabolag. Modellen legger opp til at det er flere å spille på og løsningene kan kanskje oppfattes som mindre forpliktende. Det kan fra utbyggers side legges opp til at arealer deles og utstyr deles. Man har større valgfrihet til å ta del i fellesskapet enn i kollektive boformer der man er tettere på og har større avhengighet av hverandre.

7. "Støttecase" som kan belyse ulike aspekter ved valg av konsept for en kollektiv boform

1.11 Generasjonsmiks

Vi vil her kort presentere relevante perspektiver knyttet til erfaringene fra Villa Holmboe. De kollektive boligløsningene Lange Eng (DK), Vindmøllebakken, BL Friis gate og BL Kollektivet (N) belyser det å spille på mangfold i alder og ressurser; menneskelige, mentale og økonomiske. Casene presentert her er ikke studert på samme måte som Villa Holmboe, men belyser problemstillinger som kommer frem i undersøkelsen, som for eksempel størrelse; antall enheter og beboere, og grad av differensierte størrelser på leilighetene medvirker til at boligløsningen blir mer robust. Det er flere mennesker å spille på, målgruppen for ulike leilighetsstørrelser vil være mer mangfoldig og alle eldes ikke samtidig. Man kan også flytte internt når livsfase tilsier at man trenger større eller mindre plass.

1.11.1 Lange Eng, Albertslund, Danmark

Sted:	Albertslund, Danmark
Byggherre og initiativtaker:	Liten gruppe kommende beboere. Antallet vokste til ca 100 beboere.
Arkitekt:	Dorte Mandrup Arkitekter
Utbygger:	FB-Gruppen
Byggeår:	2009
Finansiering:	FB-Gruppen og Roskilde Bank
Eieform:	Selveie
Organisering:	Matlagingsplikt hver 6 uke. Bruker teknologien til å kommunisere og gjøre avtaler.
Fellesfunksjoner:	Stort industrikjøkken, en stor spisesal, gymnastikksal, lekerom for barn, verksted, kino, kafé, treningsrom og øvingslokale til musikk kafe, kino og et stort felles uteareal som alle har utsyn til.
Samhandling:	Felles middag 6 dager i uken
Annet:	Barnepass, utlån av utstyr, fellesaktiviteter
Boliger og boligtyper:	54 leiligheter, 10 boligtyper som varierer i antall rom (2 soverom, 3 soverom, 4 soverom, 5 soverom) og planløsning (en eller to plan, med eller uten terrasse)
Leilighetsstørrelser:	71 m2, 95 m2, 115 m2 eller 128 m2

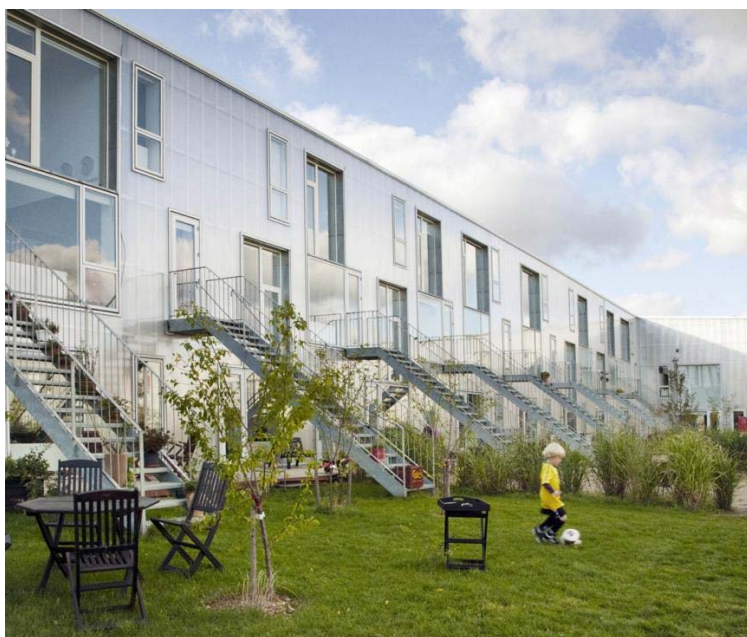


Foto: Dorte Mandrup Arkitekter



Arkitekt: Dorte Mandrup

Lange Eng startet opp tilsvarende som Villa Holmboe; med en liten gruppe venner som ville bo sammen og tok et privat initiativ, men Lange Eng har vokst til nå å huse over 100 mennesker. Beboerne var bevisste på at de ville bo i et bofellesskap på grunn av de økonomiske og sosiale fordelene. De som bor der, fremhever viktigheten med å selv ha planlagt bofellesskapet. De har valgt å bygge litt utenfor København på grunn av pris på tomt og størrelse. Tomtens beliggenhet har gitt mulighet for gradvis å vokse, dette sammen med en variasjon i boligstørrelser har bidratt til et mer variert bofellesskap.

Fordypning: http://www.nabofellesskap.no/wp-content/uploads/2017/11/Lange-Eng_PollenNo2.pdf
<https://www.langeeng.dk/>

1.11.2 Vindmøllebakken, Stavanger

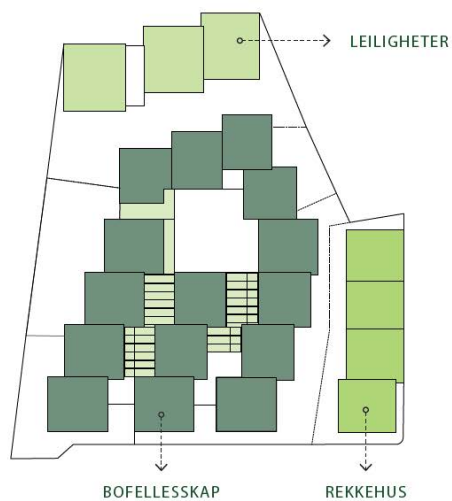
Vindmøllebakken bærekraftige bofellesskap er en del av boligkonseptet "Gaining by sharing" (GbS)

Sted:	Stavanger
Prosjektgruppe og initiativtakere:	Kruse Smith Eiendom, Helen & Hard arkitekter, Gaia Trondheim
Landskapsarkitekt:	Multiconsult
Utbygger og totalentreprenør:	Kruse Smith
Byggherre	Kruse Smith Eiendom, Indigo Vekst AS og Vindmøllebakken utbygging
Byggeår	2019
Eieform	Borettslag
Finansiering	Kompetansetilskudd fra Husbanken. Kruse Smith Eiendom, Indigo Vekst AS og Vindmøllebakken utbygging, samt arkitektene har lagt ned mye egeninnsats i prosessen.
Samhandling:	Mer enn 20 ulike interessegrupper, noen formelle og andre mer uformelle. Interessefellesskapene er basert på felles interesser for hage, musikk og har blant annet resultert i at musikere holder konsert i fellesarealene hver lørdag.
Reduserte arealer i privat enhet:	Ikke balkong i alle, redusert stue, lite kjøkken, ikke gjeste-wc eller gjesterom, redusert bodareal. GbS håndboken har skapt forståelse for hvilke arealer det er relevant å dele, og hvor mye areal hver enkelt har behov for
Fellesareal:	Gjestehybel, stort kjøkken, allrom, veksthus og amfi, takstue og hagestue, takterrasser, boder og vaskerom
Boliger og boligtyper:	40 boenheter i bofellesskap, 4 byvillaer og 8 leiligheter i tillegg
Leilighetsstørrelser	27m ² , 40m ² , 82m ²



Arkitekter: Helen & Hard arkitekter, Gaia Trondheim

Kilde: <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/>



Arkitekter: Helen & Hard arkitekter, Gaia Trondheim

Kilde: <https://helenhard.no/work/vindmollebakken/>

Vindmøllebakken og Gaining by Sharing modellen er en moderne versjon av generasjonsboligen, rettet mot alle aldre. Målsettingen har vært å vise vei til en grønnere og mer mangfoldig boligutvikling. Modellen innebærer både en spennende arkitektonisk løsning, en omfattende medvirkningsmodell og et driftskonsept som bygger på aktivitetsgrupper og mye frivillig initiativ.

Prosjektet vant Statens pris for byggkvalitet 2020.

Vindmøllebakken og GbS modellen er bygd på flere gode ideer om hvordan et slikt fellesskap kan overleve over tid og kan tilpasse seg i takt med beboernes endringer i livsfaser og behov. Antallet med hele 40 boenheter gir et større antall beboere å spille på og trolig dermed også muligheter for å beholde bredden i alderssammensetning over tid.

