



OM HUR vi kan
bygga och bo hållbart
tillsammans

”Det här är broschyren för dig som vill skapa ett hållbart boende tillsammans med andra eller som arbetar professionellt med bostadsutveckling.”

introduktion av BYGG- och BOgemenskaper

FINANSIERING

Broschyren har finansierats i samverkan mellan Coompanion Östergötland, Länsstyrelsen Östergötland och Vinnova inom ramen för projektet "Diversity - byggemaskaper för ökad mångfald i stadsbyggandet".

Produktionssamordnare: Jonas Lagander

Texter: Jonas Lagander, Kerstin Kärnekull och Ylva Sandström med generellt stöd från Projektet Diversity

Form: Coompanion Östergötland, Eva Persson Palmcrantz

Illustrationer: Eva Persson Palmcrantz och Projektet Diversity

Foto: Kerstin Kärnekull, Stångåstaden, BRF Kumlet m fl

Arkitekter och bildrättigheter tysklandsartikeln: Bogevischs buero
architekten & stadtplaner Schindler Hable Architekten GbR

Tryck: Linderoths Tryckeri, Vingåker. Maj 2019

INNEHÅLL

Förord.....	5
Vad är en byggemenskap?.....	6
Vad är en bogemenskap?.....	7
GODA EXEMPEL på bygg- och bogemenskaper.....	8 - 17
Lagnö Bo kooperativ hyresrättsförening.....	8
Förenade Solhem kooperativ hyresrättsförening.....	9
Kollektivhuset Stolplyckan - en beprövad modell för social hållbarhet.....	10 - 11
BRF Understenshöjden.....	12
BRF Kopparslagaren.....	13
BRF Urbana Villor.....	14
BRF Kumlet.....	15
Hogslätts Vänboende kooperativ hyresrättsförening.....	16 - 17
Egnahemsfabriken - stöttar självbyggaren.....	18
Tyskland - ett land i framkant när det gäller byggemenskaper.....	19 - 20
Vad kan kommuner göra för att stödja byggemenskaper?.....	20
Vill du starta en bygg- eller bogemenskap?.....	21
Lokala intresseorganisationer för bygg- och bogemenskaper.....	22
Mikrofonden Östergötland - investerar i social ekonomi och lokal utveckling.....	22
STÖDORGANISATIONER.....	23
Föreningen för byggemenskaper i Sverige.....	23
Kollektivhus NU.....	23
Mikrofonden Sverige.....	23
Lästips.....	23



FÖRORD

VI STÅR INFÖR EN RAD UTMANINGAR när det gäller bostadsförsörjningen. Kopplat till detta handlar det även om hur våra bostadsområden och boendelösningar utformas för att motverka exempelvis segregation, ofrivillig ensamhet och ohållbar spekulation. Bygg- och bogemenskaper är exempel på verktyg som vi på Coompanion tror skulle kunna spela en större roll i att påverka i rätt riktning.

COOMPANION TAR NU INITIATIV till stöd av dessa kooperativa lösningar för att få mer variation i det som byggs och att öka valmöjligheterna i boendet. De som vill ska själva kunna bli byggherrar för att styra över det projekt man vill bygga och bo i. Andra vill få bättre möjligheter att bilda en bogemenskap, men vill inte bli byggherrar. Engagemanget bidrar till att hålla boendekostnaderna nere, främjar ekologisk hållbarhet och skapar mer gemenskap i boendet.

FÖR ATT MÖJLIGGÖRA DETTA behövs att offentliga sektorn, näringslivet och den sociala ekonomin arbetar tillsammans med engagerade medborgare för att få igång och stötta fler grupper från start till mål. I den här skriften vill vi peka på konkreta strategier och goda exempel som kan främja en sådan utveckling.

MED STÖD AV LÄNSSTYRELSEN ÖSTERGÖTLAND och det nationella Vinnova projektet **DIVERCITY - för mångfald i stadsbyggandet**, kommer vi fram till hösten 2020 kommunicera och mobilisera för att tillsammans med andra organisationer kunna främja grupper som vill skapa sitt eget hållbara boende.

