

Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

EN STUDIE AV VILLA HOLMBOE I LYS AV ANDRE KOLLEKTIVE BOLIGLØSNINGER



SINTEF Fag

Solvår Irene Wågø, Evgenia Gorantonaki og Karin Høyland

Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

En studie av Villa Holmboe i lys av andre kollektive boligløsninger

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 78

Solvår Irene Wågø, Evgenia Gorantonaki og Karin Høyland

Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?

En studie av Villa Holmboe i lys av andre kollektive boligløsninger

Emneord: kollektive boformer, deleløsninger, sosial bærekraft, bofellesskap, fellesskap, nabolag, nettverk

ISSN 1894-2466

ISBN 978-82-536-1707-7 (pdf)

Prosjektnummer: 102021634

Omslag: *Barnebursdag i Tårnet*, Villa Holmboe, Tromsø.

Foto: Gudmund Sundlisæther.

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

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2021

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Community

Børrestuveien 3

Postboks 124 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 40 00 51 00

www.sintef.no/community

www.sintefbok.no

Forord

For tiden planlegges det flere prosjekter med nye boformer og fellesskapsløsninger i Norge. Det å bo flere sammen og dele funksjoner og arealer kan bidra til mindre forbruk av arealer og ressurser og er således i tråd med aktuelle bærekraftsmål. Kollektive boformer er også i tråd med målsettingen om sosial bærekraft fordi slike tiltak kan støtte etablering av sosiale nettverk og bidra til at mennesker viser større omtanke for hverandre.

Tanken er imidlertid ikke ny – også tidligere har det blitt etablert boligtilbud basert på dette tankegodset. Et eksempel er Villa Holmboe i Tromsø. Prosjektet ble initiert av åtte enslige tilflytttere og ble virkelig gjort 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 fire av de som fortsatt bor der, var med og etablerte prosjektet.

Gjennom bolighistoriene fra Villa Holmboe har vi fått høre om en gruppe venner: De var alle enslige, noen med barn, bekjente og venners venner, de var nye i byen og ikke veldig bemidlet, men sammen var de rike på det de selv kaller "mental kapital", tiltakslyst, og aller størst var behovet for en flokk. Denne "familien som ikke er familie" (sitat beboer), var naboer i samme livssituasjon – tilflytttere 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 bopellesskap for å "speile" løsningene i Villa Holmboe, men vi har hatt et hovedfokus på å evaluere Villa Holmboe-konseptet. I prosjektperioden har vi også vært involvert i "Bopilot" som setter søkelys på kommunenes rolle som pådriver for nye boformer. "Bopilot" er støttet av Norges forskningsråd, 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 deleløsninger. Videre håper vi det kan være til inspirasjon for enkelpersoner 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 intervjuer, invitert oss inn og delt historier, bilder og erfaringer fra livet i Villa Holmboe med oss. Videre vil vi 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 intervjuer. Takk til Knut Erik Dahl fra tidligere Blå Strek Arkitekter, WSP Tromsø, PEAB, Arnestedet, Total Eiendom og BoNord. En stor takk rettes 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, 1. mai 2021

Judith Thomsen
Forskningsleder
SINTEF Community

Solvår Wågø
Prosjektleder
SINTEF Community

Begreper

- Kollektive boformer: En samlebetegnelse for ulike innovative boformer og deleløsninger
- Bokollektiv: Basert på deling av arealer, funksjoner og oppgaver. Begrepet bokollektiv brukes vanligvis om studenter som bor sammen.
- Bofellesskap: Fellesskapet er basert på frivillighet og tilbud. Felles arealer kommer i tillegg til private arealer.
- Deleløsninger: Bildeling er et eksempel som har eksistert lenge. Man kjøper seg inn i en bilpool 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. Deleløsninger 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 for eksempel en app.
- Delemeter: 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, gjestehiligheter, 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 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.

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. Lånefinansiering ble ordnet gjennom Husbanken. Villa Holmboe ble etablert av åtte enslige mennesker: mange eneforsørgere, de fleste med dårlig råd, uten familie og nettverk i nærlheten, 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.

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

Gjennom å studere caser andre steder, bygd under andre forutsetninger, ønsker vi å vise hvordan boformen også kan bestå av andre løsninger og 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 deleløsninger 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 boligsosiale og bæredyktige boformer.

Summary

Collective housing – an answer to some of today's societal challenges?

Villa Holmboe is a cohousing community in Tromsø that has existed for over 30 years. Eight friends and acquaintances in Tromsø were assigned a municipal plot after a competition for the best proposal for utilization. Loan financing was arranged by the Housing Bank. Villa Holmboe was established by eight single people: many single-parent families, most of them with poor economy, without family and network nearby and in need of just that in the toddler period. Collective forms of housing can be a response to some of contemporary societal challenges regarding loneliness, lack of network, being able to live at home for as long as one wishes and the opportunity to live well and safely for small families without high equity. Villa Holmboe is an example of a private initiative where people wanted to share and support each other. The Housing Bank wanted to collect the experiences with this form of housing from Villa Holmboe, which has existed over time.

We have interviewed all the residents as well as some who have moved. In addition, we interviewed the municipality (housing office and town planning department) and some major real estate agents and housing developers in Tromsø about whether and how this can be a sustainable strategy, whether it contributes to living longer at home and whether it contributes to well-being and support in everyday life.

By studying cases elsewhere, built under different conditions, we want to show how this form of housing can also consist of other solutions and answers. In Villa Holmboe, many of the original residents have kept living there, despite the fact that the houses have many stairs and cannot accommodate to becoming older. Communities and sharing solutions are still there, if not to the same extent as before, which many people think is a shame. All residents want more young people and families with children to move in. The houses are sold to the highest bidder and have become so popular that vacant apartments are barely put up for sale before they are sold. The market prices are similar to equivalent apartments in the same area and of the same size elsewhere in Tromsø.

The experiences from Villa Holmboe are so positive that there is good reason to inspire new experiments and models adapted to the contemporary housing market. There is a great need to develop methods and pilots in order to explore the space of opportunity that may provide more social and sustainable forms of housing.

Innhold

Forord	3
Begreper	4
Sammendrag.....	5
Summary.....	6
1. Innledning	9
1.1 Hva er en kollektiv boform?.....	9
1.2 Hvorfor dele?	10
1.3 Hva kan man dele?.....	10
1.4 Hvorfor er det interessant å hente ut erfaringer fra Villa Holmboe?	10
2. Forskningsspørsmål	12
3. Målsetting for studien	13
4. Metode, valg av case og målsetting for valget av case	14
4.1 Prosess og metode for datainnsamlingen	14
4.2 Refleksjoner rundt mulige feilkilder	14
5. Kunnskapsgrunnlag	15
5.1 Hva deles?.....	16
5.2 Hvem vil vi dele med?	17
6. Villa Holmboe – en bolighistorie	18
6.1 Villa Holmboe, Tromsø	18
6.2 Hva kan vi lære av erfaringene fra Villa Holmboe?	24
7. "Støttecaser" som kan belyse ulike aspekter ved valg av konsept for en kollektiv boform	32
7.1 Generasjonsmiks.....	32
7.1.1 Lange Eng, Albertslund, Danmark	32
7.1.2 Vindmøllebakken, Stavanger.....	34
7.1.3 Borettslaget Friis gate, Oslo	37
7.2 Seniorkonseptet.....	41
7.2.1 Seniorhuset, Tromsø	41
7.2.2 Skyttertunet bofellesskap, Kongsberg.....	44
7.2.3 New Ground Cohousing, London (Barnet)	46
7.3 Landsbyen	48
7.3.1 Hurdal Økolandsby	48
7.3.2 OBOS Nansenløkka, Fornebu, Oslo	50
7.3.3 Vervet, ny bydel i Tromsø.....	52
8. Oppsummering og diskusjon.....	54
9. Konklusjon og forslag til videre tenkning rundt kollektive boformer og deleløsninger.....	56

BILAG/VEDLEGG

Informasjonsskriv til beboere

Intervjuguide, beboere

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

1. Innledning

Mange har en forestilling om hva et bofellesskap er – en boform som ikke passer en selv, at fellesskapet går ut over privatlivet, at det er avleggs, hippieaktig og nærmest litt religiøst. Men mange er også nysgjerrige på denne boformen, og ved å besøke noen man kjenner som bor slik, kan man få et mer nyansert bilde av hvordan det er å bo i et bofellesskap som 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 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 man kan i større grad velge hvor mye man vil ta del i fellesskapet. Man kan se fordeler for mange med denne boformen. Likevel er den relativt sjeldent i dag. Historisk sett har vi imidlertid mange eksempler på kollektive boformer i Norge fordi 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 enefor-

sørgere 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 fra et økonomisk 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 anses som en alvorlig trussel mot folkehelsen, 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 potensial for å motvirke dette. Bildeling har i løpet av det siste tiåret blitt et bærekraftig alternativ til det å eie egen bil. Derfor er det også naturlig å se på potensialet for å "dele boligareal" – ikke nødvendigvis 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. Typiske ting man kan dele er 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.

