



Birgitta Aulin intervjuar
Kerstin Söderbaum Fletcher.

Mitt boende har inte med politik att göra

Varför har ni, som ju kallar er borganerliga, valt att bo i kollektivhus? Det är en av frågorna jag ställer till Kerstin Söderbaum Fletcher som bor i gemenskapsboendet Tersen i Falun.

Vi träffas i Kerstin Söderbaum Fletchers fina sommarhus i Vika utanför Falun en strålande solskensdag i midsommartid; understundom hör vi lövsångarens lojansång till sommaren. Över en kopp kaffe börjar vi resonera, och Kerstin berättar:

– För mig har politik inte ett dugg med mitt val av boende att göra. Det startade med att jag var i Stockholm och hälsade på en gammal arbetskamrat. Vi hade inte träffats på ett tag, och hon hade flyttat ner på Söder i en väldigt liten och trång lägenhet. Jag tyckte det var lite egendomligt att hon

skulle bjuda mig på middag utan att jag såg några spår av middagsförberedelser.

Så åkte vi ner till matsalen, där hon glatt hejade på kocken och på de andra gästerna. Jag började då ana att det här inte alls var en vanlig restaurang (hon hade inte berättat något om sitt boende; vi hade haft fullt upp med att prata gamla minnen), och, mycket riktigt: hon berättade då att hon bodde på Färdknäppen, och hon beskrev deras koncept, vilket jag tyckte lät oerhört tilltalande på alla sätt och vis. Var och en bor i sin lägenhet och sköter sig själv helt och hållet; somliga jobbar, somliga är pensionärer. Man ingår i matlag och träffas vid maten. Jag, som har jobbat mycket i hela mitt liv, vet ju att goda arbetskamrater så småningom kan bli goda vänner, att arbetet kan vara ett bra sätt att starta en bekantskap och att ju äldre man blir, desto längre startsträcka har man till

nya vänner. Att mötas i den här konfliktfria ramen ("du hackar lök så skalar jag potatis") är ett bra sätt att börja. Så, uppfylld av vad jag hade varit med om i Stockholm, åkte jag hem och tänkte att det här måste vi väl kunna göra i Falun också!

Min man var också med på noterna och tänkte att det kunde vara värt att prova.

Lätt att få köpa huset

I kommunen pågick nedläggning av ett antal servicehus, och vi hörde oss för om möjligheterna att köpa en av fastigheterna. Det var lätt att få igenom beslutet att sälja till oss, eftersom vänstern såg det som ett kollektivt projekt och de till höger som ett privat initiativ...

Men för mig så är det inget vänster- eller höger-politiskt projekt; det är ett privat projekt – även om en del säger att allt är politik. Att idén slog rot hos mig hade väl



>> digt privata förtecken: det verkade trevligt, och: om inte John och jag blir överkörda av tåget samtidigt så kommer en av oss att överleva den andra. Att det när den dagen kommer redan finns ett sammanhang för den kvarvarande känns barmhärtigt, en lite mjukare övergång än att bara tvärt bli ensam – och dessutom har vi ju trevligt här redan nu! Jag har goda minnen av mina studentår i Göteborg; då bodde jag ungefär så här. Vi hade gemensamma fester på gården i Annedal, så det här att ha tillgång till vänner, att kunna vinka till dem över gården utan att behöva sitta i varandras kök och dricka kaffe jämt, det tilltalar mig... Här i Tersen möts man i korridoren, nå'n sätter upp en lapp: jag tänker gå på det eller det – är det någon som har lust att följa med? etc.

Ett annat incitament för Kerstin:

– Johns mamma blev änka, min mamma blev änka – ingen av dom ordnade nå'nting själva. Då blev det vi vuxna barn som fick göra det. Jag blev ensam kvar av mina syskon och stod i mammas källare en hel semester – hur kul var det? – det vill jag bespara mina barn – jag vill slänga mina

»Här i Tersen möts man i korridoren, nå'n sätter upp en lapp: jag tänker gå på det eller det – är det någon som har lust att följa med?«

grejor medan jag klarar av det själv.

Jag ville också flytta medan jag ännu har krafterna kvar, så att jag skulle kunna flytta härifrån om det inte blev som jag hade tänkt mig.

Vad säger era vänner? Har de inte förutfattade meningar om vad det innebär att bo i kollektivhus?

– Jag har fått en sån reaktion, av en aktiv moderat, som inte tyckte att vi kunde kalla det för kollektiv; hon tyckte att det klingade för mycket av 70-tal och vänster och så...

Vi kallar inte det här för kollektiv utan

säger att vi har ett boende med kollektiva inslag – det är inget äkta kollektiv i mitt huvud heller – vad det nu är som är äkta... I ett kollektiv så har man mycket större gemensamma områden.

Kan era vänner tänka sig att bo så här?