Fordypning:

<https://helenhard.no/work/vindmollebakken/>

<http://www.gainingbysharing.no/prosjekter/vindmollebakken/>

<https://www.facebook.com/vindmollebakken>

<https://www.facebook.com/vindmollebakken/videos/1901181746803724/>

<https://www.facebook.com/gainingbysharing>

<https://radio.nrk.no/serie/kulturstripa/sesong/202005/MKRS06010620>



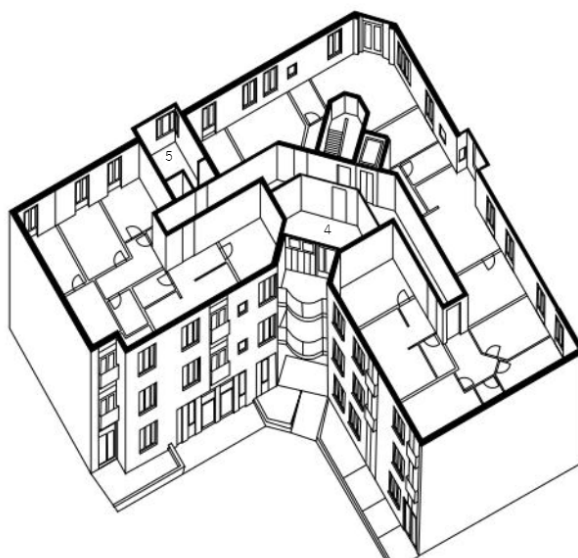
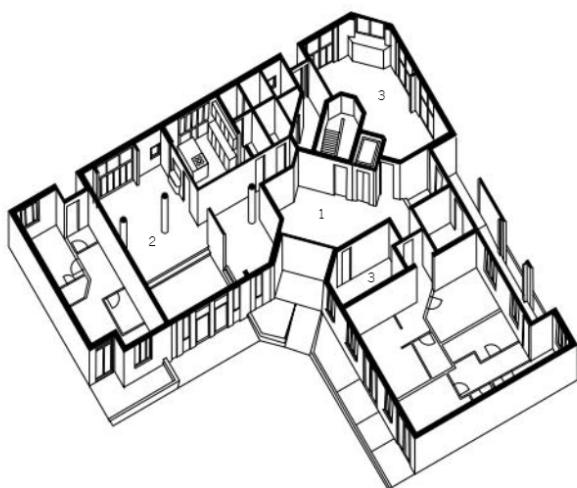
Arkitekter: Helen & Hard arkitekter, Gaia Trondheim

Kilde: <https://helenhard.no/work/vindmollebakken/>

1.11.3 Borettslaget Friis gate, Oslo

Sted	Friis gate 6, 0187 Oslo
Arkitekt	Asplan Prosjekt AS v /Bård Isdahl og Erlend Løvsbakken sivilarkitekter MNAL og beboere og Haldis Eckhoff sivilarkitekt MNAL
Entreprenør	Fagbygg AS
Byggherre og initiativtaker	Boligbyggelaget USBL
Byggeår	1987
Finansiering	Husbanken
Eieform	Borettslag
Organisering	Omtrent 400 m2 fellesareal utgjør 15% av boareal, mindre leiligheter men større fellesareal, et vanlig borettslag med et styre som velges på generalforsamlingen, og frivillig deltakelse i fellesskapet
Fellesfunksjoner	5. etasje – Takterrassen, 4. etasje – TV-rommet og Gjesterom 2, 3. etasje – Lekerommet, 2. etasje – Syrommet og Gjesterom 1, 1. etasje – Storstua, Treningsrommet og Bakgården, Kjelleren – Vaskeriet, Badstua, Aktivitetsrom og boder. Fellesarealene utgjør 14,8 m2 pr. boenhet; dvs ca 15% av privat boareal. 27 boenheter deler på ca 400 m2 innvendig fellesareal.
Samhandling:	Fellesmiddag (4-5 middager i halvåret), dugnad (to ganger i året), allmøter (to ganger i året)
Antall boliger og boligtyper	27 leiligheter, to gjesterom og to hybler
Leilighetsstørrelser	2-roms: 46–58 m2 bruksareal, 3-roms: 58–73 m2, 4-roms: 73–84 m2

AKSONOMETRI AV FRIIS' GATE 6 IKKE I MÅLESTOKK
 1 Vestibyle
 2 Spise- og samlingsrom med storkjøkken
 3 Disponibelt
 4 Fellesrom med balkong
 5 Hybel eller gjesterom



Arkitekter: Asplan Prosjekt AS v /Bård Isdahl og Erlend Løvsbakken sivilarkitekter MNAL og Haldis Eckhoff sivilarkitekt MNAL.



Kilde: <http://friisgate6.no/>

er tegnet som bofellesskap fra begynnelsen. Derfor er arealene fordelt sånn at man får mulighet til å være sosial og sammen med andre. Det er imidlertid ikke noe krav til det. Det er frivillig å delta i fellesaktiviteter. Fellesareal er et resultat på redusert leilighetsstørrelse.

Beboerne varierer i alder, personlighet og livssituasjon. Når livet forandrer seg, kan en flytte til en annen leilighet i samme bofellesskap.

Borettslaget Friis gate 6 er et gammelt bofellesskap som har vært i drift i mange år. Beboerne var med i prosessen fra starten av, mange har blitt boende, men stadig nye flytter inn og verdsetter denne måten å bo på. Antall fellesmiddager er noe redusert i forhold til opprinnelig, men oppleves fortsatt som sosialt verdifullt.

Fordypning:

<https://arkitektur-n.no/artikler/a-bo-i-fellesskap>

https://issuu.com/eriksenskajaa/docs/pollen_no_2

<http://friisgate6.no/>

Husbanken (1991) Boliger med nogo attåt.

1.11.4 Borettslaget Kollektivet, Oslo

Sted	Hovseterveien 96, 98, 100 og 102, Hovseter, Oslo
Arkitektgruppe	Rinnan og Tveten
Utbygger	OBOS
Byggherre og initiativtakere	Tre kvinnesaksorganisasjoner og boligbyggelaget USBL
Byggeår	1975/76
Finansiering	Husbanken
Eieform	Borettslag
Organisering	Beboerguide A-Å, styret, borettslags vedtekter, www.brlkollektivet.no
Fellesfunksjoner	Gjesterom, vaskeri, trimrom, badstue, barnehage, Camilla (spisested), takterrasser. Fellesarealene utgjør 2,7 m2 pr boenhet. 141 boenheter deler på ca 380 m2 fellesareal.
Samhandling:	Fellesmiddag 3 ganger i uken
Boliger og boligtyper	Opprinnelig 150, men nå 141 leiligheter og 14 hybler fordelt på to høyblokker og en lavblokk. 2-, 3-, 4- og 5-roms
Leilighetsstørrelser	52 m2, 76 m2, 90 m2, 118 m2.

Initiativet til Kollektivet på Hovseter kom fra 3 kvinnesaksorganisasjoner og er et samarbeid med USBL. Formålet var å lette hverdagen, først og fremst for yrkesaktive kvinner.

En studie fra 1999 viste at Kollektivet på Hovseter bare hadde halvparten så mye ut- og innflytting sammenlignet med vanlige borettslag. Fellesmiddager, nettverk og flere voksne å spille på, især mens barna er små, betyr lettelser og hjelp i hverdagen for hverdagstravle familier, også i dag.



Kilde: Oslo kommune Planinnsyn

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#592486,6647241,8>

Fordypning:

http://www.brlkollektivet.no/?page_id=11

<https://arkitektur-n.no/bokomtaler/levedyktig-bofellesskap>

<https://arkitektur-n.no/artikler/a-bo-i-fellesskap>

<https://arkitektur-n.no/artikler/bedre-sammen>

Husbanken (1991) Boliger med nogo attåt. S 20



Kilde: http://www.brlkollektivet.no/?page_id=11 og Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap, utgitt av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten januar 2021.

1.12 Seniorekonseptet

De følgende "støttecasene": Seniorhuset i Tromsø, Skyttertunet bofellesskap i Kongsberg og New Ground Cohousing i Barnet, London (UK), har fokus på en boform som kan legge til rette for å klare seg lengst mulig i eget hjem når man blir eldre, på det å ha et sosialt og aktivt liv med andre i samme alder og å ha tilgang til tjenester og service når man har behov for det.

1.12.1 Seniorhuset, Tromsø

Konseptutvikler	Kjersti Nerseth (arkitekt og initiativtaker) i samarbeid med Morten Hatling (seniorforsker SINTEF Community)
Sted	Utviklet som et konsept som kan være overførbart til flere steder. Piloten ble utviklet for en tomt på Elverhøy i Tromsø, men er ikke realisert.
Designgruppe for Seniorhuset i Tromsø	Sweco Norge, Andreas Boifot, Milan Dunderovic og Christine Gjermo, PirII
Utbygger for Seniorhuset i Tromsø	PEAB
Byggherre	-
Byggeår for Seniorhuset i Tromsø	Ikke realisert enda.
Finansiering	-
Eieform	Borettslag
Samhandling	Styre, vedtekter, møter og workshops
Fellesfunksjoner	Fellesareal 130 m ² (15 %) (eks gangareal 10%)
Boliger og boligtyper	Ca 10 enheter i tre ulike størrelser, tot. 626 m ² (75 %)
Leilighetsstørrelser	45 m ² , 60 m ² , 75 m ²