Håll koll på våra #Byggabo-events i städer, på landsbygd och i skärgården genom att besöka vår hemsida och facebook-sida.

Med vänlig hälsning

Kjell Eriksson
Ordförande
Coompanion Östergötland



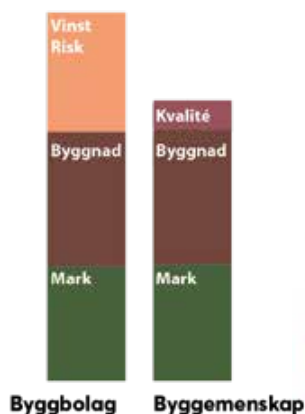
VAD är en byggemenskap?

En byggemenskap är en sammanslutning av enskilda personer som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Det kan även handla om att förbättra en befintlig byggnad för att sedan nyttja den tillsammans.

BYGGEMENSKAPER innebär ofta att den färdiga byggnaden används under gemensamma former, men behöver inte medföra detta "per automatik". Det behöver inte enbart handla om bostäder, utan byggemenskapen kan uppföra exempelvis kontor, verkstäder eller föreningslokaler.



Exempel på skillnaden i ekonomi mellan byggemenskap och traditionell byggherre.



I Sverige är byggemenskaper fortfarande relativt nytt men har uppvisat flera positiva effekter för lokalsamhället. Både i Sverige och internationellt har de kunnat sänka bygg- och bostadskostnader, främja social gemenskap och aktivitet i bostadsområdet, bidra till ekologisk hållbarhet och ny spännande arkitektur. Byggemenskaper kan använda olika upplåtelseformer i den färdigställda fastigheten, till exempel bostadsrätt, kooperativ hyresrätt, privat ägarlägenhet eller hyresrätter organiserade i ett aktiebolag.

Skillnaden mellan traditionell byggherre och byggemenskap.

Traditionell byggprocess



Byggemenskap



OLIKA
UPPLÅTELSE-
FORMER

EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING är en form av ekonomisk förening och har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. I en bostadsrättsförening betalar du en fastställd insats till föreningen bara när lägenheten upplåts för allra första gången. Du som är bostadsrätts-havare har ingen rätt att få tillbaka insatsen från föreningen när du inte längre är medlem. Det ekonomiska värdet för bostadsrätten får du istället ut genom en vanlig försäljning.

KOOPERATIV HYRESRÄTTSFÖRENING är en ekonomisk förening som hyr ut minst tre lägenheter till sina medlemmar. Föreningen är hyresvärd och hyresgästen är medlem i föreningen.

I en kooperativ hyresrättsförening begränsas medlemmarnas ansvar till det kapital som satsas i föreningen. Det ska finnas minst tre medlemmar. En kooperativ hyresrättsförening företräds av en styrelse och måste ha minst en revisor.

Kooperativ hyresrätt är ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer till stor del överens med vad som gäller vid vanlig hyra.

Det finns två typer av kooperativa hyresrättsföreningar

Föreningar enligt ägarmodellen - föreningen äger huset där lägenheterna finns.

Föreningar enligt hyresmodellen - föreningen hyr en fastighet av någon annan.



VAD är en bogemenskap?

En bogemenskap kan vara ett kollektivhus eller en ekoby. Det som kännetecknar dem är att de har olika sociala och/eller ekologiska inriktningar och värderingar som förenar de boende.

ETT KOLLEKTIVHUS är ett bostadshus med normala lägenheter, som vanligen är något mindre till förmån för gemensamma ytor i huset. De gemensamma lokalerna används av de boende för att laga mat och äta tillsammans, odla sin hobby, träna och umgås. Det är ett beprövat sätt att skapa social dynamik och motverka ensamhet. Det finns flera olika slags kollektivhus. I en del bor människor i alla åldrar, i andra människor i "andra halvan av livet" utan hemmavårande barn. Det gemensamma köket och matsalen är oftast kärnan i ett kollektivhus. Vanligen betyder detta att alla vuxna ingår matlag som turas om att laga mat åt alla i huset.