Ett annet gode som kan deles, er tid, oppmerksomhet og tilstedeværelse. Det travle hverdagsslivet fører til at barnefamilier generelt og aleneforeldre spesielt havner i tidsklemma. På den andre siden fins 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 ett av flere tiltak for å sørge for at barn har tilgang på flere voksne rundt seg. Et bofellesskap med 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 deleløsninger, både når det gjelder fellesarealer, deling av utstyr til sportsaktiviteter, matproduksjon, redusering av matsvinn og dyrking er nye og interessante salgsargumenter 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 selv 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

¹ "Gaining by sharing"-modellen beskrives gjennom prosjektet Vindmøllebakken omtales i kapittel 7.1.2. Se <http://www.gainingbysharing.no/prosjekter/vindmollebakken/>

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. og 17. mai. Ved 10-, 20- og 30-årsjubileene har alle beboerne kunnet invitere venner og kolleger. Slik har flere i Tromsø fått lære Villa Holmboe og dens 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 tre av leilighetene bebodd av de opprinnelige, mens fem leiligheter har skiftet eiere.



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

Bomiljø, fellesskap og 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.

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 ressurs bruk- 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 fins med hensyn til fordeler og ulemper?
- Hva kan kollektive boformer bidra med i byutviklingen?

Temaer som drøftes, er sosiale soner versus private soner og hvilke suksesskriterier man bør legge vekt på i nye prosjekter når det gjelder grenseoppgangen 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 åtte 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 legge vekt på ved planlegging av "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 ni bofellesskap, og 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 altså behov for å samle og systematisere erfaringer fra ulike bofellesskap, men for å avgrense vil denne rapporten ha fokus på Villa Holmboe. I tillegg vil vi presentere aktuelle og relevante caser: 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 tilbuddt slike boliger. En markedsstyrт boligpolitikk basert på tilbud og etterspørsel fordrer at de som etterspør, kjenner til alternative løsninger. Mer kunnskap og spredning av erfaringer med bofelleskап 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 caser som vil belyse ulike aspekter ved kollektive boformer.

Villa Holmboe har få enheter, og vi har derfor valgt:

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

4.1 Prosess og metode for datainnsamlingen

Framgangsmåte

Casestudier:

- Studier av hovedcase Villa Holmboe
- Intervju initiativtakerne, nåværende og tidligere beboere i Villa Holmboe: 10 personer, hvorav fire initiativtakere, to som har flyttet ut, og fire som har flyttet inn etter at bofellesskapet hadde eksistert noen år.
- Intervju eiendomsaktører og boligutviklere i Tromsø: fem private aktører
- Intervju Tromsø kommune: Én ansatt ved Boligkontoret og én ansatt ved avdeling Byutvikling
- Intervju Husbanken Nord, avdeling Hammerfest
- Studier av andre caser

Avsluttende seminar

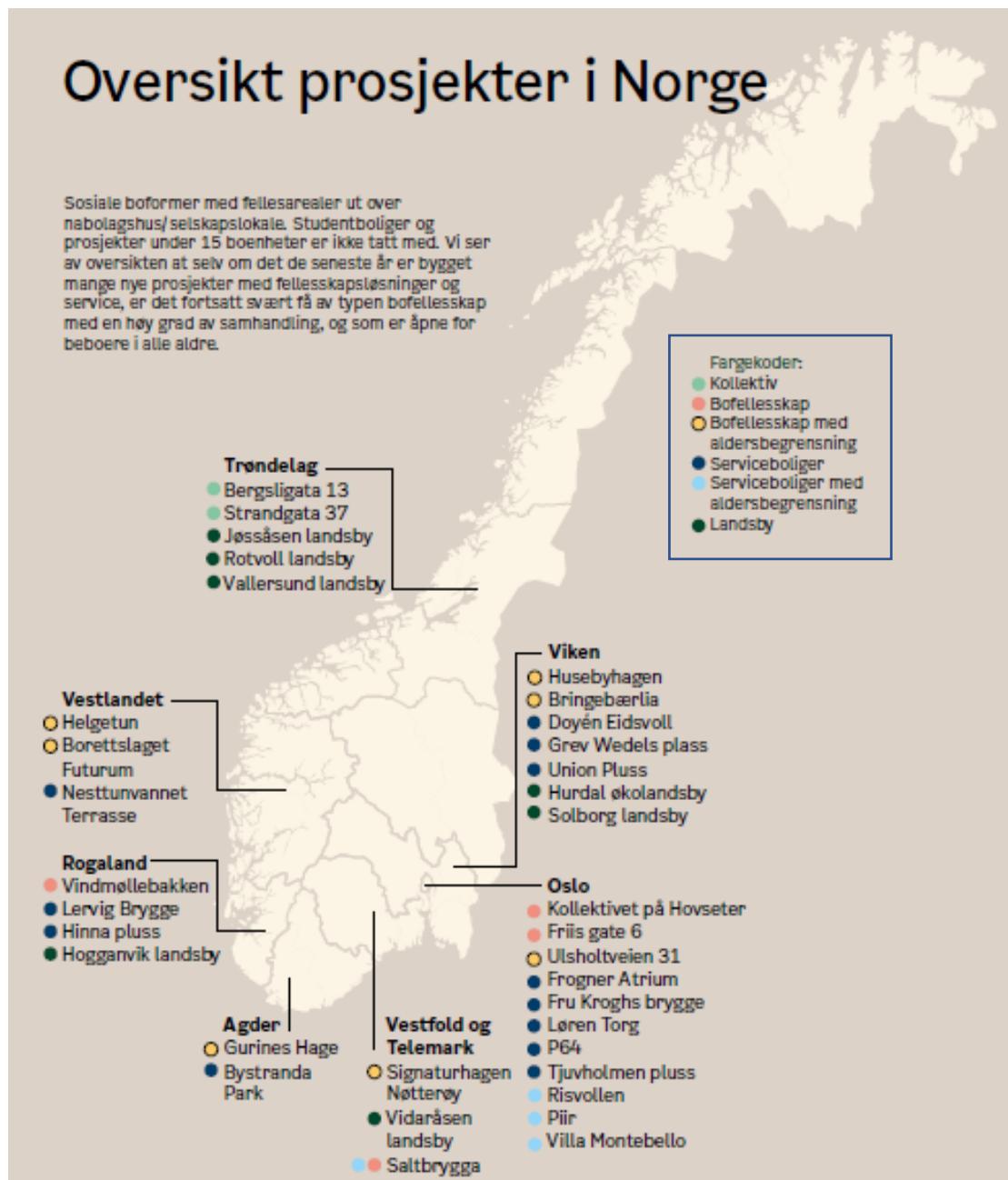
- Presentere funn og erfaringer fra Villa Holmboe
- Invitere foredragsholdere som kan bidra med erfaringer fra andre og nyere prosjekter
- Diskusjon: Et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer?
 - Hvilke samfunnsutfordringer kan nye boformer bidra til å løse?
 - Hvordan?
 - Hva vil vi dele? Vil vi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

4.2 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 mot andre kollektive boligløsninger. Vi har intervjuet fire av de som var med og etablerte Villa Holmboe i 1986, to som har flyttet, og fire som har flyttet inn i senere år. Når man intervjuer mennesker om deres forhold til eget hjem og eget nablag, 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 intervju noen som har flyttet, og noen som er nye i fellesskapet. Villa Holmboe er et lite bofellesskap i en liten by, og selv om intervjuumaterialet er anonymisert vil det 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 kan 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, er det kun noen få studier som ser på dette i en norsk kontekst (for eksempel Schmidt & Husbanken 1991). Det finnes eksempler på bofellesskap i både Norge, resten av Skandinavia og utlandet. Nedenfor gjengir vi en oversikt fra januar 2021 over bofellesskap i Norge med mer enn 15 enheter:



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

En undersøkelse fra Prognosesenteret om preferanser rundt denne boformen viser at 76 % av informantene ikke kjenner til eller ikke har hørt om denne boformen (Prognosesenteret, 2020). Interessen for

alternative boformer har imidlertid økt de siste årene. Behovet har oppstått ved at flere og flere faller utenfor boligmarkedet, det er flere som ønsker seg et mer miljøvennlig liv, og det er flere som bor alene som føler seg ensomme, og ønsker å bo sammen med andre. Undersøkelsen viser at boformen virker attraktiv på grunn av det sosiale fellesskapet og den økonomiske gevinsten (det virker billigere å bo sånn), mens argumenter for det motsatte er at boformen 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, det vil si 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 at man kan føle seg tryggere. Respondentene i undersøkelsen er imidlertid bekymret for at det skal gå på bekostning av privatliv, at det er vanskelig å dele med folk man ikke kjenner og at det kan oppstå uenigheter. Andre undersøkelser viser også at bofellesskap påvirker hvor fornøyde 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 mfl., 2020). Kim (2017) tror på at det å bo sammen fremmer fellesskap, og dermed anser hun det som en medisin mot ensomhet og for god helse. STAR strategies + architecture (2012) hevder at bofellesskapet er et alternativ til å bygge rimeligere boliger som har god plass og fortsatt ligger inne i byen.

Kollektive boformer fins i mange varianter, og det fins ulike grader av fellesskap og deleløsninger. Ruiu (2015) påpeker at tydelige grenser mellom fellesarealer og private arealer vil gjøre det lettere for folk å forstå grensen mellom fellesskap og privatliv. Mange har inntrykk av at det å bo kollektivt vil gå på bekostning av privatlivet (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, 2021) kom eksempler på hva vi ser på som privat tydelig fram. For eksempel hadde Roseli Ferraira fra kooperativet MehrAlsWohnen og Hunziker areal i Zürich erfart at det er ønskelig å ha en egen kjøkkenkrok. Erfaringen fra Zürich viste også at det å dele bad skaper 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 2 m avstand under korona-pandemien ikke er mye, så lenge man ikke bor 200 m 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 vellykkede 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.