Seniorhuset



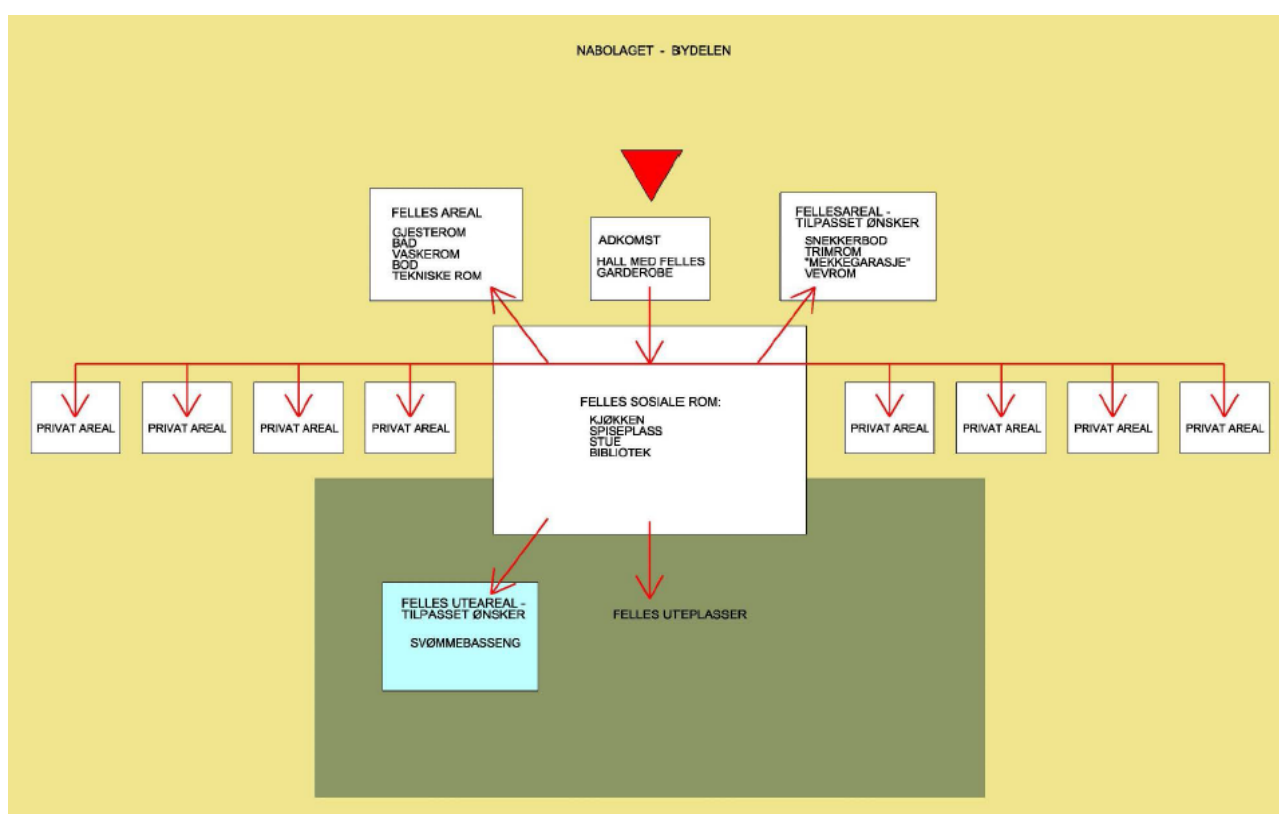
Kilde: Seniorhusets Facebookside (www.facebook.com/Seniorhuset/)

Seniorhuset er ment å være en kollektivbolig for eldre der hovedmålsettingen er å være et svar på viktige samfunnsutfordringer som ensomhet og velferdsutfordringer.

Seniorhuset ønsker i en medvirkningsprosess med framtidige beboere å utvikle tre seniorbofelleskap som konkrete forbildeprosjekt. Gjennom etablering, bygging og bruk av boligene vil det i tillegg etableres kunnskap om en alternativ, sosialt og miljømessig bærekraftig bolig for spreke eldre. Pilotene kan være i nybygg eller i form av rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. De vil gi oss viktig kunnskap om kritiske faser i rekruttering av beboere, medvirkningsprosesser fram mot omforente løsninger i beboergruppen, og ikke minst om funksjonalitet og konkrete løsninger gjennom prosjektet. Kollektive boformer rettet inn mot eldre har potensielt mange positive effekter, og erfaring fra våre naboland Sverige og Danmark viser at det er en voksende interesse i denne aldersgruppen for å leve i fellesskap med andre.

(Kilde: Utdrag fra prosjektrapporten Seniorhuset – En kollektivbolig for aktive eldre, datert 20.09.2016.

<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Seniorhuset%20en%20kollektivbolig%20for%20aktive%20eldre.pdf>)



Utformingen av private og felles soner og hvordan disse ligger i forhold til hverandre, er avgjørende for å oppnå sosial interaksjon. I prosjektet er det lagt stor vekt på valgmuligheter og at fellesarealet utgjør et tilskudd til de private arealene. Illustrasjonene over viser en skjematisk framstilling av fordelingen mellom private arealer og felles arealer. Boligens organisering skal tilrettelegge for at tilfeldige møter finner sted uten at man bevisst "trenger seg på". Kilde: Kjersti Nerseths presentasjon av Seniorhuskonseptet på seminaret "Bokvalitet i det tredje hjemmet, NAL 31.10.2017" <https://kurs.arkitektur.no/1248167>



studentboliger

tomten

eneboliger

gangvei

Adresse:
Langnesveien 8

Eigedom:
parsell av gnr. 118/bnr. 207 og
parsell av gnr. 118/bnr.10

Tomteareal:
1959,6 m²

Beregnet areal bygning:
Totalt areal : 900 m² – 1000 m² BTA

Tomta på Elverhøy i Tromsø. Kilde: Kjersti Nerseths presentasjon av Seniorhuskonseptet på seminaret "Bokvalitet i det tredje hjemmet, NAL 31.10.2017" <https://kurs.arkitektur.no/1248167>

Tromsø kommune sier på sine nettsider i august 2017 at

"Kommunen vil bistå de som står bak prosjektet i oppstartfasen med å finne aktuelle deltakere og legge til rette for prosessen med å få et slikt forbildeprosjekt til Tromsø, som en av tre norske byer. Utvikling og bygging av prosjektet vil i prinsippet bli en sak mellom de involverte beboerne og de som står bak prosjektet v/ Kjersti Nerseth Arkitektkontor.

Boligpolitisk handlingsplan peker på samlokaliserte privatfinansierte seniorboliger som en forebyggende boform som kan gi bedre livskvalitet og utsatt tjenestebehov for mange seniorer. Prosjektet Seniorhuset er i tråd med dette og kan bli et forbilde for flere og også andre typer seniorboliger i Tromsø."

Prosjektet er imidlertid ikke realisert enda.

Fordypning:

<https://www.tromso.kommune.no/informasjonsmoete-om-pilotprosjektet-seniorhuset.6020389-110070.html>

<http://www.seniorhuset.no/index.html>

www.facebook.com/Seniorhuset

<https://husbanken.no/universell-utforming/kompetansetilskuddet-bidrar-til-kollektivboliger-for-eldre/>

<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Seniorhuset%20en%20kollektivbolig%20for%20aktive%20eldre.pdf>

<https://kurs.arkitektur.no/1248167>

1.12.2 Skyttertunet bofellesskap, Kongsberg

Sted	Kongsberg
Byggherre og initiativtaker	5 ektepar som nærmet seg 60 år. Etter hvert blir de 13 andelshavere; dvs 23 godt voksne personer.
Arkitekt	Ljøterud – Ødegård Arkitekter v/ Håkon Stordalen.
Entreprenør	Bj. Bøhmer
Byggeår	2003
Finansiering	Kosenbo AS
Eieform	Eierseksjonssameie
Organisering	Styre, møter, hagekomitè
Fellesfunksjoner	Felleshus "Blinken"
Samhandling	8-10 middager i året, lunsj en gang i uken, turer, trening en gang i uken, hage, søndagspub, Les & reis -kveld. I felleshuset har de også felles plenklipper, motorsag, tilhenger og mere.
Boliger og boligtyper	13 selvstendige boenheter
Boligstørrelser	117 m2 grunnflate samt carport. Alle har en liten privat hage.

Initiativtagerne etablerte et AS i 1998, presenterte ideen for kommunen og etter en lang prosess som gikk over to år med mange forhandlinger, overtok de en kommunal tomt på 7 mål. Alle andelshaverne deltok i viktige beslutninger sammen med arkitekten. Dette handlet om prototyp huset, plassering av hus og utnyttning av tomta, felleshuset og utarbeiding av vedtekter.



Skyttertunet bofellesskap i Kongsberg. Kilde: Jon Erik Saugens presentasjon av Skyttertunet bofellesskap på seminaret "Bokvalitet i det tredje hjemmet, NAL 31.10.2017" <https://kurs.arkitektur.no/1248167>

Initiativtagerne presiserer at Skyttertunet er et bofellesskap, mer basert på frivillighet enn et bokollektiv. De sier at

"i et bokollektiv hvor man deler på flere funksjoner og oppgaver, forestiller vi oss at det kan bli mer krevende i lengden. Vi baserer vårt fellesskap på omtanke ikke på omsorg. Vi hjelper hverandre gjerne med praktiske ting, men det er en grense ved omsorgstjenester, der må kommunen eller andre komme inn. En ny beboer som flyttet inn for to år siden, sier at hun ikke har følt noe krav om deltakelse. Det faller naturlig, og man er med på fellesaktiviteter når det passer."