I Sverige finns idag drygt 50 kollektivhus. De kan skapas på olika sätt, en del är tillkomna via byggemskaper, andra i samverkan med allmännyttan eller ett privat bostadsbolag. De kan ha samma upplåtelseformer som en byggemskaper men för de mesta har de traditionella hyreskontrakt med ett vanligt bostadsbolag. Då organiseras de gemensamma verksamheterna och ytor ofta av en ideell förening.

EKOBYAR består av flera byggnader där man lagt hög vikt på ekologisk hållbarhet och skapas ofta via byggemskaper. Här är det inte säkert att fokus ligger på gemensam matlagning som i ett kollektivhus. Istället kan samverkan och gemenskap till exempel skapas kring ekologisk odling, egenproducerad el eller andra miljörelaterade aktiviteter.



Bogemenskaper främjar social hållbarhet.

Foto: BRF Understenshöjden

ÄGARLÄGENHETER

År 2009 infördes en ny boendeform i Sverige - ägarlägenheter.

Det innebär att det är möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Ägarlägenhet innebär ett ökat självbestämmande eftersom du själv äger lägenheten och söker lagfart enligt samma regler som för andra typer av fastigheter. Du disponerar fullständigt över lägenheten och kan måla om, byta kök, hyra ut den och så vidare. Precis som för den som äger en villa eller ett radhus finns också möjlighet att pant-

sätta, belåna och överlåta sin fastighet.

För gemensamma utrymmen, exempelvis hissar, fasad och så vidare, bildas en så kallad *samfällighet* som varje ägarlägenhet i huset äger del i. För gemensamma anläggningar bildas en så kallad *gemensamhetsanläggning* som varje ägarlägenhet i huset också äger del i.

Samfälligheten och gemensamhetsanläggningen förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en särskild förening, en samfällighetsförening.

Ägarlägenheter får bara bildas vid:

nyproduktion av bostäder och när affärs- eller kontorslokaler byggs om till bostadslägenheter.

AKTIEBOLAG MED HYRESAVTAL

Byggemskaper har även möjligheten att välja vanlig hyresrätt som upplåtelseform. Fastighetsägare är då ett aktiebolag som upplåter bostäderna till sin ägare, vilka har ett aktieägaravtal som reglerar hur byggemskapen ska fungera. Frågan om ett sådant aktiebolag är skatterettsligt gynnat på samma sätt som en bostadsrättsförening är ännu en oklar fråga.



Foto: Tin Carleson



Foto: Kerstin Kärnekull, Tin Carleson

LAGNÖ Bo kooperativ hyresrättsförening

Lagnö Bo är en bygg- och bogemenskap med 19 lägenheter som ligger utanför Trosa. Platsen heter Lagnö och ligger idylliskt nära Östersjöns strand. Många av de boende är äldre men det finns även barnfamiljer. Föreningen satsar på gemenskap och trevnad, musik, hantverk och odling. Den kooperativa hyresrättsföreningen agerade byggherre och är nu fastighetsägare.

STARTGRUPPEN fick ett leaderstöd* på 100 000 kronor till en förstudie till för seniorboende på landsbygden. I samband med föreningens bildande skrev startgruppen en värdegrund som alla nya medlemmar i föreningen måste skriva under. Lagnö Bos inriktning och grundpelare skulle vara hållbarhet, både ekologisk, ekonomisk och social. Den värdegrunden har varit viktig för att styra byggemskapens arbete från start till färdigställt hus och till bogemenskap.

En unik del av fastigheten är vinterträdgården på 500 kvm som de boende ser som ett slags inomhustorg. Inte bara odling utan även andra aktiviteter, exempelvis fester. I köket har man matlag som lagat till gemensamma måltider. Ett hållbarhetsprogram har föreningen tagit fram där man bland annat har kurser i permakultur, hantverk med mera.

Föreningen känner att den har fått ett bra stöd av Trosa Kommun och att det är en av anledningarna till att byggemskapen gått i mål med projektet.