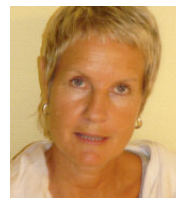
– Jag vet inte, jag har inte frågat dem direkt.

Finns det något som inte har blivit bra?

– Tänk jag tycker inte det. Jag är inte en person som går och tänker på det sättet så mycket, utan mer: Jaha, nu blev det såhär; hur gör vi nu då?

Folk flyttar in successivt: intagningsrutinerna förbättras hela tiden, folk landar lite bättre.

Alldeles konfliktfritt är det naturligtvis inte – det finns väl ingen mänsklig verksamhet som är konfliktfri... Annars lever man ju alldeles för ofta som en eremit; här slipas man av, man ändrar sig, utvecklas.



BIRGITTA AULIN

Bo Tillsammans sedan mars 2006 finns att ladda ner från www.kollektivhus.nu

Ur tidigare nummer:

Nr 1, mars 2006:

Om Bomässan i Tensta aug 2006
Hinder för kollektivhus
Ett lättare vardagsliv: Ett hus för flera generationer. Om Majbacken i Göteborg
Framtiden söker hus

Nr 2, augusti 2006:

Kollektivhus för jämställdhetens skull
Här känner grannarna varandra. Om Tersen i Falun.
Besök på Majbacken i Göteborg. Frågor och svar om kollektivhus. Inför valet: Frågor till de politiska partierna (kommunalt och riksdagen) om kollektivhus

Nr 3, februari 2007:

Kollektivhuset – människorna eller byggnaden. Om Stolplyckan i Linköping
Egen tidning i Stolplyckan. Karaoakekvällar skapar gemenskap i Svärdet
Fyrgruppen vände trenden i Tre Portar
Fler som peppar för kollektivt boende: om alternativ.nu
Äntligen kontrakt i Malmö: om BoAktiv Landgången i Malmö

Kollektivhusen behöver en egen förvaltningsform

Nr 4, juni 2007:

Vem tar ansvar för mellanrummen eller hur vi hanterar konflikter i kollektivhuset
Mer hållbar livsstil i kollektivhus
När Slottet fyllde 20 år
Upprop till Svenska Bostäder: Sälj inte ut kollektivhusen! Lundamodellen. Husen skapas av de blivande boende. Inte åt dem
Fiolen – roligast i Lund

Nr 5, december 2007:

När man tar över ett hyreshus. Om Majbacken i Göteborg
Finns det tolerans för olika livsstilar
Om det roliga och svåra i ett gemenskapsboende
Varför byggs inga nya kollektivhus i Göteborg
Debatt om kollektivhus
Kollektiva utrymmen borde finnas i alla hus
Härlig majfest för Trädets invånare och grannar
BiG/Kornet – Kooperativ hyresgästförening
»Aldrig hade vi ritat hus där de boende fanns bredvid oss.«

En stor lägenhet kan ändras efter behov
Olika nivåer av »tillsammans«

Nr 6, mars 2008:

Nytt kollektivhus har plats för fler. Hammarby Sjöstad
Gemenskapsboenden gör oss friskare och är lönsamt
Från fokus på jämställdhet till gemenskap och samarbete.
Badstuga för kropp och själ

Nr 7, september 2008:

Måste kollektivhus åldras
Elfvinggården i Alvik – en byggnad av riksintresse
Drömgården – community för storstadsbor
Lillhagsparken i utveckling
Kollektivhus – tryggt boende i andra halvan av livet
Varför hoppade de av Sjöfarten
Årsmötet beslöt att behålla föreningens namn

Nr 8, september 2008:

I Utkiken är vedspis och kakelugn standard
Internationell konferens om gemensamhetsboende
Ta hand om eller förebygga
Den förverkligade drömmen av

»bord duka dig«

Alternativa bostadsprojekt i Tyskland
Fler kollektivhus på gång i Stockholm
Ska vi byta tjänster med varann?

Nr 9, februari 2009:

Bilpool i Stolplyckan: Miljövänligt och säkert
Bogemenskap för att överbrygga generationsmotsättningar. Om en konferens i Mainz
Pristak – en garanti för EKBO/Gebers överlevnad
Lyckat seminarium om hur kollektivhus ska upplåtas
Landgången hälsar fler välkomna ombord

Nr 10, februari 2009:

Från stugan på landet till Majbacken i stan
Fem år senare. Om Majbacken.
Kollektivhus NU deltog i konstprojekt
Besök från Helsingfors
Kollektivboende i Tasmanien
Risk för förvanskning av Elfvinggården
Människan klarar fattigdom men inte ensamhet

Välkommen till **den internationella konferensen om kollektiva boendeformer** i Stockholm 5–9 maj 2010!