(Kilde: https://www.arkitektur.no/bofellesskap-velegnet-losning-for-a-mote-eldrebolgen?WAF_IsPreview=true Lastet ned 26.03.2021)



Kilde: http://seniortun.no/index.php?p=1_38&p2=3



Torsdagstrim og dugnad ved felleshuset Blinken i Skyttertunet bofellesskap i Kongsberg. Kilde: Jon Erik Saugens presentasjon av Skyttertunet bofellesskap på seminaret "Bokvalitet i det tredje hjemmet, NAL 31.10.2017"

<https://kurs.arkitektur.no/1248167>

Fordypning:

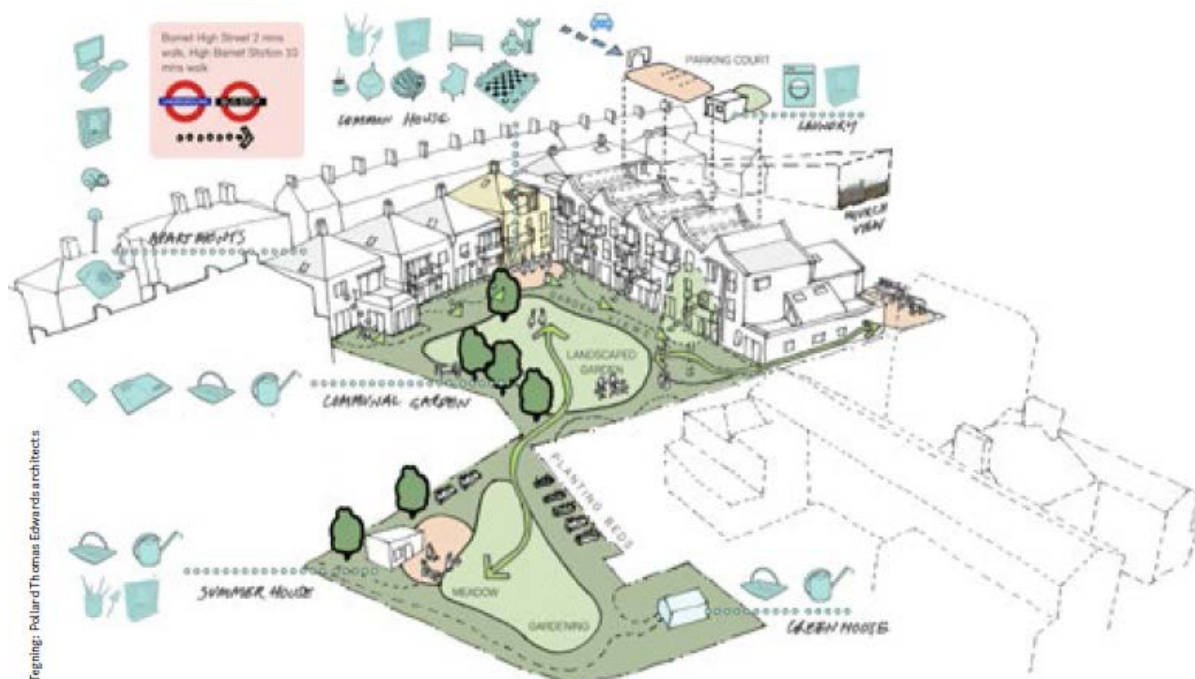
<http://seniortun.no/>

<https://tv.nrk.no/serie/status-norge/sesong/5/episode/3/avspiller>

<https://kurs.arkitektur.no/1248167>

1.12.3 New Ground Cohousing, London (Barnet)

Sted	London nord i bydelen Barnet
Byggherre og initiativtaker	Beboerinitiert, 6 damer som ville bo sammen når de ble eldre.
Arkitekt	Pollard Thomas Edwards
Entreprenør	Quinn, London
Byggeår	2016
Finansiering	Hanover housing association, Older Women`s Cohousing (OWCH), Housing for Women
Eieform	Leie. 17 enheter eller to av tre er det man kaller «owner occupied leasehold» som gir rettigheter på lik linje med selveiere, men med en kontrakt på 250 år. Housing for women leier i sin tur de 8 utleieenheterne tilbake av OWCH, og administrerer og videreleier den til kvinner som gruppen nominerer. Et kriterie er at beboer skal være over 50 år, kvinne og i tillegg må de enten - være kvalifisert til sosialbolig eller allerede bo i en kommunal bolig, - leie privat, men ha bostøtte for å klare seg, ha et usikkert boforhold - ha flyttet fra et annet boligprosjekt som Housing for Women eier.
Organisering	OWCH er et boligsamvirke som eies av beboerne og driftes av et valgt styre.
Fellesfunksjoner	Stort sirkulasjonsrom med kjøkken, spiseplass, møterom og kontor. Gjesteleilighet, stor felles hage med kjøkkenhage og «sommerhus» og vaskeri med tørkeareal. Totalt 160 m ² innvendig fellesareal. Fellesarealene utgjør 6,4 m ² pr. boenhet.
Samhandling	Felles middag en dag i uken. Beboerne vasker selv fellesarealene.
Boliger og boligtyper	25 leiligheter
Leilighetsstørrelser	54m ² - 107m ²



Illustrasjon: Pollard Thomas Edwards Architects

Kilde: Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap, utgitt av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten januar 2021.

New Ground Cohousing er et bofellesskap i London for kvinner over 50 år. Det består av 26 leiligheter med en blanding av selveide enheter og offentlig støttede utleieleiligheter til de som mangler egenkapital.

OWCH ble startet i 1998 av seks damer som ville bo sammen på sine eldre dager. De fikk ideen om seniorbofellesskap etter en presentasjon av Maria Brenton som senere ble prosjektkoordinator. Hun hadde gjennomført en studie av nederlandske seniorbofellesskap for stiftelsen Joseph Rowntree. Året etter signerte de en partnerskapsavtale med den lille boligforeningen Housing for Women, som ble prosjektfasilitator og lette etter en større boligaktør som kunne skaffe tomt og utvikle prosjektet. Gruppen møttes en gang i måneden for å bygge et fellesskap. De prøvde å få tak på tomt fem ganger før de endelig fikk napp.

Alderen på beboerne er 50–90 år. Gruppen er mangfoldig med tanke på økonomisk situasjon og nasjonalitet, mental helse, utdanningsnivå og legning. Det vil alltid være store individuelle forskjeller på helse og aktivitetsnivå, og det er også store forskjeller på en som er yrkesaktiv i andre halvdel av livet, en som nettopp er pensjonert og en 80-åring. Gruppen er også en blanding av enker, skilte eller ugifte, og litt over halvparten har egne barn.

Alle er ansvarlige for seg selv, og skal kunne leve selvstendig uten hjelp fra gruppen. Bygningen er designet slik at det er mulig å bli gammel her, uten å flytte flere ganger. Eventuelle behov for pleie blir organisert av sosialtjenesten, og må ordnes av beboeren selv, som i en hvilken som helst annen bolig. Men gruppen har definert det de kaller «mutual support» eller gjensidig støtte. Alle beboere har skrevet under på å være gjensidig hjelpsomme naboer, og at man holder et øye med hverandres sikkerhet og trivsel. I spesielle tilfeller kan det være noen som er syke og trenger hjelp med medisin eller handling, skyss, vanning av planter e.l., men det er ikke meningen at man skal stelle, vaske leiligheten eller utføre andre tjenester for hverandre over lengre tid (Oslo kommune, 2021).



Fra samskapingsprosessen med beboere og arkitekt og beboere i hagen. Foto: Arkitekt Pollard Thomas Edwards.
Kilde: Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap, utgitt av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten januar 2021.

Fordypning:

Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap, utgitt av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten januar 2021.

1.13 Landsbyen

Her vil vi presentere tre støttecase som beskriver utvidede former for fellesskap og deleløsninger som kan omfatte hele bydeler og nabolag. Vi har kalt denne modellen "Landsbyen" og her vil vi presentere Hurdal økolandsby i Hurdal, Nansenløkka på Fornebu og Vervet i Tromsø. I en "landsby" er det flere å spille på, fellesskapet er mer uforpliktende og tilbud om deling og fellesskap foregår ofte digitalt via en app, som for eksempel appen "Nabohjelp" som er utviklet for Nansenløkka. Størrelsene på disse casene er ganske annerledes enn Villa Holmboe.

1.13.1 Hurdal Økolandsby

Sted	Hurdal, Akershus
Arkitekt:	Aktivhus AS, arkitektene i Stilla Utvikling, i samarbeid med Gaia Arkitekter
Entreprenør	Aktivhus AS
Byggherre og initiativtaker	Filago AS
Finansiering:	Enova, Husbanken og flere andre
Byggeår	5 byggetrinn, i 2006 ble reguleringsplanen godkjent
Eieform	Selveie
Organisering	Ulike interessegrupper
Fellesfunksjoner	Drivhus, birøkt, kajakkpadling, hest, grendehus, parsellhager med mer.
Boliger og boligtyper	Totalt 230 boliger hvorav 70 er bygd pr 2017. Eneboliger, rekkehus og leiligheter.
Leilighetsstørrelser	fra 48 kvm til 150 kvm

Hurdal økolandsby tar utgangspunkt i at et bærekraftig og miljøvennlig liv samtidig skaper fellesskap. Bofellesskapet består av såkalte "aktivhus" som har fokus på redusert forbruk, reduserte klimagassutslipp, energieffektivitet, godt inneklima, naturlig ventilasjon og naturnære og miljøvennlige byggematerialer. Målet er at Hurdal skal bli karbonnøytral innen 2025.



Hurdal Økolandsby. Kilde: Meek Tore NTB Scanpix



Hurdal Økolandsby, boligtn 2. Kilde: Konseptutredning- Energiforsyning Hurdal Økolandsby boligtn 2. Aktivhus Entreprenør AS. Asplan Viak. Datert 30.09.2017

Eiendomsselskapet Filago AS som er byggherre og initiativtaker sier: "Vi selger først og fremst en livsstil, og ikke bare et hus". Selskapet har de siste årene satset på å bygge såkalte økolandsbyer. Dette er egne boligfelt med energieffektive hus som skal appellere til folk som vil leve nærmere naturen. Eiendomsselskapet Filago beskriver Hurdal økolandsby på følgende måte:

«Mellom fire og fem hundre mennesker flytter de neste årene inn i en landsby hvor bærekraft og livskvalitet er koblet sammen på en måte som gjør at du med god samvittighet kan nyte det beste fra to verdener, både den som måles i bikuber og frukttrær og i kilowatt og gigabytes».

I tillegg til energieffektive hus, er landsbyen koblet til et andelsjordbruk og et slags sentrum med kafeer og butikker som har fått navnet Fremtidssmia Økologiske Næringsssenter. Filago har også lignende prosjekter på Tjøme i Vestfold og Hadeland i Oppland.