**"Lokalt ledd utveckling via leadermetoden" är en del av EU:s landsbygdsprogram där utvecklingsgrupper på landsbygden kan söka projektstöd (se www.sommenbygd.nu, www.kustlandet.se eller www.leaderfolkungaland.se för mer information).*



Foto: Tin Carleson

FAKTA

Byggår: 2018

Antal lägenheter: 19

Uppåtelseform: Kooperativ hyresrätt, ägandeform

Fastighetsägare: Lagnö Bo Kooperativ Hyresrättsförening

Hyresnivå: 5 500 kr - 10 000 kr/mån

Uppförandekostnad: 37,5 miljoner



Foto: Kerstin Kärnekull

FÖRENADE Solhem

kooperativ hyresrättsförening

I Norrtälje kommun finns ett exempel på hur en byggemenskap kan användas för att bygga om en befintlig byggnad - kooperativet Förenade Solhem på Väddö.



Foto: Kerstin Känekull

DET HELA BÖRJADE MED att ett kommunalt äldreboende med behov av renovering skulle läggas ner, då det blev för dyrt att bygga om. Lokalsamhället var av en annan åsikt och mobiliserade. Viljan var stark att rädda huset. Med stöd från Coompanion Roslagen bildades "Förenade Solhem kooperativ hyresrättsförening", som köpte byggnaden.

Många engagerade sig. I början fanns låg kunskap om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, men tack vare en mycket engagerad styrelse med stort förtroende som kunde visa på lösningar vågade många, främst lite äldre, investera i en insats och ställa sig i kö för att få en lägenhet. Lån från Ekobanken finansierade både delar av köpet och ombyggnationen.

Byggnaden renoverades och byggdes om av den ekonomiska föreningen som anpassade den till moderna byggnormer till en bråkdel av kostnaden som kommunen beräknat. Många ideella krafter bidrog med både arbetstid, kompetens och nätverk. I början fanns en entreprenör som erbjöd mat i huset men idag finns inte det. Däremot finns en matentreprenör som går att anlita vid fester. Förenade Solhem förvaltar ett fint äldre hus med 31 lägenheter, flera rum för gemenskap och en vacker trädgård.



Foto: Kerstin Känekull

FAKTA

Byggår: 2006-2007 (ombyggnation)

Antal lägenheter: 31

Upplåtelseform: kooperativ hyresrätt

Fastighetsägare: Förenade Solhem kooperativa hyresrättsförening

Hyresnivå: 1332 SEK per kvadrat och år. Det finns lite olika storlekar på lägenheter men flesta är ettor och tvåor.

Bebyggelseform: Ombyggnad av befintligt ålderdomshem

Uppförandekostnad: Ca 17 miljoner för inköp och ombyggnation



Foto: Kerstin Kärnekull

Kollektivhuset STOLPLYCKAN

- en beprövad modell för social hållbarhet

Kan kommuner dela verksamhetslokaler med privata boenden? I Kollektivhusföreningen Stolplyckan har detta varit verklighet i 40 års tid. Lösningen etablerades som "Linköpingsmodellen" - hyreslägenheter och servicehus i samma byggnad inom ramen för en kollektivhusförening.

STOLPLYCKAN I LINKÖPING är med sina 186 lägenheter sannolikt Sveriges största kollektivhus, likvärdigt ett av de äldsta. Huset färdigställdes redan 1981 efter ett medborgarförslag från en lokal utvecklingsgrupp i slutet av 70-talet.

För att skapa kollektivytor så ritades de vanliga hyreslägenheterna med cirka 5 % - 10 % mindre yta (i jämförelse med normalstora servicelägenheter). Denna extra "ytpott" lades samman med de gemensamma utrymmen som kommunen bidrog med. Kommunens gemensamma ytor, inklusive utrustning/inredning, kunde nyttjas av de boende under vissa tider i veckan - efter 18:00 vardagar samt helger. Kommunen å sin sida nyttjade "den extra privata ytpotten" under vardagar på arbetstid. De 12 uppgångarna sammanbinds av korridorer så att det är lätt att komma åt de olika gemensamma utrymmena.

Stolplyckan har lägenheter i blandade storlekar, från 1 - 6 rum och kök. De flesta har 3 - 4 rum och kök. Alla boende kan också boka två gemensamma gästrum. Mellan 300 - 400 personer bor i fastigheten beroende på storleken på familjer, beläggningsgrad och så vidare. Omflyttningsgraden är låg och det bor fortfarande kvar personer som flyttade in i samband med invigningen.