Tillsammans med avdelningen för Urbana och regionala studier vid KTH ordnar Kollektivhus NU en internationell konferens om kollektivt boende i Stockholm den 5–9 maj 2010. Den ska ge forskare, bostadsföretag, politiker och aktivister möjlighet att träffas, utbyta erfarenheter och inspireras av olika former för kollektivt boende. Den förväntas ge en god överblick över situationen i olika länder och öppna för förstärkt internationellt samarbete kring alternativa boendeformer.

Tio framstående forskare och företrädare för nätverk för boendegemenskap i olika länder kommer att hålla föredrag på konferensen. En stor del av programmet upptas av diskussioner i workshops. Varje deltagare har möjlighet att delta i två workshops. Man kan välja mellan följande teman:

1. Demands for collaborative housing in the future
2. From »wishful thinking« to final cohousing unit, the steering and planning process
3. Shared meals – the hub of cohousing and how to strengthen it
4. Design of cohousing units; technical issues



5. Strategies for mobilisation and recruitment
6. Children and youth in cohousing
7. Senior Cohousing
8. Gender, cohousing and quality of life
9. Conflicts in cohousing, and antidotes
10. Saving by sharing, how to promote sustainable lifestyles
11. Self-administration in tenant projects
12. Initiatives from below – the role of civil society
13. Ownership/tenure, economy, legal issues
14. The role of housing companies, public/private partnership
15. How to finance cohousing
16. Promoting international cooperation

17. Multiple ways to do cohousing: concepts from around the world

Varje workshop kommer att ha en ordförande och en sekreterare, som ska hålla i diskussionen och göra en summering till konferensens slutrapport. Konferensspråket är engelska. Konferensen inleds med studiebesök till olika bostadsgemenskaper i Stockholmstrakten. Efter konferensen kommer det att bli möjligt att besöka kollektivhus och bofaelleskaber i Göteborg, Skåne och Danmark.

Konferensavgiften är 1800 kronor. Den ger tillträde till alla föredrag, workshops och utställningar, kaffe, luncher, en middag och konferensdokumentation. Den gemensamma middagen lördag kväll, liksom studiebesöken under dagarna före konferensen, betalas enskilt. Information om betalning mm ges på hemsidan <http://www.kollektivhus.nu/>.

Råd om logi och hur man väljer workshop kommer att sändas ut i början av 2010 till de som registrerat sig. Om du kan tänka dig att göra en arbetsinsats under konferensen meddela det till kollektivhus.nu@gmail.com.

Varför kollektivhus/gemenskapsboende? **För att man vill ha gemenskap**

När Birgitta Aulin och undertecknad åtog oss att vara redaktörer för det här numret av Bo Tillsammans började vi fundera över vad det är som skiljer kollektivhuset/gemenskapsboendet från andra boenden. Vi konstaterade att det finns kollektivhus/gemenskapsboenden:

- ✓ med anställd personal (tror vi) och andra där de boende sköter det mesta själva
- ✓ där man kan äta tillsammans fem dagar i veckan och andra där man inte alls lagar mat
- ✓ för alla åldrar och andra för särskilda grupper (enbart kvinnor/inga barn)
- ✓ där man har gemensamma utrymmen och andra där dessa saknas
- ✓ där man bor med hyresrätt och andra

som är bostadsrätter

- ✓ där hyresvärden bestämmer vem som får flytta in och andra där boföreningen bestämmer;
- ✓ där hyresgästen skriver hyresavtal med fastighetsägaren och andra där boföreningen blockhyr av ägaren och underuthyr till de enskilda hyresgästerna;
- ✓ där ägaren byggt nytt och andra som »infiltrerat« en befintlig byggnad.

Vi konstaterade också att det finns boenden som motsvarar dessa olika beskrivningar – men absolut inte betraktar sig som kollektivhus/gemenskapsboenden. Det finns exempelvis minst 50 kooperativa hyresrättsföreningar inom SABO-sfären med blockhyresavtal som ger boför-

eningen ett visst inflytande över sitt boende.

Så vad är det som gör att vi säger att vi bor i ett kollektivhus/gemenskapsboende/bostadsgemenskap – eller vad vi nu kallar det?

Med viss möda kom vi fram till att det vi har gemensamt är just **viljan till gemenskap!** I storstäderna flyttar väl alla inte in med en brinnande längtan efter gemenskap – en del kommer för att hyresvärden anvisar en lägenhet – men flertalet tycks ändå finna sig till rätta och uppskatta den gemenskap de möter. Utanför storstäderna flyttar människor in för att de lockas av den gemenskap de ser i huset.

Håller du med om att det är viljan till gemenskap som är det centrala?

Berätta vad du tycker genom att maila till john.fletcher@tersen.se

Jag återkommer och berättar om de reaktioner som kommer in!

JOHN F FLETCHER

Visionen för Blomstret lever kvar

Kollektivhuset Blomstret stod klart 1985. Och matlagen har fungerat de 24 år som huset funnits. Men det har förändrats på andra sätt.