Fordypning:

https://issuu.com/jonatanringerike/docs/boligtun_2

https://issuu.com/jonatanringerike/docs/arkitektur_n_artikkel

<https://arkitektur-n.no/artikler/hurdal>

<https://www.arkitektur-n.no/artikler/ut-fra-storbyen>

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/konseptutredninger/hurdal-okolandsby/>

<https://putsj.no/artikkel/a-leve-i-gamledager-er-fremtiden-for-hurdal-okolandsby>

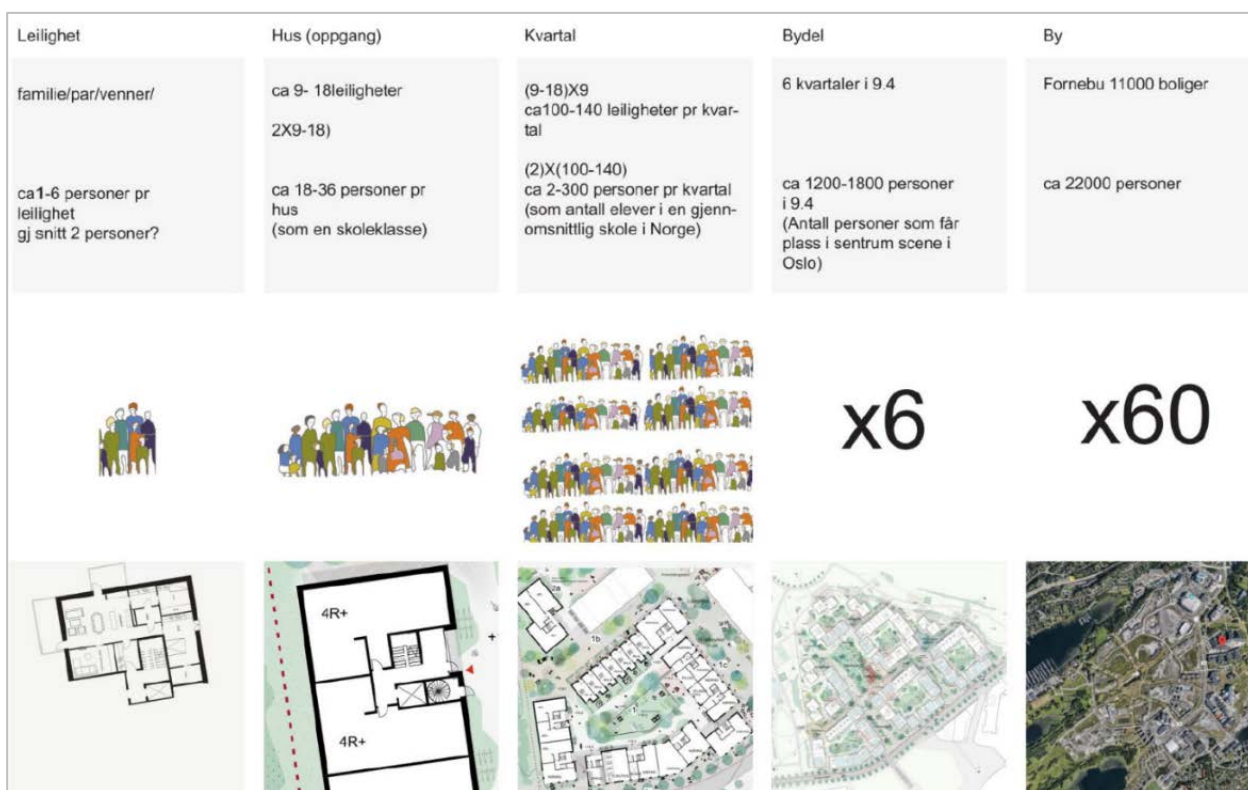
<https://www.facebook.com/OkolandsbyeniHurdal>

1.13.2 OBOS Nansenløkka, Fornebu, Oslo

Sted	Fornebu, Oslo
Byggherre og initiativtaker:	OBOS og FutureBuilt
Arkitekt	Dyrvik Arkitekter og Transborder Studio, SLA
Utbygger	OBOS
Byggeår	Planlagt ferdigstilling i 2023
Finansiering	OBOS
Eieform	Borettslag
Organisering	Nabohjelp appen og dyrking i hagen
Fellesfunksjoner	Nabohjelp, hage, gjestehybler, smørerom, verksted, gamingrom, felleslokaler, bil- og sykkeldeling
Boliger og boligtyper	ca 600 boliger på seks kvartaler, leiligheter og rekkehus
Leilighetsstørrelser	35-185 m ²

Obos utvikler Fornebu videre ved å bygge nye prosjekter som bl.a gir fokus både på miljømessig og sosial bærekraft. Nansenløkka er et prosjekt som består av 600 miljøvennlige boliger. Prosjektet har store ambisjoner om å redusere klimagasavtrykket og vil bevisstgjøre beboerne over energibruk og effektlaster. Nabohjelp er et digitalt verktøy som brukes til å gi eller be naboen om hjelp.

Området har utviklet seg med tanke på deling og det å skape "nabolaget". Delingsmuligheter utvider til nabolagets nivå. Nabohjelp er et digitalt verktøy som brukes til å gi eller be om hjelp fra folk som bor i nærheten.



Nivåer av deling på Nansenløkka. Kilde: Kommunalt møte 11.06.2020 / Dyrvik, Transborde, SLA, OBOS



Situasjonsplan Nansenløkka. Kilde: Kommunalt møte 11.06.2020 / Dyrvik, Transborde, SLA, OBOS

Fordypning:

<https://www.obos.no/nabohjelp>

https://nye.obos.no/ny-bolig/nye-nabolag/fornebu/?WT.mc_id=p3wr

<https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/barum/nansenlokka?>

<https://byggmesteren.as/2020/04/27/obos-bygger-600-miljobiliger/>

<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/nye-fornebu/nansenlokka/>

<https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/obos-skal-bygge-miljoboliger-pa-fornebu>

<https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Tor-Evert-Lindeland-OBOS.pdf>



Nansenløkka. Kilde: nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/barum/nansenlokka

1.13.3 Vervet, ny bydel i Tromsø

Sted	Tromsø
Designgruppe	LPO arkitekter, Lo:Le landskapsarkitekter, Zenisk Lysdesign, Olav Christopher Jenssen kunstner
Utbygger	Vervet AS
Byggeår	Flere byggetrinn. Planlagt ferdigstilling 2026 på siste byggetrinn.
Finansiering	Husbanken
Eieform	Selveie / Sameie
Organisering	Utbygger har hatt flere beboermøter og beboerne har begynt å bli litt kjent. Nyttårsaften 2020/2021 var det flere som ble enige om å feire nyttår sammen på tomte.
Fellesfunksjoner	Uteareal, hage, barnehage, app, bildeling, båt, kajakk, sykkel, 5 hybler for gjester, treningsstudio, bilvaskeri, bibliotek (beboernes egen bok-pool), gamingrom, sykkelverksted, smørebod, takterasse, selskapslokale med kjøkken, hobbyrom med verktøy. Vaktmester. Sentralt plassert ligger gårdsrommet med hage, barnehage og innendørs fellesarealer som utgjør totalt 750 m2.
Boliger og boligtyper	8 kvartaler så langt, ca 90 leiligheter på to, tre, fire-roms
Leilighetsstørrelser	fra 35 kv.m til 85 kv.m, noen fra 117 kv.m til 150 kv.m

Vervet er en helt ny bydel i Tromsø, utviklet på det gamle skipsverftet. Utviklingen er preget av områdets historie, og noen av de gamle bygningene som for eksempel maskinhallen, er tatt i bruk til restaurant og konsertlokale. Noen av de gamle strukturene etter skipsverftet står også igjen som skulpturelle minner. Vervet er et nytt og urbant boligområde der deling og fellesskap står i sentrum. I tillegg er det et ønske fra utbyggerne at Vervet blir en attraktiv bydel med små nisjebutikker og et attraktivt uteområde for flere.



Vervet. Kilde: Vervets egen hjemmeside www.vervet.no



"I gårdsrommet på Vervet, lunt plassert mellom Fram, GjØa og Maud, ligger bygget som huser hele 750 m2 sosialt fellesareal og barnehage. Grøntarealene her blir hele bydelens egne hage og uteområde til barnehagen utgjør en flott lekeplass for beboere etter barnehagens stengetid."

Kilde: Vervets egen hjemmeside www.vervet.no Eksempel på planløsning på 3- roms leilighet (markert på plan).

Fordypning:

<https://vervet.no/>

8. Oppsummering og diskusjon

Det overordnede spørsmålet i denne studien er om en boform som legger til rette for deling og fellesskap, ikke bare er bærekraftig i et ressursbruk- og økonomisk perspektiv, men også i et sosialt perspektiv; *Kan kollektive boformer være et svar på noen av dagens viktigste samfunnsutfordringer?*

Vi har gjennom studiet av Villa Holmboe og ved å se på også andre konsepter, ønsket å belyse om boformen bidrar til at man kan bo lenger hjemme, hva som deles når man bor flere sammen, hvordan grensene mellom fellesskap og privatliv ivaretas, og hvilke utfordringer og fordeler boformen gir. Villa Holmboe har bare 8 enheter, så det ville vært interessant å belyse fordeler og ulemper både med ulike gruppestørrelser og alderssammensetting, men vi har ikke hatt mulighet til å gå like mye i dybden på løsninger i de andre eksemplene vi viser til.

Å bo flere sammen beskrives av våre informanter i Villa Holmboe som en utrolig berikelse, en trygg og inkluderende base i livet, men også som en læreprosess i toleranse. De mener at barna har hatt godt av å vokse opp i et bofellesskap der barna blir tatt på alvor, blir sett og hørt av flere voksne, og får lære toleranse i praksis. Noen av de vi intervjuet som hadde flyttet eller hadde behov for en bolig som var bedre tilrettelagt for alderdommen, kunne godt tenke seg å bo i en kollektiv boform igjen, men de ga uttrykk for at de ville bo et sted med liv og røre, og gjerne sammen med mennesker som ikke var i samme alder.