Här är några tips från Stolplyckan för att hamna rätt från början!

1. Utgå från minst 100 lägenheter i olika storlekar, små som stora. Det ska finnas möjligheter för de boende att byta lägenhet vid behov.

Pionjärer och eldsjälar behövs i början vid start av alla former av bogemenskaper, speciellt i mindre hus. Vill man testa linköpingsmodellen krävs även eldsjälarna på kommunen. Förmodligen kan även kooperativa lösningar för

vårdinrättningarna prövas och då krävs eldsjälarna inom dessa organisationer också.

2. 5 % -10 % av hyran går till de gemensamma ytorna som alla i huset ges tillträde till när vårdverksamheterna inte behöver dem, kvällar och helger.

3. Inträdeskrav krävs. Varje hyresgäst måste göra någon form av minsta

insats för att få gå med i föreningen och behålla medlemskapet. Ett minimikrav är såklart att acceptera att betala för de gemensamma ytorna.

4. Man måste ha flexibilitet och vara generös mot varandra. En nästan överdriven tolerans mot udda beteenden är ofta behövlig för att få den sociala dynamiken

ÄR DU
INTRESSERAD
AV ATT TESTA
LINKÖPINGS-
MODELLEN?



EN IDEÉLL FÖRENING utgör den ekonomiska och demokratiska grunden för kollektivhuset. En förvaltningsgrupp med representanter från alla som bor, verkar eller hyr i huset finns också för att hantera gemensamma frågor. I kommunens boenden- och lokaler finns idag äldreomsorg, trygghetsboenden, enstaka flyktingboenden samt en restaurang (som även nyttjas av föreningens matlag). Alla som bor i huset är med i den ideella föreningen och kan delta i dess aktiviteter. Detta motverkar ofrivillig ensamhet på ett effektivt sätt och främjar även integration, menar medlemmar i föreningen som Coompanion talat med.

I GEMENSAMHETSYTORNA har de boende genom åren skapat allt från möjligheter till konst-, hantverk- och musikutövning till återbruk, pryl- och redskapsbytesbank samt odling i gemensamma lotter. Fest- och umgängeslokaler samt ett fik finns också med ljudanläggningar, musikinstrument, lekhörna för barn, pingis och biljard. En gymnastikhall ger möjlighet till träning. En gemensam el-lådcykelpool samt en i området beläget bilpool underlättar kommunikationerna för de boende. Beroende på intresset hos hyresgästerna så startas löpande nya aktivitetsgrupper och ibland läggs gamla ned. Vanligen sker detta delvis ihop med det kommunala verksamheterna.

DET SKAPAS EN GEMENSKAPSKÄNSLA i Stolplyckan som är svår att jämföra med vanliga hyreshus, servicehus eller mindre kollektivhus, menar medlemmarna i föreningen. Detta är snarare en modell för att "bygga ett samhälle". Stolplyckan kan ses som en slags "inomhusby", menar de. Här står det inte och faller på ett par "brinnande eldsjälur" utan en "större och bredare glöd" skapar istället en långsiktigt hållbar dynamik i huset.

OBS: I slutet av 2019 inleds en omorganisation av bogemenskapen i Stolplyckan. Denna artikel beskriver hur kollektivhuset fungerat fram tills nu.



Att kunna odla sina egna köksväxter är mycket uppskattat bland hyresgästerna.

Foto: Stångåstaden

FAKTA

Byggår: 1980-1981

Antal lägenheter: 186 lägenheter, inklusive servicehusboende och LSS-boende

Upplåtelseform: Hyresrätter samt lokalhyresavtal

Fastighetsägare: AB Stångåstaden

Hyresnivå: ca 1100 kr kvm för normalbostäder

Uppförandekostnad: Cirka 200 mkr (ökant taxeringsvärde)



Foto: Stångåstaden

hållbar... men man måste även veta var föreningen måste sätta gränser.