Många människor drömmer om eget hus och fyller sina drömmar om huset med det goda livet. Ofta visar sig dock förverkligandet av denna dröm också innebära mycket arbete och leda till förhandlingar om vem som ska göra vad, när och hur. En del ger upp drömmen, en del skiljer sig på vägen. Men många lever drömmen – på gott och ont. Åtminstone tills barnen flyttat ut och det blir dags att rusta huset för andra gången.

Hur gick det då för oss som i stället hade en vision om att bo i kollektivhus? Att dela på hushållsarbetet och få gemenskap på köpet? Har verkligheten levt upp till våra förväntningar? Har vi gett upp och flyttat? Eller bor vi kvar på gott och ont?

Vårt hus Blomstret stod klart 1985, men vi började agera och planera redan 1980, så visionen har överlevt i 29 år nu. Vi har serverat mat måndag–fredag i 24 år! Förändringar kan förstås avläsas: trädgården har växt sig hög och sopnedkassen är sedan länge plomberade och vi har i dag både kompostanläggning och sopsortering. Vi har rustat alla gemensamma ytor/rum inomhus ett varv. Huset är i dag som nytt.

God mat i trevligt sällskap

Omflyttningen har varit stor under åren. Och livet har gestaltat sig olika beroende på vilka som bott i huset – andelen kvinnor och män, andelen familjer och ensamboende, andelen i olika generationer och i olika åldrar. Men förstås också beroende på vilka vi är som individer med våra drömmar och tankar om det goda livet: att få laga mat, rensa ogräs och skura golv tillsammans med andra, eller att få slippa underhållet av huset eller att handla och laga mat med trötta och hungriga barn. Eller formulerat på ett annat sätt: att få äta god mat i trevligt sällskap, få kompisar till barnen, få ett nätverk på en ny ort, få tillgång till gemensamma lokaler utanför den egna lägenheten, få bo i ett lugnt och tryggt



Kollektivhuset Blomstret i Gävle började planeras för 29 år sedan.

hus, få ingå i ett sammanhang där man skapar vardagen tillsammans.

Ny generation flyttar in

Som vilket villaområde som helst har vi dock bytt skepnad under åren. Den första kollektiva generationen 40- och 50-talister som flyttade in 1985 ersattes i takt med familjernas tillväxt eller skilsmässor av 60-talister, ofta ensamstående mammor på grund av att vi saknat stora lägenheter. De senaste åren har en ny generation unga familjer flyttat in, det är fördelen med att inte vara ett 50+ hus. Men också ensamstående och medelålders kvinnor och män väljer att flytta till Blomstret, och blandningen av boende har hela tiden känts viktig.

Det har varit få konflikter genom åren, de mest laddade frågorna har handlat om barnuppfostran och färgsättning, frågor där det individuella och det kollektiva inte

alltid går ihop. En del vill att allt ska vara vitt, andra gillar starka färger. Somliga tycker att barn ska få röra sig fritt, även i soffor, andra har arbetat med barn i många år och orkar inte riktigt med den ljudnivå eller det spring som kan uppstå i en samling trötta barn. Gemensamma uppfattningar har vi ofta, men inte alltid kunnat diskutera oss fram till, men det mesta har gått att lösa praktiskt med kompromisser och god vilja. Som i vilken familj som helst.

Visionen lever, trots att de boende byts ut. Men förstås endast i kraft av alla boendes gemensamma engagemang. Låt vara att det kan variera mellan olika individer och från tid till annan.



ANNIKA ALMQVIST

Vidgat socialt nätverk med bogemenskap

Bogemenskap innebär en social trygghet i vardagslivet. Ensamboende medelålders och äldre, familjer med småbarn och ensamstående föräldrar tjänar alla på en lagom gemenskap med sina grannar. Bara vetskapen att man kan vända sig till en granne gör att man mår bättre. I kollektivhus får man sådant socialt stöd i vardagen. Därför bör samhället stödja kollektivhus och andra former av bogemenskap. Socialarbetare har ett särskilt ansvar för att få in sådana bostadsformer i samhällsplaneringen. Det säger socionomstuderande Åsa Boman och Viktoria Garmer i en uppsats vid Göteborgs universitet.

Utgångspunkten för uppsatsen är frågor som: *Är den kollektiva bostadsformen starkare i individens vardagsliv? Hur tillfredsställer kollektiva bostadsformer tillgången till sociala nätverk och möjlighet till socialt stöd för individen?* De som verkar för bogemenskap svarar ofta själva JA på dessa frågor, men frågorna har inte på länge blivit föremål för utförliga studier.

Utvidgat socialt nätverk

För att få svar på frågorna har Boman och Garmer genomfört fem intervjuer i tre kollektivhus i Göteborg, två intervjuer i ett par mindre boendekollektiv i Göteborg, en intervju med ordföranden i intresseorganisationen BOIHOP och en gruppintervju med fem personer i bogemenskapen Norendshemmet. Tretton personer är ett ganska begränsat urval, men studenterna anser sig ändå kunna dra några slutsatser av allmänt intresse.