Det er litt ulikt hva man deler. I noen tette bofellesskap som Villa Holmboe blir man en slags familie. Ruii (2019) påpeker at å ivareta grensen mellom felles og privat da blir viktig. Beboerne i Villa Holmboe opplever at det er stor grad av respekt for privatlivet, kanskje mer enn i ordinære boligområder. Fellesområdene er tydelig definert i planløsningen med felles svalgang og tårn. Balkongene mellom to og to leiligheter er sammenhengende uten fysisk skille, men dette oppleves ikke som noe problem av beboerne da de har en slags underforstått enighet om når det passer seg å ta kontakt med hverandre og ikke. De uskrevene reglene sørger for at alle beboerne får være i fred når de vil. Å være lojal mot det man i fellesskap har blitt enige om, opplever beboerne også er viktig. De har tillit til hverandre, og vet at naboene er der hvis de skulle trenge hjelp med noe. Det deles på alt fra trygghet og trøst til barnepass, sukker og vinkelsliper, ski og overnattingsplass for en gjest, og klær og utstyr som barna vokser ut av går på omgang. På den måten sparer også hver enkelt sin egen husholdning for innkjøp av ting som andre i fellesskapet gjerne vil bli kvitt, og man reduserer forbruket totalt sett. Dette underbygges av Maynard (2019) som sier at boformen er et rimelig alternativ som skaper sosial robusthet.

Boformen oppleves av mange som en trygg ramme, enten man bor alene eller er en familie. Kim (2017) anser en kollektiv boform som fremmer fellesskap som en medisin mot ensomhet, og Carrere med flere (2020) mener et bofellesskap påvirker helse og velvære positivt. Beboerne i Villa Holmboe mener selv at de holder seg friske lenger når de har det bra og bor sammen med andre de har det bra sammen med. Om boformen også vil redusere behovet for omsorgstjenester til en viss grad, vil framtiden vise.

Når det gjelder samhandling, mangfold og gruppestørrelser, er det umulig å si hva som fungerer best etter å ha studert bare ett case. Vi har imidlertid vist en rekke ulike modeller og eksempler, men uten å ha mulighet for å studere erfaringene med disse. Noen bofellesskap er aldersinkluderende, andre for eldre, det framgår imidlertid veldig tydelig at det forutsetter at alle er i stand til å ta vare på seg selv.

Kollektive boformer kan også invitere inn og inkludere hele nabolag eller bydeler ved å tilby aktiviteter, fellesrom og skape møteplasser for et større område. Dette er ambisjonene til prosjektet "Vervet" i Tromsø. Man ønsker her å tilby attraktive byrom, attraktive møteplasser for nabolaget i form av et samlende torg, konsertarena inne og ute, dele-løsninger for kajakk, båt og bil etc, "to-good-to-go" -løsninger fra restauranter og bakeri i området og en attraktiv sjøpromenade. Nye dele-løsninger byr på nye utfordringer i forhold til

både jus, finansieringsmodeller, forvaltning og driftsansvar. Noe som likevel ikke betyr at det ikke må prøves. Nettopp ved å utvikle slike nye svar utvikles løsninger som kan bidra til en mer bærekraftig områdeutvikling.

Webinar:

Ved avslutningen av dette prosjektet arrangerte SINTEF et webinar som samlet 36 interesserte. Deltagerne var både fra Husbanken, flere kommuner i hele landet, forskning og private eiendomsaktører i Tromsø. Temaet er igjen satt på dagsorden. Presentasjonene av prosjektene under utvikling i Tromsø viser nettopp dette. Flere miljøer har utviklet kompetanse og erfaringer som kan deles. I Bergen jobber for eksempel kommunen med å regulere et pilotområde for ulike kollektive boformer. Erfaringene så langt er at det er viktig å etablere dialog mellom mulige interessenter og utbyggere tidlig i prosessen.

På webinarret ble erfaringene fra Villa Holmboe presentert sammen med flere utbyggerinitierte prosjekter der deling og fellesskap var i fokus. Vindmøllebakken i Stavanger ble i 2020 nominert til byggeskikkprisen og vant samme år Statens pris for byggkvalitet. Vindmøllebakken har blitt et forbilde case og vi fikk høre om medvirkningprosessen som foregikk i forkant av etableringen, samt hvilken støtte og utfordringer prosjektet hadde møtt i møte med kommunens ulike etater.

Å "skape" et fellesskap handler om mere enn å etablere noen fellesarealer. Dette ble godt illustrert i caset fra Vindmøllebakken. Erfaringene derfra er så langt positive. Erfaringene fra Villa Holmbo viser at slike fellesskap kan bestå når de først er etablert, til tross for at noen flytter fra og andre flytter til.

9. Konklusjon og forslag til videre tenking rundt kollektive boformer og dele-løsninger

Boligpolitikken i Norge er primært basert på at vi skal eie vår egen bolig. Bolig er ikke bare et sted vi skal bo, men også den største investeringen vi gjør i løpet av livsløpet. Dette bidrar til at boligmarkedet er konservativt, og det testes i begrenset grad ut nye løsninger. Villa Holmboe var imidlertid et slikt forsøk. Bolighistorien forteller hvordan bofellesskapet ble svaret for en gjeng unge etablerere, på grunn av behov for et sted å bo, økonomiske hensyn og behov for støtte i hverdagen. Det fortelles om et tett felleskap som fortsatt oppleves som positivt, selv om noen har valgt å flytte og nye har kommet til. Resalg av boliger i Villa Holmboe viser at tilbudet oppleves som attraktivt for andre også i dag 30 år etter det ble bygd.

Det å dele areal har vist seg å bidra til at beboerne har kunnet klare seg med litt mindre areal i perioder i livet hvor boligen har høyest belastning. Dette er ofte fasen med store tenåringer i huset, som trenger mye "plass" både fysisk og mentalt (litt avstand til foreldre). Eksempelet viser også hvordan huset la til rette for fleksibilitet gjennom at hybler kunne leies ut i perioder hvor beboerne hadde dårlig råd, og at fellesarealet i tårnet i en periode ble brukt til barnehage. Dette lot seg trolig også gjøre på grunn av en godt gjennomtenkt planløsning.

Vi kan se at huset også byr på noen begrensninger, behovet for større mangfold av beboere kunne trolig vært lettere om fellesskapet hadde vært større, med differensierte leilighetsstørrelser og rom for flere ulike husholdninger. Større fellesskap krever imidlertid ofte mer regler og systemer. I Villa Holmboe er det en del tydelige regler, men også en god porsjon raushet og fleksibilitet, noe som beboerne gir uttrykk for at de opplever har fungert.

Intensiteten på fellesskapet har variert noe over tid og gjennom ulike livsfaser. Mange forteller med glede om den gang det var yrende liv og mange barn som myldret i svalgangen. Det var flere og oftere fellesaktiviteter. Fra å ha fellesmiddager en gang i uka er det nå kanskje en i kvartalet. Det er imidlertid flere som gir uttrykk for at de godt kunne tenke seg mere fellesaktiviteter igjen nå når flere har fått bedre tid. En del har imidlertid skaffet seg hytte og "bor" også der deler av tiden.

Etter hvert som tiden har gått har mange av beboerne blitt eldre. Boligene var ikke planlagt spesielt for dette. Det er trapper og dårlig tilgjengelighet med tanke på rullestol. Felleskap og nærhet til noen man kan spørre om hjelp eller selskap er imidlertid også en viktig dimensjon ved å finne en god boform i alderdommen. Beboerne har så langt prioritert fellesskapet fremfor bedre tilgjengelighet, og har valgt å bli boende. De understreker imidlertid at de gjerne kunne tenkt seg å ha planlagt for bedre tilgjengelighet den gang det ble bygd.

Villa Holmboe er bygd i en annen tid, det å skaffe seg en egen tomt og bygge sitt eget hus var mer vanlig. I dag krever fortettningsstrategier andre utbyggingsformer og høyere tetthet. Boligutviklere og -utbyggere må derfor i større grad satse på kollektive boformer og dele-løsninger for å møte framtidens boligbehov. Erfaringene med å bo tettere på hverandre har gitt beboerne mange positive opplevelser og støtte i hverdagen, og bør derfor kunne være en inspirasjon til å prøve ut nye boformer. Salg av boligene i Villa Holmboe har vist at boligformen er ettertraktet for boligkjøpere på det åpne markedet.

Spørsmålet er derfor ikke om denne boformen er aktuell i dag, men i hvilken form? De ulike bofellesskapene som er tatt med i rapporten viser at det finnes flere muligheter.

Villa Holmboe er et lite bofellesskap, men erfaringene er så gode at det burde inspirere flere til å prøve noe tilsvarende. Eksemplene i casepresentasjonen viser flere ulike konsepter og modeller. Kanskje viktigst er Vindmøllebakken der det også er lagt mye innsats i å etablere fellesskapet allerede før man flyttet inn, og at det handler om mer enn å prosjektere fellesfunksjoner og fellesarealer. I Villa Holmboe hadde de planleggingen og byggingen av husene som et felles prosjekt og ble tidlig godt kjent med hverandre. Er etableringen mer utbyggerstyrt må aktørene kanskje finne nye måter å samarbeide på allerede i

planleggingsfasen. I Forskningsprosjektet Bopilot i Bergen kommune er det testet ut flere nye modeller for utbygger - beboer samarbeid i en tidlig planleggings fase.