5. Skilj tydligt på offentlig verksamhet och privat boende i huset. Ha vården på ena sidan, de boende på andra sidan och de gemensamma ytorna "i mitten". Det går inte att bygga allt för "institutionaliserat" om vanliga boende skall trivas i delade lokaler. De gemensamma lokalerna bör vara byggda för öppenhet och får inte vara

lätta att bygga om till lägenheter för då finns risk att ytor försvinner från det kollektiva över tid. Verksamheter som kan avbrytas på grund juridiska orsaker bör inte delas. Detta kan exempelvis handla om vissa former av livsmedelshandtering.

6. Ha en trygghetsvärd som supportfunktion om det finns ett trygghetsboende. Den tjänsten blir ett extra stöd för boende i trygghetsboendet som i

övrigt hyr på exakt samma villkor som alla andra i kollektivhusföreningen.

7. Bygg ordentligt från början. Stolplyckan har genom åren haft stora problem med fuktskador, lösa fönster och andra "åkommor" uppkomna på grund av felbygge. Just nu står man inför en gigantisk renovering av stora delar av fastigheten på grund av att man inte gjorde rätt från början.



Foto: BRF Understenshöjden

Bostadsrättsföreningen UNDERSTENSHÖJDEN

Understenshöjden är en ekoby i Björkhagen, strax utanför Stockholms innerstad. Den tillkom som en byggemenskap i nära samverkan med HSB Stockholm.

GRUNDARNA HADE EN STARK VISION om miljöanpassning och intressegemenskap. Kunskap och nätverk "byggdes" genom att alla medlemmar deltog i studier och diskussioner. Förberedelserna organiserades genom en ideell förening, som också hade ett mycket stort inflytande på projekteringen. Självbyggeri tillämpades delvis under produktionen.

En hög grad av självförvaltning etablerades från början och kvarstår 25 år senare. Genom bland annat detta upprätthålls bra nätverk och intressegemenskap. Många vill flytta hit. Husen säljs på samma sätt som andra bostadsrätter.

En tydligt framträdande egenskap på husen är ytterfasadernas träpanel som är behandlad med järnvitriol. Det skyddar träet och gör det också gråare än vad som är vanligt på trähus. Det ger ett unikt uttryck för hela ekobyen. Tillgången till ett gemensamhetshus är ett annat plus i föreningen.

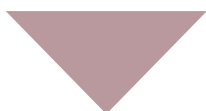


Foto: BRF Understenshöjden



Foto: BRF Understenshöjden

FAKTA

Byggår: 1995

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Fastighetsägare: Brf Understenshöjden. Föreningen hyr sin tomt av Stockholms Stad med tomträtt.

Bebyggelsestyp: Radhusbebyggelse i fem husgrupper, utlagda på en naturtomt. Bebyggelsen har en unik arkitektur.

Antal lägenheter: 44 st, i olika

storlekar, 108 kvm är den vanligaste.

Månadsavgifter och boendekostnader: Just nu är avgiften 5930 kr/månad för ett hus om 108 kvm. Bredbandsuppkoppling ingår. Medlemmarnas driftskostnader för uppvärmning, varmvatten och el mäts och betalas separat.

Byggekostnad: Cirka 48 miljoner

Bostadsrättsföreningen KOPPARSLAGAREN

Denna gröna bygg- och bogenenskap i Hudiksvall skapades av en grupp seniorer med stort ekologiskt intresse. Samtliga bodde på landet och ville skapa ett bekvämare boende att åldras i. En viktig del var även att aktivt förebygga risken för ensamhet som äldre.

GRUPPEN SÅGS UNDER UTVECKLINGSTIDEN med jämna mellanrum och stärkte de sociala banden till varandra med middagar och fikaträffar – samtidigt som de arbetade för att komma vidare. Efter att ha löst olika problem på vägen, inklusive ett visst motstånd från kommunen och utmaningar med finansieringen, inleddes byggprocessen 2014.

Förutom de kontanta kostnaderna tillkom ett stort antal ideella timmar utförda av medlemmarna själva - gällande arbete med exempelvis fasadytor och inredning. Hyrorna, inklusive lån, blev något lägre än i jämförbara kommersiella nybyggen i samma stad. Driftkostnaderna hålls nere genom extra mycket isolering och passiv solenergi.