En av slutsatserna är att bogemenskap

»Bogemenskap innebär ett utvidgat socialt nätverk utan att den individuella friheten inskränks«



Åsa Boman och Viktoria Garmer har skrivit uppsatsen Tillsammans och andra bilder.

innebär ett utvidgat socialt nätverk utan att den individuella friheten inskränks. I kollektivhusen har ju alla boende egna lägenheter som de kan dra sig tillbaks till när de vill. Författarna skriver att det sociala stödet löper som en röd tråd genom de 13 intervjuerna. De intervjuade är inte personer med behov av särskilt socialt stöd utan aktiva människor med ganska rikliga sociala kontakter. Ändå framhåller de vikten av samarbete och gemenskap med sina grannar, till exempel hjälp med barnpassning, låna kaffe, att gå på bio tillsammans eller tryggheten att ha någon att gråta hos vid behov. Flera framhåller att de hittat sina bästa vänner i huset.



Boman och Garmer undersökte också inställningen till bogemenskap hos de allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg. Svaren visar att dessa har ett svalt intresse. Ett skäl anser studenterna vara motstånd från det patriarkala samhället. Detta samhälle analyseras bland annat med stöd av Yvonne Hirdmans teori om ett genussystem där mannen uppfattas som norm.

Skillnader mellan könen

Utöver genusteorin innehåller uppsatsen en intressant genomgång av litteratur kring sociala nätverk och deras betydelse för en människas hälsa och välbefinnande. Författarna refererar till forskning som visar på samband mellan ohälsa och brist på sociala relationer. Detta samband gäller särskilt för män, som ju är de som är minst benägna att söka sig till bogemenskap. Litteraturgenomgången visar också att det fortfarande råder stora skillnader mellan män och kvinnor när det gäller ansvar för hemarbetet.

Uppsatsen avslutas med flera tänkvärda reflexioner om brister i samhällsplaneringen, om socialnämndernas ansvar, om möjligheten att minska boendekostnaderna genom självförvaltning, och om kärnfamiljens framtid.

Uppsatsens namn är »Tillsammans och andra bilder. Om socialt stöd och socialpolitiska argument i förhållande till kollektiva boendeformer«. Den kan laddas ner från <http://hdl.handle.net/2077/20756>

Kollektivhus NU på Ning.com

Kollektivhus NU har öppnat en community på Internet där man kan debattera aktuella bostadsfrågor och hitta likasinnade som vill starta en bogemenskap eller lösa ett problem i befintligt hus. Hittills har 62 personer registrerat sig.

På Ning-sidan annonseras också möten.

Om du vill vara med skicka ett mejl till Hans von Zeipel, hans.vonzeipel@tele2.se så sänder vi en inbjudan. Länken till sidan är: <http://kollektivhusnu.ning.com>

Ett av de senaste inläggen: Hej! Är ny medlem och undrar hur ni tänker kring planeringen av nya hus. Det händer ju så mycket spännande just nu med flera +55 »kollektivlika« boenden på gång av etablerade byggföretag (fastän väldigt åldersrasistiskt kan jag tycka!) och det borde rimligen finnas bättre möjligheter än på länge att »haka på« den trenden. Är själv väldigt intresserad av ett nytt boende i Sthlm, är ni?

DICK URBAN VESTBRO



Tersen i förändring nu kooperativ hyresrättsförening

Gemenskapsboendet Tersen i Falun är mitt inne i en förändringsperiod. De nuvarande ägarna (två familjer som bor på Tersen, där jag ingår i en av familjerna) vill sälja huset inom de närmaste åren – till boföreningen eller en extern ägare.

Föreningen driver nu en bred utbildning för att alla boende skall kunna ta ställning till hur vår framtid skall utformas. Efter en studiecirkel kring kooperativ hyresrätt under förra vintern har vi nu ombildat boföreningen till en kooperativ hyresrättsförening.

I oktober i år startar vi en andra studiecirkel kring de många frågorna kring ägande och/eller blockhyresavtal. Nyckelfrågan är: »Vad är bäst för vårt boende och för den livskvalitet vi utvecklat tillsammans sedan inflyttningen 2005?»

Vi hoppas kunna återkomma med lägesrapporter i kommande nummer av Bo Tillsammans. Här startar vi med:

Varför är kooperativ hyresrätt och blockhyresavtal intressant?

Det finns två huvudskäl:

Under de senaste åren har det blivit allt vanligare att fastighetsbolag som bygger ett nytt gemensamhetsboende insisterar på att en boförening skall bildas i formen 'kooperativ hyresrättsförening', och att denna boförening skall teckna ett blockhy-

resavtal med ägaren. Exempel på detta är Kornet i Mölndal, Sjöfarten i Stockholm och Landgången i Malmö.