Et svar på dagens samfunnsutfordringer?

Det blir innledningsvis pekt på samfunnets utfordringer med ensomhet, tidsklemma og utfordringer med å kunne bidra med noe til andre også i eldre år. At man kunne være barnevakter for hverandre, at samtaler rundt både hyggelige og vanskelige ting fant sted i treff i svalgangen og opplevelsen av å ha en slags trygghet i en "form for familie" selv om de ikke nødvendigvis var nære venner. Dette nettverket fungerte også som en erstatning for nær familie i nærheten som flere manglet, siden de var innflyttere i byen. Selv om Villa Holmboe er et lite prosjekt og derfor vanskelig lar seg generalisere, viser bolighistorien flere eksempler som kan underbygge at denne boformen kan være et svar på flere samfunnsutfordringer.

Eksempelet viser også at å dele på arealer og funksjoner har bidratt til å kunne møte toppene av boligbehov i enkelte livsfaser uten å måtte flytte til en større bolig. Sett i dette perspektivet underbygger det teorien om at man får "mer" for mindre, og kan betraktes som en bærekraftig modell sett i lys av arealbruk. At det i tillegg utvikler seg en "delekultur" som gjør at man også lettere deler på utstyr etc. støtter også opp rundt et mer bærekraftig hverdagsliv.

Villa Holmboe var utviklet i sin tid av en gjeng som delvis kjente hverandre fra før, fortellingen er såpass positiv at det er god grunn til å forsøke å støtte og inspirere til nye forsøk og modeller tilpasset dagens boligmarked. Det er derfor med spenning vi følger med på nye prosjekter og håper i fremtiden å kunne undersøke erfaringer med disse. Det ligger mye viktig erfaringsoverføring fra det ene prosjektet til det andre.

Denne typen fellesskapsløsninger er klart i tråd med målsettingen om en mer sosialt bærekraftig boligsektor og FNs bærekrafts mål. Det gjenstår imidlertid mange spørsmål knyttet til dette: Hvordan skape markedsinteresse? Hvordan kan utbyggere og kommuner og innbyggere samarbeide på nye måter? Hva er smart å dele, og hva bidrar til frustrasjon og konflikter i slike bofelleskap?

Behov for innovasjon og nytenking

Alternative boformer, der deling og fellesskap står i sentrum, kan bidra til at flere kan få et godt sted å bo. I distriktet er et tilbud om alternative boformer totalt fraværende. Marginale boligmarkeder og spredt bebyggelse der eneboligen eller eldreresenteret er eneste valgmulighet, er ikke en bærekraftig boform, verken i byen eller på landet. Dette utgjør en stor boligsosial utfordring, som også inkluderer en utfordrende eiendomsomsetning i distriktet.

Norge er et 'eneboligland' med spredt bebyggelse og en sterk eie-tradisjon. Mange kommuner har behov for arbeidskraft, plass og ressurser til å ta imot tilflyttere og flyktninger, men det finnes ikke boliger, på leiemarkedet spesielt. Kan hende er det heller ikke eneboligen nye beboere eller enslige uten nettverk har behov for. I tillegg er det både i by og bygd en økende gruppe eldre, som er friske, men som ønsker seg en enklere hverdag og et mer sosialt liv, men der salg av eneboligen ikke vil finansiere en ny og mer tilpasset bolig.

Det er derfor et stort behov for nytenking i boligproduksjonen i norske byer og tettsteder. Boligen er i stor grad med på å forme hvordan vi lever, og folk flest vil så lenge det ikke presenteres et større mulighetsrom med andre boformer, heller ikke etterspørre alternativer. Det er derfor et stort behov for å utvikle metoder og piloter for å utforske dette mulighetsrommet der beboermedvirkning tas et steg videre.

I den nye strategien for en sosial boligpolitikk som Regjeringen la fram 2.desember 2020 ble behovet for utvikling og nytenking løftet fram (KMD, 2020). Å bidra til at markedet forsynes med boliger av god kvalitet for hele livet vil støtte opp om målsettingen for et flergenerasjonssamfunn der det er plass for alle og der alle får mulighet til å delta og bidra.

10. Referanser

- Amérigo, M. & Aragonés, J. I. (1990). Residential satisfaction in council housing. *Journal of Environmental Psychology*. 10(4), 313-325. [https://doi.org/10.1016/S0272-4944\(05\)80031-3](https://doi.org/10.1016/S0272-4944(05)80031-3).
- Schmidt, L., & Husbanken. (1991). Boliger med nogo attåt : nye bofellesskap i et historisk perspektiv (p. 96). Husbanken.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020): Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>
- Ledsten, Ellen (2013). Et bofellesskap for vår tid. *Arkitektur N*. nr. 4 – 2013. <https://arkitektur-n.no/temaer/bofellesskap#> Hentet 12.2020
- Nytt Norge.com (hentet 6.11.2019). Sterke ønsker om å bo kollektivt - det er den gode gamle måten å leve på. <http://www.nyttnorge.com/sterke-%C3%B8nsker-om-%C3%A5-bo-kollektivt.html>
- Røe, M., Svendsen, S., & NTNU samfunnsforskning. (2020). Jarleveien 10 : erfaringer fra et kommunalt boligkompleks. NTNU samfunnsforskning, Avdeling mangfold og inkludering.
- Sager, Tore. (2017). Planning by intentional communities: An understudied form of activist planning. *Planning Theory*. 17(4):147309521772338. doi: 10.1177/1473095217723381.
- STAR strategies + architecture. (2012). Co-Residence: Habiter en Grand. A project for Atelier International du Grand Paris. <http://st-ar.nl/co-residence-habiter-en-grand/>
- Prognosesenteret. (2020). Boformer <https://prognosesenteret.no/downloads/boform/>
- Labit, A. (2015). Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe. *Urban Research & Practice* 8(1): 32-45. Doi: 10.1080/17535069.2015.1011425
- Moe, Ellinor. (2019). Sosialt bærekraftige boliger for eldre - To kvalitative casestudier om eldre menneskers erfaringer med bofellesskap. Avhandlingen for Master i miljøpsykologi. Høgskolen i Innlandet. Lillehammer.
- Maynard, Andrew (2019). Nightingale. Fast Forward Autumn 2019. University of Auckland. <https://www.youtube.com/watch?v=HFiQoNRp0nA&t=3447s>
- Kim, Grace 2017. How cohousing can make us happier and live longer. TED https://www.ted.com/talks/grace_kim_how_cohousing_can_make_us_happier_and_live_longer
- Olson, Brad et al (2009). Increases in tolerance within naturalistic, intentional communities: a randomised, longitudinal examination. *American Journal of Community Psychology*. 44(3-4). S 188-195
- Peter Jakobsen & Henrik Gutzon Larsen (2019) An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing, *Urban Research & Practice*, 12:4, 414-430, DOI: 10.1080/17535069.2018.1465582

Tummers, L. (2015). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*. 1-18. DOI: 10.1177/0042098015586696

Schon, Ulla-Karin (2010). The power of identification: peer support in recovery from mental illness. *Scandinavian Journal of Disability Research* 12(2), 83-90. DOI: 10.1080/15017410903478956

Scanlon, Kathleen, Fernández Arrigoitia, Melissa and Whitehead, Christine M E (2015) Social housing in Europe. *European Policy Analysis* (17). pp. 1-12. <http://eprints.lse.ac.uk/62938/>

Carrere, J., Reyes, A., Oliveras, L., Fernández, A., Peralta, A., Novoa, A. M., . . . Borrell, C. (2020). The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review. *Public health reviews*, 41(1), 22-22. doi:10.1186/s40985-020-00138-1

Ruij, M. L. (2015). The effects of cohousing on the social housing system: the case of the Threshold Centre. *Journal of housing and the built environment*, 30(4), 631-644. doi:10.1007/s10901-015-9436-7

Byarkitekten i Bergen, Bergen Kommune. (2019). Bopilot, resultater fra innledende digital medvirkning. Oppsamlingsrapport

Oslo kommune (2021). Frokostmøte om kollektive boformer [Webinar] 20.januar. Oslo kommune.

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2021): Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap.

Wågø, & Høyland. (2016). En bydel for alle? Botilbud for yngre personer med stort hjelpebehov. <http://hdl.handle.net/11250/2386696>

Høyland, Grut, & Thygesen. (2019). Tverrfaglig evaluering av Kampen Omsorg+. SINTEF akademisk forlag. <http://hdl.handle.net/11250/2597399>

Høyland, Denizou, Halvorsen, & Moe. (2020). Bo hele livet. Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung. SINTEF akademisk forlag. <https://hdl.handle.net/11250/2671746>

Wågø, Høyland, & Bø (2019). Bokkvalitet og verdighet – en evaluering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser. SINTEF akademisk forlag. <http://hdl.handle.net/11250/2588924>

Vedlegg:

Informasjonsskriv til beboere

Intervjuguide, beboere

Program for webinarret "Side om side i Villa Holmboe. Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?". SINTEF og Husbanken 23.04.2021

Informasjonsskriv til beboere

Kollektive boformer: et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

Dette er et spørsmål til deg som bor i Villa Holmboe om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å få fram perspektiver og hente ut erfaringer fra ulike boformer for deling og kollektive løsninger, for å kunne gi innspill til hva som er verdt å vektlegge når nye boformer planlegges. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Å bo flere sammen er en bærekraftig forretningside for mindre utslipp, mer deling og mindre forbruk, men kan også ha boligsosiale funksjoner. På oppdrag fra Husbanken skal SINTEF Community undersøke aspekter knyttet til dette i flere case, blant annet Villa Holmboe.

Spørsmål vi ønsker å belyse

Kan man bo lenger hjemme i et "generasjonshus"/ et hus der det bor flere generasjoner?