RESULTATET är ett gemensamt hus med ekologisk profil och flera gemensamhetsytor i kvarteret Kopparslagaren, inne i centrala Hudiksvall.

FAKTA

Byggår: 2016-2018

Hyresnivå: 114,60 SEK/m²

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Boendekostnad: 60,20/m² (månadsavgift)

Bebyggelseform: Hyreshusenhet + småhusenhet

Uppförandekostnad: Om- och tillbyggnad 3 750 000 SEK (exkl moms) samt 5 150 000 SEK för inköp av fastigheten.



Foto: Tony Björklund



Foto: Tony Björklund



Foto: Tony Björklund

BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

En byggnad som står på annans mark/fastighet kallas för byggnad på ofri grund. Den är att betrakta som lös egendom enligt gällande lagregler. Man äger byggnaden men inte marken eftersom den tillhör en annan fastighet. Ett exempel är byggnader på tomträtt (tomter som ägs och hyrs ut av kommunen mot tomträttsavgäld) eller ett bostadsarrende på privat mark.

MER OM EKOBYPAR

Vill du veta mer om ekobyar kan du kontakta Ekobyarnas Riksorganisation på:

www.ekobyar.se



Foto: Peter Carlsson

URBANA Villor

Byggemaskaper kan även användas till att skapa spännande arkitektur och bygga på höjden i stadsmiljö.

SVERIGES FRÄMSTA ARKITEKTURPRIS, Kasper Salin-priset, tilldelades år 2009 bostadsrättsföreningen Urbana villor. Dessa två bostadshus i Malmö är gjorda i samarbete mellan arkitekterna Cord Siegel, Pontus Åqvist och landskapsarkitekten Karin Larsson samt en byggemaskapsgrupp.

Urbana Villor består av 7 lägenheter, 5 "villor staplade ovanpå varandra" i en massiv betongstruktur, samt två radhuslägenheter som senare såldes för att förbättra bygggruppens ekonomi. En spiraltrappa går från marken ända upp till takterrassen på höghuset. Det är en vacker byggnad med möjlighet till odling på balkonger och på taket. Det är beläget i västra hamnen i Malmö med utsikt mot Turning Torso. Byggemaskapsgruppen valde att inte bilda en bogemaskap utan har sina egna lägenheter i huset, var för sig, utan gemensamma ytor.



Foto: Peter Carlsson



Foto: Peter Carlsson

FAKTA

Byggår: 2008

Antal lägenheter: 7

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Fastighetsägare: Brf Urbana-Villor

Bebyggelseform: Flerbostadshus och radhus



Detta är ett exempel på hur människor i skärgården kan ta saken i egna händer för att skapa ett hållbart boende

Foto: BRF Kumlet

Efter ett 13 år långt och ganska tufft förarbete genomförde en liten byggemenskap det som i praktiken borde vara nästan omöjligt. På Brännö, en bilfri ö i Göteborgs södra skärgård, uppförde man åtta lägenheter i egen regi.

Bostadsrättsföreningen KUMLET

HUSEN LIGGER VACKERT placerade på en klippa med utsikt över öar, kobbar och skär. Alla bostadshus är byggda i massivträ med hög standard på material och utförande både invändigt och utvändigt. Massivträ är ett lämpligt material när man bygger i utsatta miljöer. Det går väldigt fort att resa och huset blir tätt, vilket är viktigt i detta utsatta läge.

Den ovanligt långa projekttiden hade olika anledningar som i flera fall hade kunnat förekommas under bättre förutsättningar. Den primära utmaningen gällde finansieringen, men även ett antal överklaganden fördröjde processen.

Trots motgångarna hade byggemenskapen en stark gemensam drivkraft och bands samman av ett ömsesidigt beroende av varandra, sin vilja att bo kvar på Brännö och en starkt tro på projektet. En mycket viktig aspekt för att ro projektet i hamn var även alla som stöttade i omgivningen, bland annat genom att låna ut pengar.