5.1 Hva deles?

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

- Arealer, ressurser, omtanke, oppmerksomhet og tid, selskap og felles opplevelser, felles interesser, middager, konserter, fotballkamper og filmvisninger
- Sykler, ski og annet sportsutstyr
- Verktøy
- Praktisk hjelp, en lapp på døra eller ulike grupper på nett:
 - nabohjelp: <https://nye.obos.no/nabohjelp/>
 - mat og middager: Too good to go <https://toogoodtogo.no>
 - strikkedesign og håndstrikk: www.woolit.no
 - 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. I en annen undersøkelse fra Byarkitekten i Bergen kommune (2019) undersøkte man funksjoner som var aktuelle å dele. Svarene varierte ikke særlig mye blant aldersgruppene: De to foretrukne

funksjoner å dele var sykkelparkering og felleshus/flerbrukskall. Samme undersøkelse viser at folk har 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 bli en tradisjon. For eksempel forteller en beboer fra Vindmøllebakken i Stavanger, som har deltatt i medvirkningsprosessen, at de har middag før husmøter (Oslo kommune, 2021).

Roseli Ferraira påpeker også at forutsetningen for at deling skal være aktuelt, er at man må ønske å dele (Oslo kommune, 2021). 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. Bortsatt fra vilje og motivasjon til å dele, krever det også at viktige verktøy og virkemidler som bookingsystem, husmøte, vedtak og kommunikasjonssystem kommer på plass.

5.2 Hvem vil vi dele med?

Bofellesskap for flere generasjoner eller generasjonshus som huser ulike aldersgrupper ser ut til å kunne overleve og fungere godt over et lengre tidsrom når menneskelige ressurser er jevnt fordelt (Glick & Van Hook, 2011). Studier viser at friske mennesker som bor i flergenerasjonshus rapporterer om bedre livskvalitet enn de som bor alene, men hjelpebehovet de eldre familiemedlemmene har, er avgjørende for generasjonshusets levetid og eksistens (Daniewicz, 1995).

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 som bosetter seg i bofellesskap/bokollektiv, kan være grupper som har noe til felles, for eksempel ideologi og identitet (Sager, 2017). Ulike faktorer er med på å bestemme hva som er en god sammensetting av beboere i et bofellesskap. 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 naboen er like dem selv (Amérigo & Aragonés, 1990). Av konflikter som kan oppstå i bofellesskap, er den mellom generasjoner mest vanlig. Det kan for eksempel skyldes at de yngre har andre måter å bruke og vedlikeholde fellesområdene på enn eldre. 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 mfl. (2020) 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 kan man legge til rette 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 sårbarer 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. På 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 funksjonsnedsettelser (Wågø & Høyland, 2016) og eldre (Høyland mfl., 2019; Høyland mfl., 2020; Moe, 2019). Det kan ha negativ helseeffekt å samle mange mennesker med store og til dels sammensatte utfordringer. Det 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 mfl., 2019). Bofellesskapsmodellen med segregerte og homogene bomiljøer kan også skape lukkede miljøer og i noen tilfeller oppleves stigmatiserende.

6. Villa Holmboe – en bolighistorie

6.1 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. Boareal over 3 (4) plan inkludert hems (og kjellerleilighet i en enhet) Alle leiligheter har privat balkong i tillegg til felles hage.
Leilighetsstørrelser:	135–169 m ² BRA



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

Tromsø kommune utlyste vinteren 1985–86 en arkitektkonkurranse om det beste forslaget til utnytting 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 enkelpersoner fikk sammen tilslaget for "å bygge et hus det ikke finnes makin 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 et 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 tomta i 1986 ansett 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 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 har barna blitt voksne og har flyttet ut.

Navnet "Villa Holmboe" stammer fra at det tidligere lå en villa på den kommunale tomta 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 byggeledelsen. Jobben ble betalt av de øvrige via dugnadsregnskapet. Beboerne gjorde selv omfattende grunnarbeider.



Cronos

ONSDAG 21. MAI 1986

NYHETER OG REPORTASJER

Unikt prosjekt i byfortetting

For første gang blir et hus i Tromsø spesieltbygget for utradisjonelle boformer. Åtte enkeltpersoner har, i konkurrans med mellom andre flere byggefirmaer, fått tilslaget på den kommunale tomta Conrad Holmboes veg 13. De skal bygge et hus det ikke finnes makten til i Tromsø.

Av Tor Svartveds
Det som serkjenner prosjektet de åtte har vunnet konkurransen om tomta mod, er at når halvparten av eiendommen skal bygges til fire leiligheter. Til sammen skal det bli bygde arealer til på 474 kvadratmeter, inkludert garasje og fellesleiligheter, som over for seg selv fullstendige boenheter. Men i tillegg kommer felles stuer, trinrom, badstua, vaskerom og mer.

Ester Thomassen, som er initiativtaker til prosjektet, forteller at hun og fire hun kjenner var på utsikt etter husvare da hun fikk se oppkjennet forslaget. I dag er av tomta diagonalt i interiøret, dette er funnet, og planleggingen av forslaget til «Villa Holmboe» var i gang.

— Det finnes ikke noen spesiell stil i dette strukket, så nesten alt er tillatt av bygningsloven, sier Ester Thomassen. Det har gjort det mulig å planlegge et hus som ikke er nogen så uvanlig uten at det bryter med omgivelsene. Glass og winterhager vil få en sentral plass. Et lavt tårn vil stå i hjørnet for et del av fellessommene.

Tomta inngår i fortettingsprosjektet som også omfatter andre boligområder. Kommunen har utgangspunktet krevd minst 6 leiligheter i prosjektet. «Villa Holmboe» ligger på hjørnet mot Th. Øiens gate. Formannskapet har allerede for flere år siden vedtatt at det huset som idag ligger på tomta skal rives.

Avisutklipp fra 1986 som viser utlysingen av idekonkurransen som la grunnlag for etableringen av Villa Holmboe, og beskrivelsen av vinnerforslaget i avisas *Tromsø*. 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 opprinnelig åtte beboerne bor der fortsatt. Boligene er organisert i et sameie. Vedtekten ble utarbeidet i fellesskap og etablert allerede i planleggingsperioden. I tillegg er det tatt vare på både årsberetninger og stiftsesprotokoll 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".



Villaen har en urban og tidstypisk karakter med fasade langs gata og med relativt stor tomteutnyttelse. Tilross 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. Beboerne har egen boenhet med alle funksjoner. Leilighetene ligger i to fløyer ut fra et tårn, noe 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 "hjerte" – ligger rett ved inngangen i første etasje ved tårnet. Man kommer inn i en felles høyloftet hovedentré – 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 kjøkken, stue og bad i de private leilighetene. Dette fellesarealet utgjør ca. 100 m² og er i bruk til felles middager, fester, bursdager og konfirmasjoner, og det kan også benyttes av gjester av beboerne 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 overnatningsplass for gjester. Bad og badstue i 1. etasje ved tv/filmstue.

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 arealrammer på den tiden.

Svalgangene og "hukene" er også en viktig del av fellesarealet. Ved store festligheter, 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 fins langbord med plass til alle og grill, og der beboerne dyrker bær og grønnsaker i fellesskap. Hver leilighet har i tillegg sin egen balkong.