Ett annat skäl är att föreningen kan vilja stärka sina möjligheter att påverka det egna boendet. Man vill få större inflytande över vem som skall erbjudas en lägenhet i huset. Man vill kanske få möjligheter att förstärka den egna kassan genom att mot ersättning ta över uppgifter från ägaren.

Här tar vi upp frågor som är viktiga för nystartare, men även för existerande boföreningar som ser över sitt boende.

Vad tillför den kooperativa hyresrätten?

Om en vanlig ideell eller ekonomisk förening hyr ett helt block av lägenheter och sedan hyr ut dessa till enskilda hyresgäster kommer dessa hyresgäster att ha andrahandskontrakt och deras besittningsrätt försämras rejält.

Lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93) skapar en särskild form av ekonomisk förening, nämligen just den **kooperativa hyresrättsföreningen** (KHR). Inom denna juridiska ram har alla boende (som också är medlemmar i boföreningen) samma besittningsskydd som vanliga hyresgäster.

SABO's skrift »Kooperativ hyresrätt – en handledning för bostadsföretag« (ISBN 91-86161-06-7) är en utmärkt handledning om Du vill veta mer. Kom bara ihåg att

den utgår från fastighetsägarens perspektiv!

Vad innebär blockhyra och förvaltningsavtal?

Blockhyresavtalet är i grunden ett vanligt hyresavtal mellan ägaren och föreningen, men omfattar tre eller flera lägenheter.

Avtalet skall bland annat klara ut:

- vem som ansvarar för rekrytering/urval av boende
- vem som står för hyresförluster vid tomma lägenheter
- i vilken utsträckning ägaren kan fylla vakanser utan att rådgöra med föreningen.

Du kan läsa om hur SABO tänker i Bilaga 3 i den angivna skriften.

Blockhyresavtalet behöver kompletteras med ett **förvaltningsavtal**. Här dras en gräns mellan ägarens, respektive boföreningens ansvar för huset och driften i frågor som städning, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, el-, värme- och vattenförbrukning, akutunderhåll osv. Bilaga 4 i SABO's skrift ger mer information.

Kom ihåg att föreningen bara bör ta på sig ansvar för sådant som föreningen också kan påverka! *Avtalet måste också låta föreningen behålla de besparingar man åstadkommer!*

Se figur sidan 7.

Hur ser en fastighetsägare på ett blockhyresavtal?

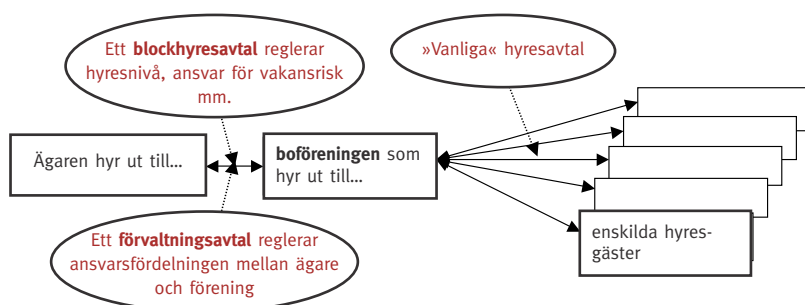
En fastighetsägare har några tunga och direkt påverkbara kostnader som löpande underhåll, energi (värme och el) och egen administration (personalkostnader). Ju mer föreningen tar hand om sådana uppgifter, desto mer blir ägaren benägen att sänka blockhyran. Det kan röra sig om arbetsintensiva uppgifter som uthyrning, städning, viss fastighetsskötsel etc., men även att föreningen bidrar till att minska slitage och skadegörelse och till minskad förbrukning av värme, el och vatten mm, mm.

Ett blockhyresavtal med tillhörande förvaltningsavtal kan skapa en win-win-situation där föreningen får det ekonomiska utrymme som behövs för att utveckla boendet (inventarier, kanske en braskamin, böcker till biblioteket osv) och ägaren sparar underhålls- och driftskostnader.

Ytterligare en aspekt bör nämnas: För åtminstone en del av de boende kan extra åtaganden i huset vara något positivt i sig!

Hur sätter man blockhyran?

Det till synes logiska vore att utgå från de



Avtalsstrukturen i kooperativ hyresrätt

faktiska, historiska värdena för fastigheten när blockhyran skall beräknas – de är ju »verkliga«! Detta är OK för det första året, men om man fortsätter på det sättet kommer hyran för år två att bygga på vad föreningen redan åstadkommit år ett. Detta skulle innebära att ägaren behåller föregående års förbättringar, när det naturligtvis är föreningen som skall få behålla värdet av förbättringarna – och ansvaret för

eventuella försämringar (exempelvis fler vakanser)! Allt annat vore orimligt! Se räkneexempel nedan!