Blir man mindre alene når boformen er tilrettelagt for deling og fellesskap?

Kan kollektive boformer passe for vanskeligstilte? (barnefamilier med lav inntekt, -uten nettverk, personer med nedsatt funksjonsevne, aleneboende yngre og -eldre)

Når man bor flere sammen; hva deles? Hva hjelper man hverandre med?

Hva kan kollektive boformer bidra med i byutviklingen?

Hvorfor velge en kollektiv boform? Hva er fordelene? Er det noen ulemper? Er det en boform som passer alle?

Evalueringen av de ulike casene vil oppsummeres i en fagrapport som vil bli publisert på forlaget SINTEF Bok. Målgruppen for denne rapporten vil være kommuner, private og utbyggere som planlegger å bygge for andre måter å bo på. Ved prosjektets avslutning vil det arrangeres et sluttseminar for erfaringsdeling.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du forespørres om å delta da du bor i Villa Holmboe.

Hva innebærer det for deg å delta?

Jeg vil gjerne komme hjem til deg for å gjøre et intervju. Hvis du synes det er greit, vil jeg notere fra intervjuet, evt ta bilder av boligen din og lydopptak hvis du aksepterer det. Hvis du før intervjuet vil ta bilder av egen bolig; noe du liker ved den eller noe du ikke er så fornøyd med, setter jeg stor pris på det. Du bestemmer om jeg kan få bildene, men de kan være nyttige å samtale rundt, og de vil være nyttige for meg når jeg skal videreformidle hva du opplever er kvaliteter ved akkurat din bolig eller boformen generelt. Jeg vil gjerne at du viser meg boligen din og forteller hvordan du synes det er å bo der. Et besøk vil ta ca 1 time.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Det er kun vi som arbeider med prosjektet som vil ha tilgang til opplysningene.
Ditt navn og kontaktopplysninger vil anonymiseres.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes innen utgangen av 2020. Personopplysninger vil da bli anonymisert og evt opptak slettet.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:
innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
å få rettet personopplysninger om deg,
få slettet personopplysninger om deg,
få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.
På oppdrag fra SINTEF Community har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:
SINTEF Community ved forsker Solvår Wågø, solvar.wago@sintef.no
SINTEF etikkombud/personvernkoordinator: Tove Håpnæs, Tove.Hapnes@sintef.no
NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost personvernombudet@nsd.no eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Solvår Wågø
Prosjektansvarlig / Forsker
M: +47 92 48 30 60
solvar.wago@sintef.no

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet "Kollektive boformer: et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?", og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- ☐ å delta i intervju
- ☐ at det kan tas eller benyttes bilder av min bolig med omgivelser
- ☐ at det kan tas lydopptak som slettes når prosjektet er avsluttet
- ☐ Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ultimo desember 2020.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Intervjuguide, beboere

Kollektive boformer: et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

Boligpreferanser:

- Alder, yrke, utdanning, interesser, hva gjør du på dagtid?
- Husholdningens sammensetning, alder etc.
- Botid i Villa Holmboe?
- Hvor bodd før?
- Bakgrunnen for ønske om å
 - etablere en kollektiv boform? (gründerne)
 - bo i Villa Holmboe? (de som har flyttet inn senere)
- Hva er det beste/verste med å bo i Villa Holmboe?
- Hvor trives du best i Villa Holmboe?

Samfunnsutfordringer:

- Fortell litt om sammensetningen av beboere i Villa Holmboe?
- Er det litt tilfeldig at det har blitt sånn?
- Når noen flytter, hva skjer da?
- Er det en mix (alder osv) i Villa Holmboe? -eller er dere ganske like?
- Kan man bo lenger hjemme/ i egen bolig/ uten hjelp i et "generasjonshus"/ et hus der det bor flere generasjoner, tror du?
- Kan man det i Villa Holmboe?
- Hvorfor / Hvorfor ikke?
- Hva må til?
- Aldersmiks – fordeler og ulemper?
- Blir man mindre alene når boformen er tilrettelagt for deling og fellesskap?
- Kan kollektive boformer passe for vanskeligstilte? (barnefamilier med lav inntekt, -uten nettverk, personer med nedsatt funksjonsevne, aleneboende yngre, aleneboende eldre)
- Hva kan kollektive boformer bidra med i byutviklingen?

Hvorfor dele:

- Hvorfor velge en kollektiv boform? Hva er fordelene? Er det noen ulemper? Er det en boform som passer alle?
- Når man bor flere sammen; hva deles?
- Hva kan deles og hva kan ikke deles?
- Hvilket forbedringspotensiale og nye innovative svar ser du i boformen?
- Hva hjelper man hverandre med?
- Hvordan bidrar man inn i hverandres liv? Blir naboene en del av familiens/beboerens nettverk?
- Flytter man sammen med nære venner, eller blir man nære venner fordi man flytter sammen?

Kostnader

- Hva kostet leiligheten da du flyttet inn?
- Var det billig eller dyrt i fht markedspris i byen da? Hva slags bolig og hvor/ Hva kunne du fått for tilsvarende pris på den tiden?
- Hva er markedspris på disse boligene i dag? Hva selges de for?
- Hvor ligger denne prisen i fht boligmarkedet ellers i Tromsø?
- Er det å risikere å ikke få solgt en årsak til å ikke ønske å bo slik?
- Er det rimeligere å bo i disse boligene?
 - o Fordi det man deler bidrar til å gjøre det rimeligere å bo og leve generellt sett?

- o Fordi arealene deles, og man behøver mindre privatareal?
- o Eller er det en myte; disse boligene og utgiftene er akkurat det samme (eller høyere?) som i ordinære boliger

Hva får du og hva er redusert når du må dele?

- Opplever du at du får mer enn du må "ofre"?
- Hva er det viktigste du får?
- Hva er det viktigste du ofrer, opplever du?
- For eksempel; hvilke arealer er redusert i egen privat del?
- Hva har du fått av areal som du ikke ville fått for en ordinær bolig med tilsvarende pris?
- Er det andre ting som er viktigere enn areal og kostnader når det gjelder boformer for deling?
- Hvis du skulle planlagt en bolig i dag, med de erfaringene du har gjort deg herfra (og fra andre steder du har bodd) -der noe skal deles og noe er privat; hvordan ville den sett ut?
- Hva er det viktigste man oppnår gjennom å planlegge for denne typen boform?

Historier og fortellinger som illustrerer det vi har snakket om?

- En vanlig dag i Villa Holmboe, hvordan er den?
 - Involverer det ofte møter med andre beboere?
- Hva synes barn og ungdommer om å bo i Villa Holmboe?
- Venner hjem? Venner i Villa Holmboe?
- Hva er de viktigste fordelene med å vokse opp i Villa Holmboe eller andre kollektive boformer/boformer der man deler en del ting?

Program for webinar

Arrangert på Teams 23.04.2021 kl. 10.00-12.00

36 deltakere

Side om side i Villa Holmboe. Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

Program

Bolk 1

Intro om hovedcasen Villa Holmboe; historie, hus og folk.
Funn og erfaringer fra Villa Holmboe og "støttecase".
Solvår, SINTEF Community, 15 min

Perspektiver på deling:
Medvirkning, prosjektutvikling og roller:
Vindmøllebakken (Kollektiv boform for flere generasjoner)
Medvirkningsprosessen. *Kristin Støren Wigum, GAIA arkitekter, 15 min*
Kommunens rolle, funn fra intervjuer. *Randi Narvestad, NTNU (Bopilot), 15 min*

Vil vi dele? – og hvem vil vi dele med?
Bergen kommune: Bølgen bofellesskap. (Kollektiv boform for eldre)
-og hva vil vi dele?
En kartlegging av behov og interesse for fellesskapsløsninger og deleløsninger.
Tina Larsen, Byarkitekten i Bergen (Bopilot kommune), 25 min

5 min til spørsmål til innlederne i bolk 1 kan taes nå eller til slutt etter bolk 2.

Pause 5 min

Innledere



Solvår Wåge,
Forsker, SINTEF
Community



Kristin S. Wigum,
Industridesigner
/PhD, GAIA ark



Randi Narvestad,
Forsker, NTNU
fak for arkitektur



Tina Larsen,
seniorarkitekt,
Byark. Bergen



Vibeke
Pedersen, TotalE,
salgsleder Vervet



Pål Kristian
Jensen,
Prosjektleder PEAB



Even Liahjell,
adm.dir.,
Arnstedet Eiendom




Bolk 2

Vi tar dele-pulsen på Tromsø
Vervet; en helt ny bydel (deleløsninger i stor skala, byutvikling). TotalE 10 min
Vigør; (bofellesskap for eldre) PEAB 10 min
Bofellesskap for gammel og ung (mix eldre og studenter). Arnstedet 10 min

Diskusjon (10 min)
Det vil alltid være mulig for en vennegjeng på 8 personer, som var utgangspunktet for Villa Holmboe, å etablere et bofellesskap. Spørsmål vi kan drøfte er

- Hvilke framtidsutsikter og muligheter finnes for de som ønsker å etablere framtids generasjonshus?
- Hvordan kan Husbanken og kommunene legge til rette for at utbyggere og private aktører og evt grupper av initiativtakere kan skape nye svar som kan bidra til å løse flere samfunnsutfordringer?
- Er utbyggerne i Tromsø klare for å tenke nytt? Og er markedet i nord klare?
- Hvilken inngang har dere utbyggere til nye boformer: Markedsmuligheter? Sosialt ansvar? Hva tror dere er utfordringene? Hvordan kan vi få det til?

Oppsummering (5min)



Teknologi for et bedre samfunn

www.sintef.no