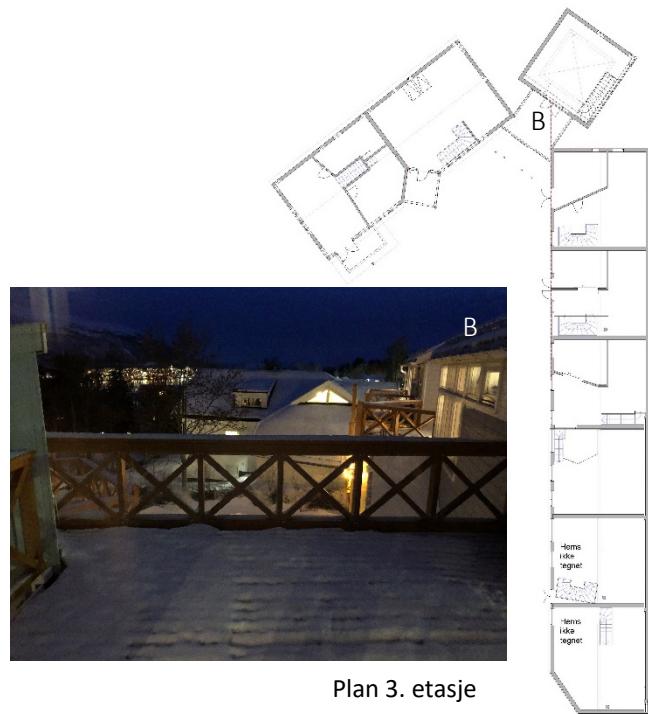
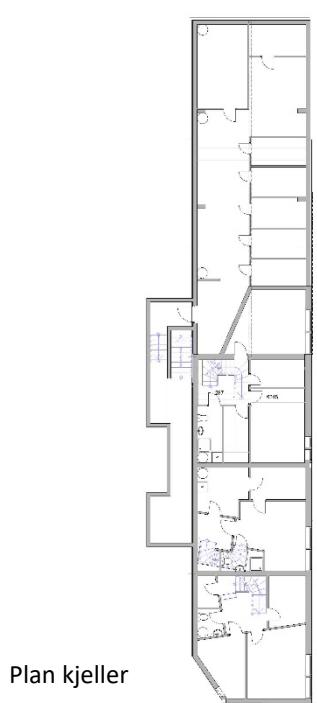
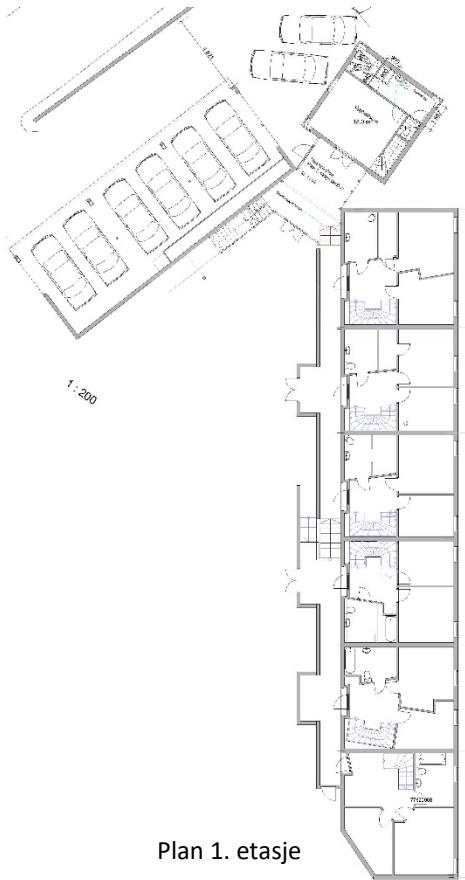


Visuell kontakt mellom ute og inne. Svalgangene og trappene er også fine halvklimatiserte oppholdssoner i overgangen mellom ute og inne. Dette er ekstra viktig i et arktisk klima med lite dagslys i vinterhalvåret.

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

De private leilighetene har 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.



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.

6.2 Hva kan vi lære av erfaringene fra Villa Holmboe?

Ved etableringen hadde beboerne i Villa Holmboe ingen bestemt tanke om målgruppe for bofelleskapet, 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 åtte enslige i 30–40-årene, i "på jakt etter hus-alderen" (sitat en av initiativtakerne). Noen hadde et barn, etter hvert fikk de kjæresten, 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 to 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, og da har naboen slått ring om hverandre. De forteller også om lystige feiringer der de 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-årsjubileum 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, det vil si 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 uskrevne regler og koder som må knekkes. Videre gir de 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 initiativtakerne mer enn 20 år etter etableringen av Villa Holmboe, sier at 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 bofelleskap som Villa Holmboe vil det være "mye i veggene": uskrevne 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 det har påvirket deres vennskap. Noen av beboerne gir uttrykk for at de ikke opplever at de er nære venner med naboen, men mer i en slags familielasjon 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 å 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 løpet av de over 30 årene 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 eller sittende og prate, mens 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 befridende 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 aldersmiksen 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 ikke er tilgjengelighet og alt på ett plan, men livet, latteren og fellesskapet. Det å være noe for hverandre, for ungene, alle middager og annet som noen bare 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 miks der ulike generasjoner kan ha utbytte av hverandre:

Aldersmiks – 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 nabene følge litt med. Kan ikke tenke meg å bo i sånn "vi over 50" eller "vi over 60" – tenker liksom herremen; 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 bygd midt under boligkrakket. Det var skyhøye renter og beboerne 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 etter hvert 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 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 per 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 annonser. Sameiet skal godkjenne et salg, men det skal mye til at en kjøper ikke blir godkjent. Hvis det skjer, har sameiet forpliktet seg til å dekke mellomlegget mellom 1. og 2. tilbyder. Beboerne mener imidlertid at dette 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 de 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.

Initiativtakerne 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 nord-norske 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 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 sånn.

Det arrangeres husmøter en gang per måned. Hvis det ikke 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 sånne 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 i hverandres liv?

Det er lett å organisere samarbeid og lett å få hjelp og råd. Det beboerne framhever som viktigst, er det gode nettverket som gir trygghet, og 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 og bryllup til 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, 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 naboen 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 initiativtakerne 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, 2020).

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

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

- 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: *Vi ville planlagt for fellesareal med gjestebrom/hybel. Kanskje også hybler med bad og kjøkken for å få yngre folk inn og en større aldersdifferensiering.*
- 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 på grunn av behov for mer plass. De sier at *vi kunne hatt fleksilosninger eller differensierte størrelser på leilighetene: 60–65 m², 85–90 m², 120–130 m².*
- 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 fire kjøkkenmaskiner rundt i huset, kunne vi hatt*

én. 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 enige 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 Mikrobryggeri, 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 forhold til 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 lettvint 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 bobillesskap som Villa Holmboe.

Når en leilighet blir solgt og nye flytter inn, har dette også vært bekjente i omrent samme alder slik at snittalderen øker. Beboerne er nå 50–70 år gamle, et par tenåringer bor fortsatt hjemme, men det er et annet liv enn da beboerne var i 30-årsalderen. 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 forskjellige ting. De eldste har tid og de litt yngre fysisk kapasitet, så det er fortsatt en bra symbiose. Likevel er det langt fra slik det var, og de ønsker seg tilbake til tiden da det var mer initiativ og fellesskap, og de følte seg mer til nytte for hverandre ("alltid noen å legge babycallen inn til", som en som var småbarnsmor på den tiden uttrykte det). 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 avhengige 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 støttecaser der løsningene viser alternativer:

For å få en større empirisk bredde fra vår undersøkelse av Villa Holmboe har vi valgt ut noen "støttecaser": eksempler på andre kollektive boformer etablert under andre forutsetninger og med andre målsettinger. De belyser ulike aspekter ved Villa Holmboe og gir 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 uavhengige og klare seg selv som eldre. Det fokuseres på tilgjengelighet i boligen, nødvendig service og at tjenester er tilgjengelige 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: som naboen trygger man 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 mindre forpliktende. Fra utbyggars side kan det 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. "Støttecaser" som kan belyse ulike aspekter ved valg av konsept for en kollektiv boform

7.1 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 fram i undersøkelsen, 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.

7.1.1 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, kafe, 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 m ² , 95 m ² , 115 m ² eller 128 m ²



Foto: Dorte Mandrup Arkitekter



Arkitekt: Dorte Mandrup

Som Villa Holmboe startet Lange Eng opp med en liten gruppe venner som ville bo sammen og tok et privat initiativ, men Lange Eng har nå vokst til 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, framhever viktigheten av 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/>