Startpunkten i förhandlingen om blockhyran bör vara 95,9 % av den teoretiska bruttohyran (100 %). Sedan kan föreningen hävda att ägarens besparingar (de jobb som föreningen tar över) också skall dras av från blockhyran – föreningen tar ju hand om det jobbet. Föreningen kan sedan

När man räknar på blockhyresnivån kan man tänka så här:	%
+ hyresintäkter om alla lägenheter är uthyrda hela tiden	100,0
– faktiska genomsnittliga vakanser de senaste åren	– 3,6
– faktiska genomsnittliga hyresförluster de senaste åren (folk som inte betalat sin hyra)	– 0,5
Faktiska hyresintäkter	95,9

tjäna pengar på att klara lägre vakanser/minska hyresförlusterna/göra jobbet på ideell basis (gratis!) etc.

Hyresnivå justeras från och med år två med ett allmänt index, snarare än utfallet år ett. Detta index kan vara exempelvis:

- den allmänna kostnadsutvecklingen (KPI);
- den allmänna hyresutvecklingen (som ju skall täcka kostnadsökningarna), men då för representativa orter.

Elkostnaderna kan prissättas genom att man avtalar om en viss »historisk normalförbrukning« i kWh. Blockhyran sätts ned med denna normalförbrukning (prissatt till aktuella priser), medan föreningen betalar de faktiska fakturor som kommer in.

Det finns naturligtvis mycket mer att säga! En del kommer i senare rapporter från Tersen, men du kan också ringa mig om du vill prata.



JOHN F FLETCHER
070-665 10 02.

Miljön och vi själva mår bra av att dela med andra

KONSUMTIONSSAMHÄLLET har kommit till vägs ände. Människor i den rika världen börjar tröttna på prylsamhället. Design av prylar måste ändra inriktning. Istället för slit-och-släng bör design styras av principer som lokal produktion, god funktion, långsiktig hållbarhet, möjlighet att reparera och ändra användning. I en sådan ny strategi kan bogemenskap spela en betydelsefull roll. I kollektivt boende kan man leva miljövänligt genom att dela på det materiella och istället unna sig lyxen av gemenskap, en rik fritid och sann individualism.

Så skriver Marie Nilsson i sitt examensarbete *Love Peace & Sharing. Industrial Design and Sustainable Consumption* (Lund University/LTH 2008). Uppsatsen har skrivits i visst samarbete med Kollektivhus NU och innefattat konkreta studier av kollektivhusen Fortuna i Helsingborg och Slottet i Lund.

Till skillnad från de flesta andra examensarbeten i industridesign präglas



Marie Nilsson.

Nilssons arbete av teoretisk analys mer än konkreta lösningar. Med stor frimodighet kastar författaren sig över avancerad samhällsvetenskaplig litteratur, som hon sammanfattar med stor pricksäkerhet (trots en del svagheter i engelska språket). Med stöd i en subjektivt vald men mycket spännande litteratur proklamerar Nilsson att det postindustriella konsumtionssamhället kommer att vara en mindre parentes i en liten del av världen och att industrisamhällets »tredje fas« måste styras av ekologisk produktion och kollektivt boende om jorden ska överleva.

Nilsson starka tro på bogemenskap beror inte på att de mål hon ställer upp har förverkligats i denna boendeform utan på att författaren ser en stor potential hos kollektivhusen när det gäller möjligheten att

spara på resurser genom att dela på dem och genom att i gemenskap styra utvecklingen bort från konsumtionssamhället. Hon skriver att genom att dela på både andliga och materiella tillgångar kan man uppleva välbehag istället för att en hållbar livsstil ska kännas som en uppoffring.

NILSSONS SLUTSATSER består av en modell för Modern Collective Houses samt sex principer för framtidens hållbara design. I modellen finns en rad intressanta förslag på saker som man kan dela (barnvagn, bil, husvagn, scanner, musikinstrument, sommarställe, utrusning för fritidsverksamhet, odling av nyttoväxter mm). Bland de sex designprinciperna kan nämnas ergonomisk utformning, anpassbarhet, möjlighet till uppgradering och reparation, sinnlighet och lokal produktion.

Examensarbetet omfattar även en mindre utställning. Den passar utmärkt på Kollektivhus NU:s internationella konferens i maj 2010. Själva examensarbetet kan laddas ner från Marie Nilssons hemsida: www.marienilsson.eu. Jag rekommenderar alla att läsa den.

DICK URBAN VESTBRO

Varför är ni med i styrelsen för Kollektivhus NU?

Som ny medlem i styrelsen för Kollektivhus NU konstaterade jag att jag är den enda ensamstående i styrelsen – alla andra ingår i par.

Så, jag ställde några frågor till mina kollegor och förmedlar här några av svaren.

Varför i hela friden har ni, som ju har ert på det torra (partners), valt att bo i kollektivhus?