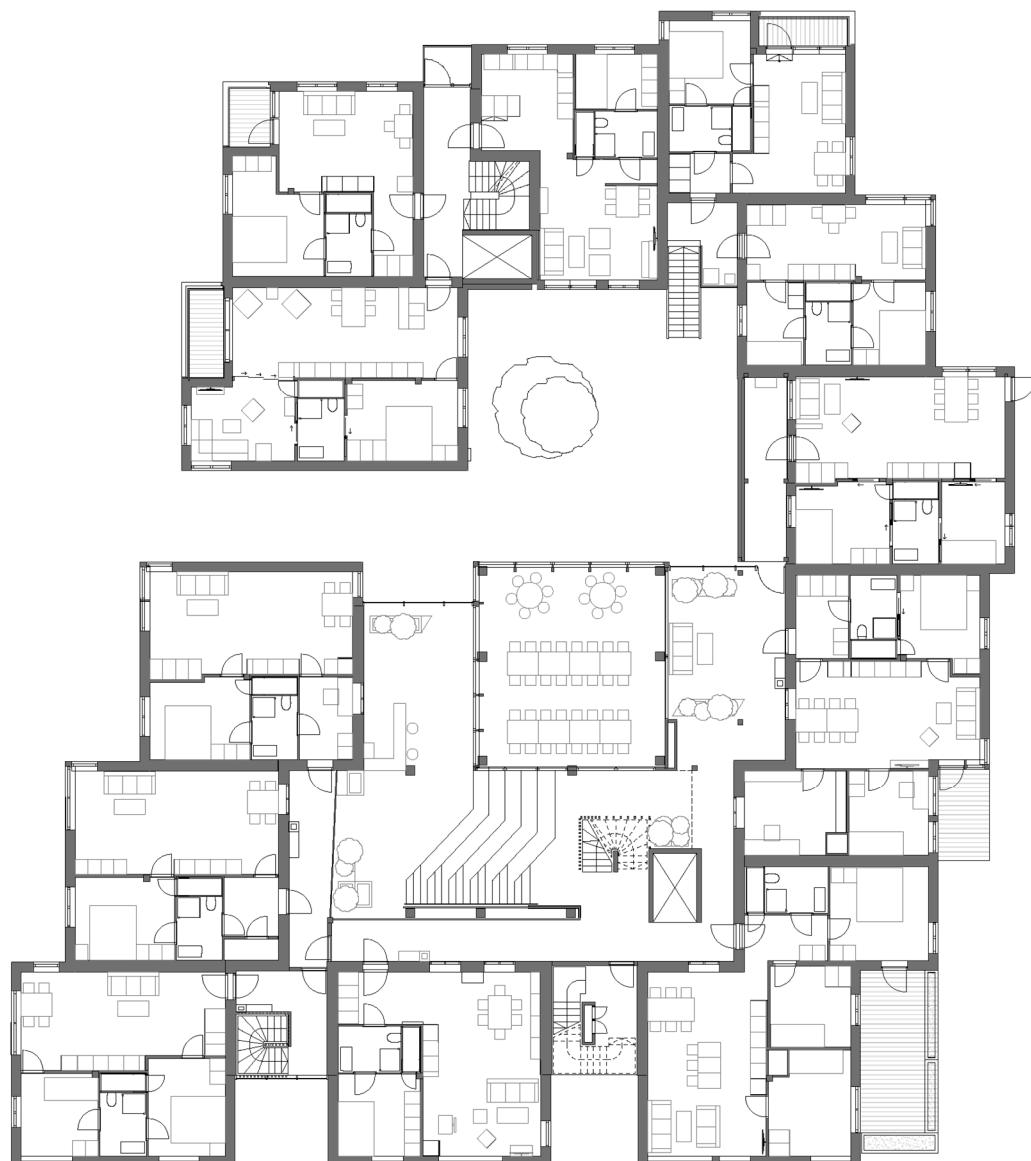
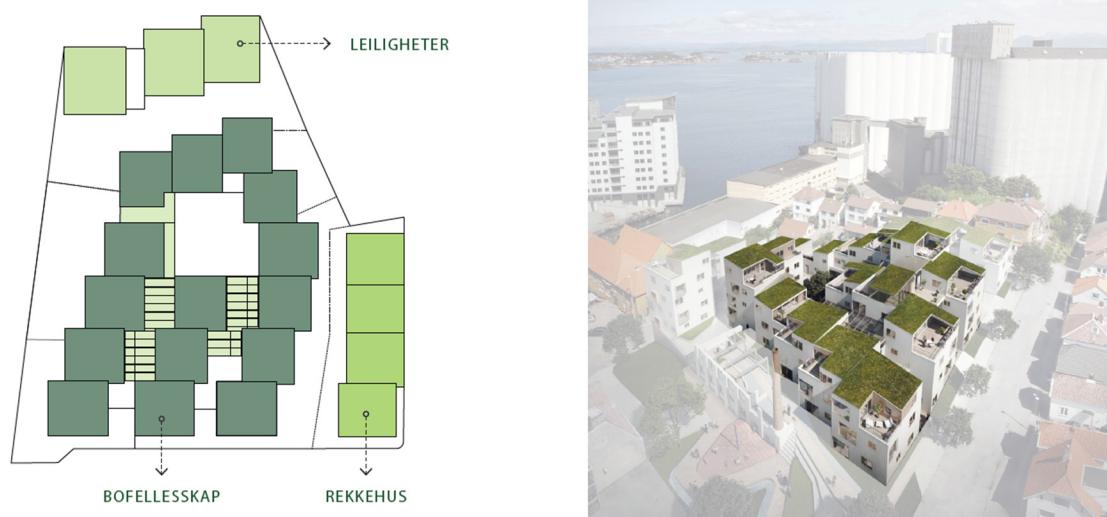
7.1.2 Vindmøllebakken, Stavanger

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 og 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	27 m ² , 40 m ² , 82 m ²



Arkitekter: Helen & Hard arkitekter, Gaia Trondheim. Kilde: <https://helenhard.no/work/vindmollebakken/>



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 i 2020.

Vindmøllebakken og GbS-modellen er bygd på flere gode ideer om hvordan et slikt fellesskap kan overleve over tid og tilpasse seg i takt med beboernes endringer i livsfaser og behov. 40 boenheter gir et større antall beboere å spille på og trolig 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>



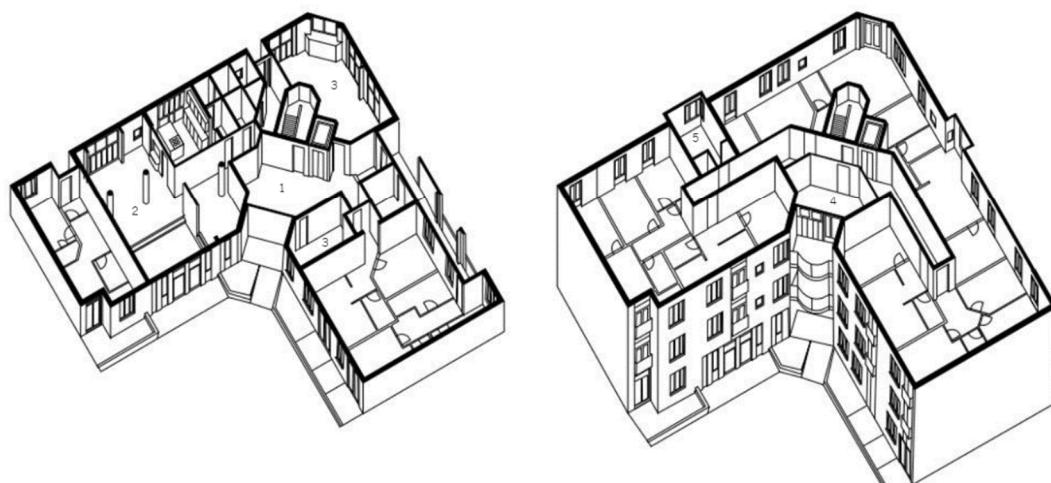
Arkitekter: Helen & Hard arkitekter, Gaia Trondheim

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

7.1.3 Borettslaget Friis gate, Oslo

Sted	Friis gate 6, 0187 Oslo
Arkitekt	Asplan Prosjekt AS v/Bård Isdahl og Erlend Løvstakken sivilarkitekter MNAL og beboere og Halldis Eckhoff sivilarkitekt MNAL
Entreprenør	Fagbygg AS
Byggherre og initiativtaker	Boligbyggelaget USBL
Byggeår	1987
Finansiering	Husbanken
Eieform	Borettslag
Organisering	Omtrent 400 m ² fellesareal utgjør 15 % av boareal, mindre leiligheter, men større fellesareal, et vanlig borettslag med et styre som velges på generalforsamlingen, og frivillig deltagelse 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 m ² per boenhet, dvs. ca. 15 % av privat boareal 27 boenheter deler på ca. 400 m ² 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 m ² bruksareal, 3-roms: 58–73 m ² , 4-roms: 73–84 m ²

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



Arkitekter: Asplan Prosjekt AS v/Bård Isdahl og Erlend Løvstakken sivilarkitekter MNAL og Halldis Eckhoff sivilarkitekt MNAL



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

Borettslaget Friis gate 6 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 av 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/>

Schmidt, L. & Husbanken. (1991). *Boliger med nogo attåt: nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken. (s. 42-45).

7.1.3.1 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
Byggår	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 m ² per boenhet. 141 boenheter deler på ca. 380 m ² 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 m ² , 76 m ² , 90 m ² , 118 m ²

Initiativet til Kollektivet på Hovseter kom fra tre 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 som 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>



Kilde: http://www.brlkollektivet.no/?page_id=11 og Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2021)

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>

Schmidt, L. & Husbanken. (1991). *Boliger med nogo attåt: nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken. (s. 20-23).

7.2 Seniorkonseptet

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.

7.2.1 Seniorhuset, Tromsø

Konseptutvikler	Kjersti Nerset (K.N.A.R.K., 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 ennå
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

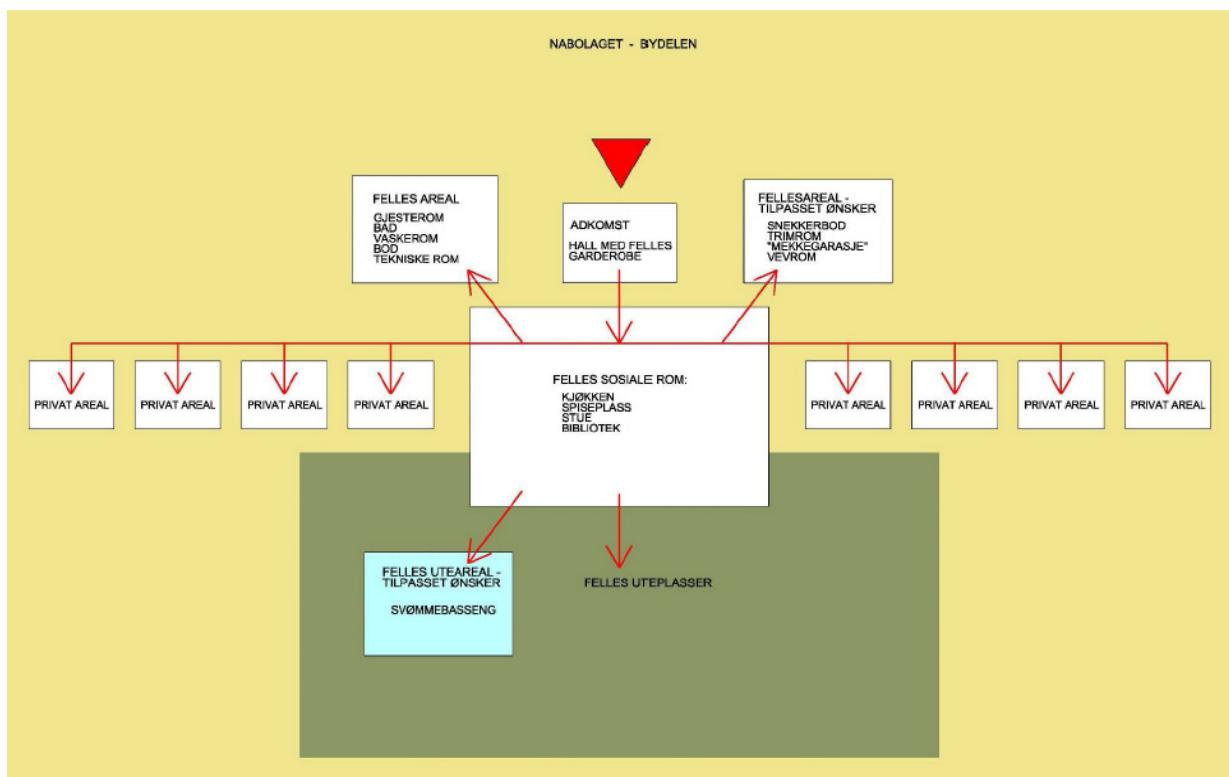


Kilde: Seniorhusets Facebookside (www.facebook.com/Seniorhuset)

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

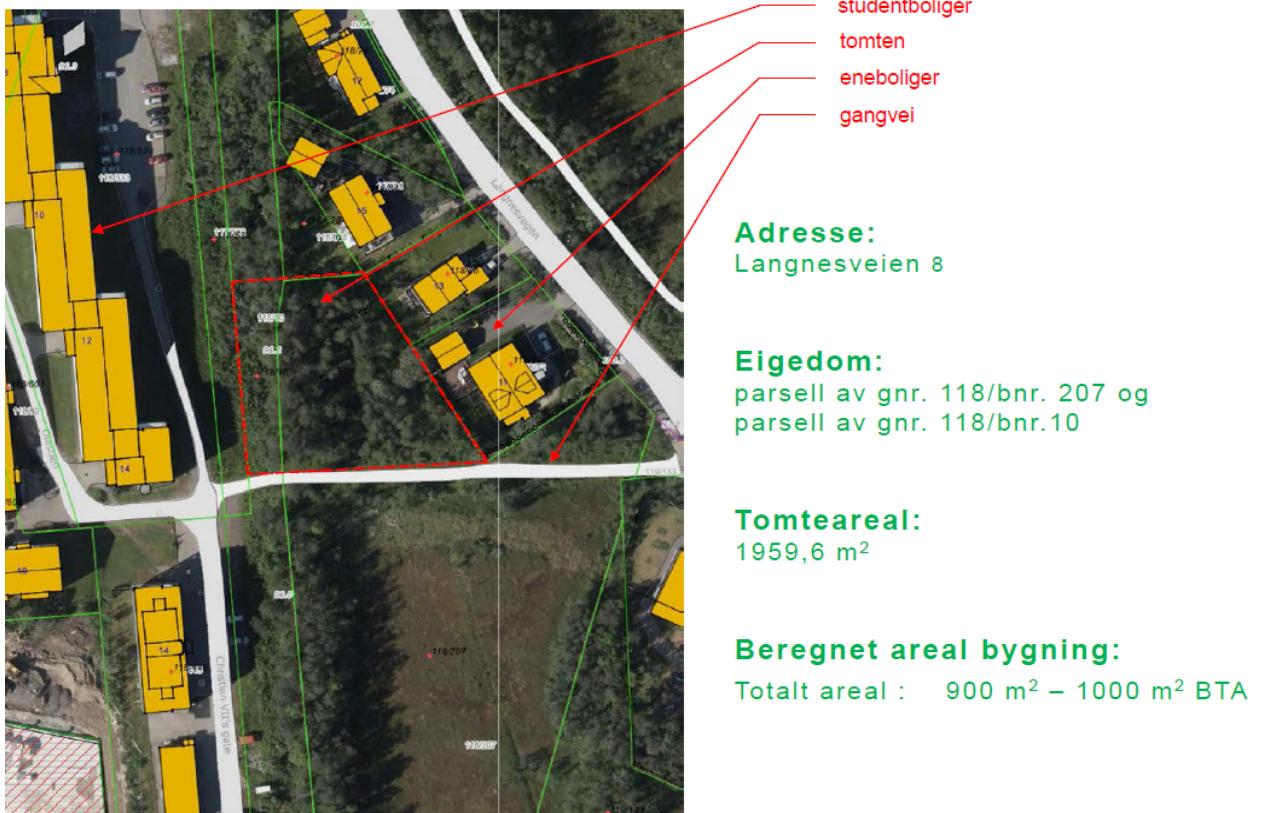
Dette er et sitat fra prosjektrapporten *Seniorhuset – En kollektivbolig for aktive eldre*, datert 20.09.2016:

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 (Husbanken, 2016).



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. Illustrasjonen over er en skjematiske framstilling av fordelingen mellom private arealer og fellesarealer. 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>



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 (august 2017) at

Kommunen vil bistå de som står bak prosjektet i oppstartfasen med å finne aktuelle deltagere 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 Nerseths Arkitektkontor.

Boligpolitisk handlingsplan peker på samlokaliserte privatfinansierede 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 ennå.

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/kompetansestilkuddet-bidrar-til-kollektivboliger-for-eldre/>

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

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

7.2.2 Skyttertunet bofellesskap, Kongsberg

Sted	Kongsberg
Byggherre og initiativtaker	5 ektepar som nærmest seg 60 år Etter hvert blir de 13 andelshavere, dvs. 23 godt voksne personer.
Arkitekt	Ljøterud – Ødegård Arkitekter v/Håkon Stordalen
Entreprenør	Bj. Bøhmer
Byggår	2003
Finansiering	Kosenbo AS
Eieform	Eierseksjonssameie
Organisering	Styre, møter, hagekomité
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 m.m.
Boliger og boligtyper	13 selvstendige boenheter
Boligstørrelser	117 m ² grunnflate samt carport. Alle har en liten privat hage.

Initiativtakerne 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 andelshavrene deltok i viktige beslutninger sammen med arkitekten. Dette handlet om prototyp-huset, plassering av hus og utnytting 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>

Initiativtakerne 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 deltagelse. Det faller naturlig, og man er med på fellesaktiviteter når det passer.

(Kilde: [https://www.arkitektur.no/bofellesskap-velegnet-løsning-for-a-mote-eldrebolgen?](https://www.arkitektur.no/bofellesskap-velegnet-løsning-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:

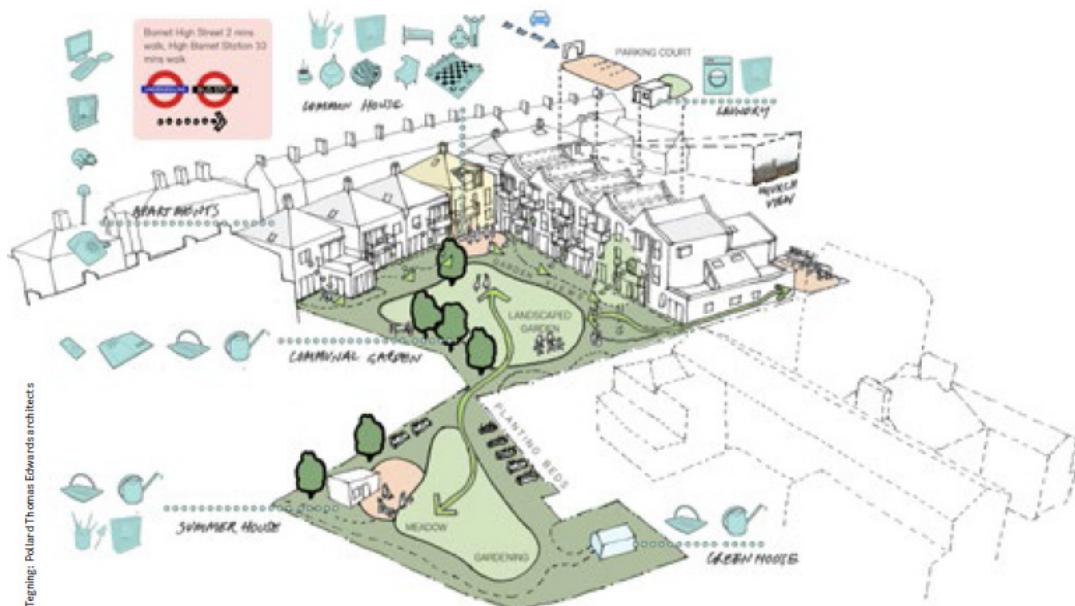
<http://seniortun.no/>

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

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

7.2.3 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 utleieenhettene tilbake av OWCH, og administrerer og videreleier den til kvinner som gruppen nominerer. Et kriterium er at beboer skal være over 50 år, kvinne og i tillegg må de enten:
	<ul style="list-style-type: none"> • 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. Gjeste-leilighet, stor felles hage med kjøkkenhage og "sommerhus" og vaskeri med tørkeareal. Totalt 160 m ² innvendig fellesareal.
Samhandling	Felles middag en dag i uken. Beboerne vasker selv fellesarealene.
Boliger og boligtyper	25 leiligheter
Leilighetsstørrelser	54–107 m ²



Illustrasjon: Pollard Thomas Edwards Architects Kilde: Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten (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 uteleileiligheter 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 fem ganger å få tak i tomt 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 hjelsomme 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 etc., 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: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2021)

Fordypning:

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

7.3 Landsbyen

Her vil vi presentere tre støttecaser 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 "Nabohjelp", som er utviklet for Nansenløkka. Størrelsene på disse casene er ganske annerledes enn Villa Holmboe.