– Oberoende om jag har varit singel, särbo eller sambo under mitt liv så har jag alltid tyckt att kollektivhusidén varit ett attraktivt alternativ. Ju fler sociala kontakter man har, desto mer minskar man belastningen på den partner man har.

Även om man lever i tväsamhet så kan man längta efter en större social gemenskap.

– Ett mycket starkt skäl för oss är också att när en av dör så står man inte helt allena utan har bovänner runt omkring sig.

– Jag har funderat i bortåt 50 år och provat vad som är det optimalt bästa sättet att bo – som privatperson och som kommunal samhällsplanerare.

– Livet blir större i ett kollektivhus.

– Att ha både den djupa gemenskapen med en livskamrat och dessutom en schysst grupp grannar är mycket privilegierat!

– Boendet är inte bara en fråga om min egen sociala ram här och nu! Jag har efter hand insett att ramen också spelar en viktig roll för min framtida hälsa och livskvalitet!

Varför har ni dessutom valt att till och med engagera er i styrelsen för Kollektivhus NU?

– Ja lite mysigo är det kanske att man inte slår sig till ro och njuter av det man uppnått för egen del, men är man född »samhällsförbättrare« så är man.

– Det är ett behov. Att det dessutom är den roligaste styrelse jag någonsin arbetat i gör ju inte det hela sämre! Om alla föreningar var så aktiva som Kollektivhus NU skulle världen se annorlunda ut!

– Det är faktiskt oerhört kul, intressant och meningsfullt att delta i uppbyggandet av en hel rörelse i samhället.

– Synd att så många kollektivhusboende inte förstår betydelsen av att utveckla rörelsen när de väl flyttat in i ett kollektivhus.

– Jag har ett starkt behov av att behövas, känna att jag gör nytta, bidrar. Kollektivhus NU är ett forum för detta.

En god social miljö kan beskrivas så:

- jag har kvar befälet över mitt liv
- jag behövs för omgivningen
- jag lär mig, utvecklas.

BIRGITTA AULIN

Hur är ovanstående som beskrivning av gemenskapsboendet?

Fångar svaren det som är viktigt för dig?

Hör av dig med kommentarer till john.fletcher@tersen.se

Kollektivhus NU

■ ■ ■ DET HÄR ÄR nummer 11 av »BO TILLSAMMANS« som är föreningen Kollektivhus NUs informationsblad. Vi har rullande ansvar för redaktionen. Den här gången är John Fletcher, Falun och Birgitta Aulin, Gävle, redaktörer. För nästa nummer ansvarar Dick Urban Vestbro. Hör av dej till styrelsen om du vill ha med något bidrag.

Styrelsen i Kollektivhus NU 2009



Ordförande:

Dick Urban Vestbro, Tullstugan Stockholm, 070-655 94 83, dickurba@gmail.com



Vice ordförande:

Elisabeth Olszon, Majbacken, Göteborg elisabeth.olszon@telia.com

Kassör: **John Fletcher**, Tersen Falun

Ordinarie:

Gunnel Torstensson, Trekanten Stockholm, **Bengt Kilén**, Färdknäppen, Stockholm.

Suppleanter:

Elsa Grip, Slottet, Lund,

Birgitta Aulin, Blomstret Gävle

Adjungerade:

Ingela Blomberg, Föreningen Framtiden Stockholm, **Hans von Zeipel**, Svärdet Stockholm.

Vill du prenumerera på vårt elektroniska nyhetsbrev? Skicka ett e-post till nyhetsbrev-kollektivhus-NU-subscribe@googlegroups.com

Du kommer att få nyhetsbladet Bo tillsammans och annan information relaterad till kollektivhusboende.

På hemsidan www.kollektivhus.nu finns listan över kollektivhus i Sverige. Vet du något som inte finns med där, hör av dej till kollektivhus.nu@gmail.com

På hemsidan kan man också sätta in en bytes- eller intresseannons. Mejla till hans.vonzeipel@comhem.se

Medlemskap

Föreningar/kollektivhus betalar efter antal lägenheter, se hemsidan. Enskilda personer kan bli stödmedlemmar för 100 kr/år.

Plusgirokonto 43 88 62-5.

Ange vem som betalar samt e-post eller annan adress.

www.kollektivhus.nu

Bidra till Kollektivhus NU:s utställning!

Elsa Grip och Ingrid Sillén håller på att göra en utställning om boendegemenskap/kollektivhus. Den ska bli färdig till Öppet hus första helgen i oktober och ska kunna laddas ner från hemsidan och användas av enskilda föreningar, vid seminarier och möten, på bibliotek mm.

En särskild version ska göras till den internationella konferensen, se sidan 3. Vi har fått bidrag från fyra bostadsbolag och ett antal enskilda medlemmar, men vi behöver mer pengar för att ha råd med både en svensk och en engelsk version. Kan du tänka dig att bidra? Gör det i så fall till plusgirokonto 438862-5. Skriv »Utställningen« och ditt namn på talongen.