7.3.1 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
Byggår	5 byggetrinn, i 2006 ble reguleringsplanen godkjent.
Eieform	Selveie
Organisering	Ulike interessegrupper
Fellesfunksjoner	Drivhus, børk, kajakkpadling, hest, grendehus, parsellhager m.m.
Boliger og boligtyper	Totalt 230 boliger, hvorav 70 er bygd per 2017. Eneboliger, rekkehus og leiligheter
Leilighetsstørrelser	Fra 48 til 150 m ²

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, boligtun 2. Kilde: Konseptutredning – Energiforsyning Hurdal Økolandsby boligtun 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 boligfelter med energieffektive hus som skal appellere til folk som vil leve nærmere naturen. Eiendomsselskapet Filago beskriver Hurdal økolandsby på følgende måte:

Mellan 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 Fremskrittssmia Økologiske Næringsenter. Filago har også liknende 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/>

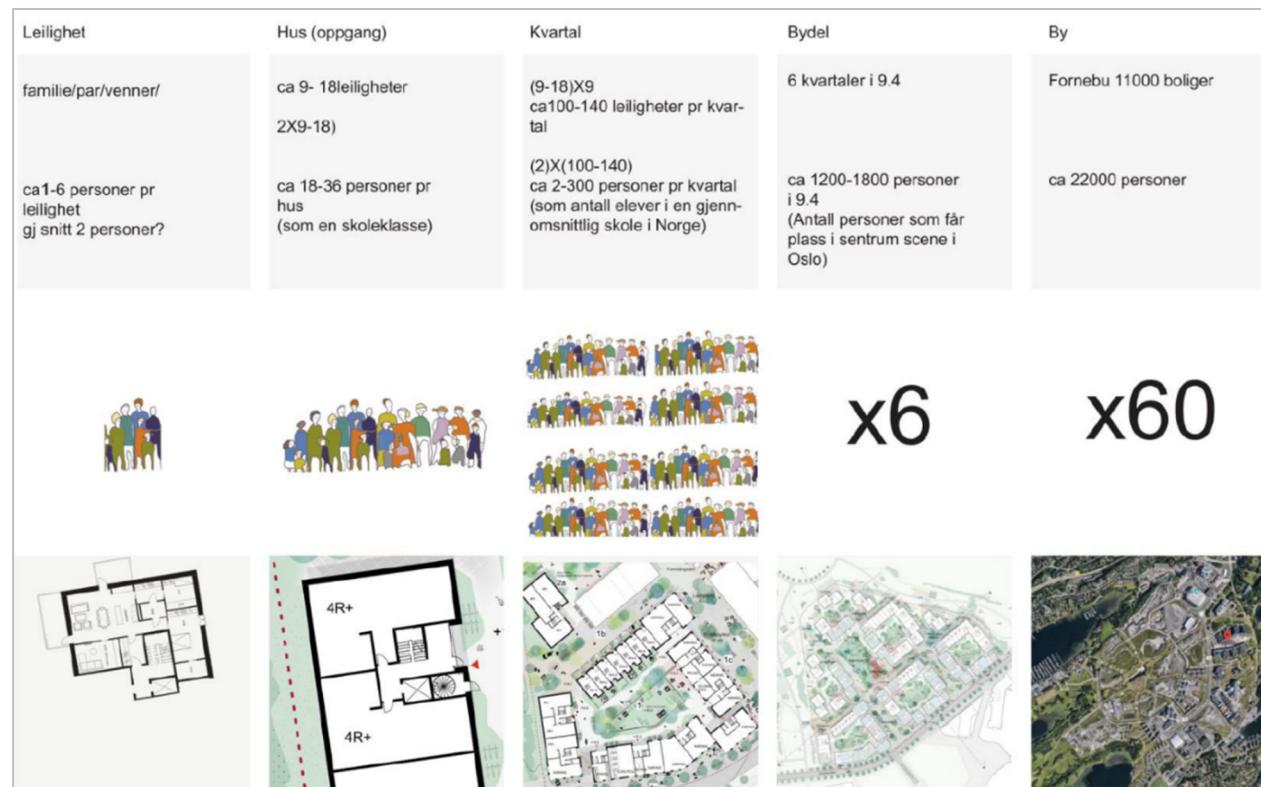
<https://putsj.no/artikkel/a-leve-i-gamledager-er-fremtiden-for-hurdal-okolandsby>

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

7.3.2 OBOS Nansenløkka, Fornebu, Oslo

Sted	Fornebu, Oslo
Byggherre og initiativtaker	OBOS og FutureBuilt
Arkitekt	Dyrvik Arkitekter og Transborder Studio, SLA
Utbygger	OBOS
Byggår	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 fokuserer på både miljømessig og sosial bærekraft. Nansenløkka er et prosjekt som består av 600 miljøvennlige boliger. Prosjektet har store ambisjoner om å redusere klimagassavtrykket og vil bevisstgjøre beboerne om energibruk og effektlaster. Nabohjelp er et digitalt verktøy som brukes til å gi eller be naboen om hjelp. Delingsmuligheter er utvidet til nabolagsnivå. Området har utviklet seg med tanke på deling og det "å skape nabolaget".



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



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

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-miljoboliger/>

<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>

7.3.3 Vervet, ny bydel i Tromsø

Sted	Tromsø
Designgruppe	LPO arkitekter, Lo:Le landskapsarkitekter, Zenisk Lysdesign Olav Christopher Jenssen kunstner
Utbygger	Vervet AS
Byggår	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 tomta.
Fellesfunksjoner	Uteareal, hage, barnehage, app, bildeling, båt, kajakk, sykkel, 5 hybler for gjester, treningsstudio, bilvaskeri, bibliotek (beboernes egen bok-pool), gamingrom, sykkelverksted, smørebod, takterrasse, selskapslokale med kjøkken, hobbyrom med verktøy. Vaktmester. Sentralt plassert ligger gårdsrommet med hage, barnehage og innendørs fellesarealer som utgjør totalt 750 m ² .
Boliger og boligtyper	8 kvartaler så langt, ca. 90 leiligheter på to, tre og fire rom
Leilighetsstørrelser	fra 35 til 85 m ² , noen fra 117 til 150 m ²

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, 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. Grøntarealetene 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-romsleilighet (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?*

Gjennom studiet av Villa Holmboe og ved også å se på andre konsepter har vi 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 gruppstørrelser og alderssammensetninger, 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 de blir tatt på alvor, blir sett og hørt av flere voksne og får lære toleranse i praksis. Noen av de intervjuede 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. Ruiu (2015) påpeker at det da blir viktig å ivareta grensen mellom felles og privat. 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 uskrevne 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 naboen er der hvis de skulle trenge hjelp med noe. Det deles på alt fra trygghet og trøst til barnepass, sukker og vinkelsliper, ski og overnatningsplass for en gjest, og klær og utstyr som barna vokser ut av går på omgang. Slik 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 mfl. (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 gruppstørrelser, 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 til å studere erfaringene med disse. Noen bofellesskap er aldersinkluderende, andre er 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, deleløsninger for kajakk, båt, bil etc., "to-good-to-go"-løsninger fra restauranter og bakerier i området og en attraktiv sjøpromenade. Nye deleløsninger byr på nye utfordringer med hensyn til både jus, finansieringsmodeller, forvaltning og driftsansvar, noe som likevel ikke betyr at det ikke må prøves. Nettopp ved å utarbeide 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. Deltakerne var både fra Husbanken, flere kommuner i hele landet, forskning og private eiendomsaktører i Tromsø. Temaet er igjen satt på dagsordenen. Presentasjonene av prosjektene som er under utvikling i Tromsø, viser nettopp det. 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 interesser og utbyggere tidlig i prosessen.

På webinaret 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 en forbilde-case, og vi fikk høre om medvirkningsprosessen som foregikk i forkant av etableringen samt hvilken støtte og hvilke utfordringer prosjektet hadde møtt hos kommunens ulike etater.

Å "skape" et fellesskap handler om mer enn å etablere noen fellesarealer. Det ble godt illustrert i casen fra Vindmøllebakken. Erfaringene derfra er så langt positive. Erfaringene fra Villa Holmboe 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 tenkning rundt kollektive boformer og deleløsninger

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. Det bidrar til at boligmarkedet er konservativt, og nye løsninger prøves ut bare i begrenset grad. 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 fellesskap som fortsatt oppleves som positivt, selv om noen har valgt å flytte og nye har kommet til. Salg av boliger i Villa Holmboe viser at tilbuddet oppleves som attraktivt 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). Eksemplet 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 flere regler og systemer. I Villa Holmboe er det en del tydelige regler, men også en god porsjon raushet og fleksibilitet, noe som har fungert, ifølge beboerne.

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 én i kvartalet. Det er imidlertid flere som gir uttrykk for at de godt kunne tenke seg flere 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. Fellesskap 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 framfor bedre tilgjengelighet, og de 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 tid da det å skaffe seg egen tomt og bygge sitt eget hus var mer vanlig. I dag krever fortettingsstrategier andre utbyggingsformer og høyere tetthet. Boligutviklere og -utbyggere må derfor i større grad satse på kollektive boformer og deleløsninger 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 bofelleskapene som er tatt med i rapporten viser at det fins 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. Det kanskje viktigste er Vindmøllebakken, der det også er lagt mye innsats i å etablere fellesskapet allerede før man flyttet inn, og det er tatt høyde for 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 de ble tidlig godt kjent med hverandre. Et 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-beboersamarbeid i en tidlig planleggingsfase.

Et svar på dagens samfunnsutfordringer?

Innledningsvis ble det 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 innflytttere til 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.

Eksemplet viser også at det 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 det kan betraktes som en bærekraftig modell sett i lys av arealbruk. At det i tillegg utvikler seg en "delekultur" som gjør at man lettere deler på utstyr etc., støtter også opp rundt et mer bærekraftig hverdagsliv.

Villa Holmboe ble utviklet 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. Derfor følger vi med på nye prosjekter i spenning, og i framtiden håper vi å få mulighet til å 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 bærekraftsmål. Det gjenstår imidlertid mange spørsmål knyttet til dette: Hvordan skape markedsinteresse? Hvordan kan utbyggere, kommuner og innbyggere samarbeide på nye måter? Hva er smart å dele, og hva bidrar til frustrasjon og konflikter i slike bofellesskap?

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 eldresenteret 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 tradisjon for å eie. Mange kommuner har behov for arbeidskraft, plass og ressurser til å ta imot tilflytttere og flyktninger, men det fins ikke boliger, særlig ikke på leiomarkedet. Kan hende er det heller ikke eneboligen nye beboere eller enslige uten nettverk har behov for. I tillegg er det i både 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 så lenge det ikke presenteres et større mulighetsrom med andre boformer, vil folk flest heller ikke etterspørre alternativer. Derfor er det 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 nytenkning løftet fram (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Å bidra til at markedet forsyner med boliger av god kvalitet for hele livsløpet 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. & Aragónés, J.I. (1990). Residential satisfaction in council housing. *Journal of Environmental Psychology*, 10(4), s. 313-325. [https://doi.org/10.1016/S0272-4944\(05\)80031-3](https://doi.org/10.1016/S0272-4944(05)80031-3).
- Byarkitekten i Bergen, Bergen Kommune. (2019). *Bopilot, resultater fra innledende digital medvirkning. Oppsamlingsrapport*. Bergen: Bergen kommune.
- 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.
- Daniewicz, S.C. (1995). When Parents Can't Live Alone. *Journal of Gerontological Social Work*, 23:3-4, 47-64. DOI: 10.1300/J083V23N03_04
- Glick, J.E. & Van Hook, J. (2011). Does a House Divided Stand? Kinship and the Continuity of Shared Living Arrangements. *Journal of Marriage and Family*, 73(5), 1149–1164. <https://doi.org/10.1111/j.1741-3737.2011.00869.x>
- Husbanken. (2016). *Seniorhuset – En kollektivbolig for aktive eldre*, datert 20.09.2016. <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Seniorhuset%20en%20kollektivbolig%20for%20aktive%20eldre.pdf>
- Høyland, K., Grut, L. & Thygesen, H. (2019). *Tverrfaglig evaluering av Kampen Omsorg+*. SINTEF Fag 59. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Høyland, K., Denizou, K., Halvorsen, T. & Moe, E. (2020). *Bo hele livet. Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. SINTEF Fag 65. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Jakobsen, P. & Larsen, H.G. (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
- Kim, G. (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
- 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>
- 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.
- Ledsten, E. (2013). Et bofellesskap for vår tid. *Arkitektur N*, 4. <https://arkitektur-n.no/temaer/bofellesskap#> Hentet 12.2020
- Maynard, A. (2019). *Nightingale. Fast Forward Autumn 2019*. University of Auckland. <https://www.youtube.com/watch?v=HFjQoNRp0nA&t=3447s>
- Moe, E. (2019). *Sosialt bærekraftige boliger for eldre – To kvalitative casestudier om eldre menneskers erfaringer med bofellesskap*. Avhandling for Master i miljøpsykologi, Høgskolen i Innlandet, Lillehammer.
- Nytt Norge. (hentet 6.11.2019). *Sterke ønsker om å bo kollektivt – det er den gode måten å leve på*. <http://www.nytnorge.com/sterke-%C3%B8nsker-om-%C3%A5-bo-kollektivt.html>
- Olson, B. mfl. (2009). Increases in tolerance within naturalistic, intentional communities: a randomised, longitudinal examination. *American Journal of Community Psychology*, 44(3-4), 188-195.
- Oslo kommune. (2021). Frokostmøte om kollektive boformer [Webinar], 20. januar. Oslo kommune.

- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. (2021). *Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap*. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Oslo: Oslo Kommune.
- Prognosesenteret. (2020). *Boformer*. <https://prognosesenteret.no/downloads/boform/>
- Ruiu, 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
- Røe, M., Svendsen, S. & NTNU samfunnsforskning. (2020). *Jarleveien 10: erfaringer fra et kommunalt boligkompleks*. Trondheim: NTNU samfunnsforskning, Avdeling mangfold og inkludering.
- Sager, T. (2017). Planning by intentional communities: An understudied form of activist planning. *Planning Theory*, 17(4). DOI: 10.1177/1473095217723381.
- Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M. & Whitehead, C.M.E. (2015). Social housing in Europe. *European Policy Analysis*, 17, 1-12. <http://eprints.lse.ac.uk/62938/>
- Schmidt, L., & Husbanken. (1991). *Boliger med nogo attåt : nye bofellesskap i et historisk perspektiv* Oslo: Husbanken.
- Schon, U.-K. (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.
- 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/>
- SSB (2020). Kommunefakta Tromsø. <https://www.ssb.no/kommunefakta/tromso>
- Tummers, L. (2015). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023-2040. DOI: 10.1177/0042098015586696.
- Wågø, S. & Høyland, K. (2016). *En bydel for alle? Botilbud for yngre personer med stort hjelpebehov*. SINTEF Fag 35. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Wågø, S., Høyland, K. & Bø, L.A. (2019). *Bokvalitet og verdighet – en evaluering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser*. SINTEF Fag 57. Oslo: SINTEF akademisk forlag.

Vedlegg:

Informasjonsskriv til beboere

Intervjuguide, beboere

Program for webinaret "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 fagrappport 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 videreforsmidle 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 Håpnes, 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 PROSJEKTEDELTAKER, 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 sammensettingen 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 naboen 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?
 - Fordi det man deler bidrar til å gjøre det rimeligere å bo og leve generelt sett?
 - Fordi arealene deles, og man behøver mindre privatreal?
 - 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



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

Program

Bolk 1

Intro om hovedcaset 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 bøflesskap. (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 bokl 1 kan taes nå eller til slutt etter bokl 2.

Pause 5 min

Innledere

Solvår Wågø, 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, Prosjektsjef PEAB	Even Liahjell, adm.dir. ArnestedetEiendom

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). Arnestedet 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 framtidige 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)

Arrangert på Teams 23.04.2021 kl. 10.00-12.00

36 deltakere

KOLLEKTIVE BOFORMER – ET SVAR PÅ NOEN AV DAGENS SAMFUNNS- UTFORDRINGER?

EN STUDIE AV VILLA HOLMBOE I LYS AV ANDRE KOLLEKTIVE BOLIGLØSNINGER

I dag planlegges det flere prosjekter med nye boformer og fellesskapsløsninger i Norge. Det å bo flere sammen og dele funksjoner og plass kan bidra til mindre forbruk av arealer og ressurser, og det er således i tråd med aktuelle bærekraftsmål. Kollektive boformer harmonerer også med målsettingen om sosial bærekraft fordi slike tiltak kan støtte etablering av sosiale nettverk og bidra til at mennesker viser større omtanke for hverandre.

Tanken er ikke ny: Bokollektivet Villa Holmboe i Tromsø har for eksempel eksistert i over tredve år. Prosjektet ble satt i gang av åtte enslige tilflyttere. Boliger og fellesarealer ble ferdigstilt og innflyttet i 1988.

Denne studien av Villa Holmboe er finansiert av Husbanken. Målsettingen har vært 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 vårt hovedfokus har vært å evaluere Villa Holmboe-konseptet. I prosjektperioden har vi også vært involvert i ”Bopilot” som setter søkelys på kommunenes rolle som pådriver for nye boformer. ”Bopilot” er støttet av Norges forskningsråd. Bergen og Trondheim kommuner samt Husbanken er partnere, og det har vært naturlig å se disse prosjektene i sammenheng.

Målgruppa for rapporten er kommuner, arkitekter, utbyggere og private som planlegger kollektive boformer og deleløsninger. Videre håper vi innholdet kan være til inspirasjon for enkeltpersoner eller grupper som har lyst til å bo litt annerledes. Kollektive boformer kan være et økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftig svar på noen av dagens samfunnsutfordringer.