FAKTA

Byggår: 2012-2013

Antal lägenheter: 8 lägenheter + en bostadsrätt som klassas som lokal med en bastu och ett gästrum

Upplåtelseform: bostadsrätter

Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Kumlet

Hyresnivå: Inga hyror. Lägenheterna är olika stora och medlemmarna betalar årsavgifter till föreningen beroende på andelstal (idag cirka 45 kr/m²)

Uppförandekostnad: 25 580 000



Foto: Per Pixel

HOGSLÄTTS VÄNBOENDE

kooperativ hyresrättsförening

Drömmen att få stanna kvar i skärgårdsidyllen födde idén till Hogslätts Vänboende.



Foto: Paula Oksanen

DENNA BYGG- OCH BOGEMENSKAP och deras byggtreprenör vann tillsammans Tanums kommuns Byggnadspris 2018. Den var även med bland de 20 som nominerades till Byggindustrins Årets bygge 2019. Tolv hyresgäster bor på vänboendet vars uppförandeprocess startades 2003, då en grupp äldre personer i Gerlesborg insåg att de hade liknande utmaningar kring sin boendesituation. Ingen av dem kände att de kunde bo kvar långsiktigt under dåvarande förutsättningar. Många av dem bodde ensamma i gamla torp. I den bohuslänska skärgården är huspriserna skyhöga till följd av det attraktiva läget för turism, något ingen av dem hade råd med.



Foto: Per Pixel

DERAS LÖSNING blev att starta en byggemenskap med sikte på en modell för ett enklare kollektivhus för alla åldrar. Först startade man en ideell förening som senare omvandlades till en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen. Kärntruppen hade en mycket stor tillit till varandra och en tro på projektet, utan detta hade det aldrig gått.



Foto: Per Pixel

FAKTA

Byggår: 2017- 2018

Antal lägenheter: 12

Upplåtelseform: Kooperativ hyresrätt

Fastighetsägare: Hogslätts Vänboende Kooperativ Hyresrättsförening

Hyresnivå: 1272 kr per kvm och år. Upplåtelseinsatsen är 3200 kr per kvm.

Uppförandekostnad: 15 963 000 inkl moms (totalkostnad inkl tomt)

EN VIKTIG UTMANING BLEV FINANSIERINGEN. Här fick man stöd av Tanums kommun som gick in med borgen för en mindre del av lånet. Gruppen lånade även räntefritt av medlemmar och deras nätverk. Projektering och byggnation skedde via så kallad "förtroendeentreprenad" eller "partnering" som det också kallas - ett tätt samarbete med en lokal byggtreprenör. Att slutkostnaden blev låg berodde även på att mycket volontärarbete genomfördes, inklusive processledning.

Vänboendet har små lägenheter och det var en utmaning att få in så många lägenheter som möjligt på den begränsade boendeytan. Flera av lägenheterna är utrustade med mindre sovloft för att maximera ytanvändningen. Men de boende är mycket nöjda med resultatet, trots att de flesta möjligheter till "lyx" skalades bort under processen av ekonomiska skäl.

De boende har som de uttrycker det "badrockslagom" avstånd till havet och målet att kunna bo kvar och åldras på ett bekvämt sätt till rimliga kostnader är nått. Detta helt utan spekulationsmöjlighet, vilket innebär att huset kommer att fortsätta att vara till för människor "utan tjocka plånböcker", som de själva uttrycker det, även i framtiden.



Foto: Paula Oksanen



Foto: Paula Oksanen



Foto: Paula Oksanen



Foto: Paula Oksanen

Några utmaningar som gruppen fick lösa på egen hand

Finansieringen innan byggkreditivet var en tuff utmaning som gruppen löste genom Crowdfunding, dvs medlemmar och vänner lånade ut pengar utan ränta och säkerhet. Arkitekten höll inne med en stor del av sina fakturor tills byggkreditivet var i hamn, för att hjälpa till.

Det blev problem med volontärarbetet där skatteverket krävde inloggning av alla på arbets-

platsen samt entreprenörens arbetsplatsförsäkring som bara gällde anställda. Här skulle myndigheterna kunna förenkla regelverket för att göra det lättare för ideella insatser vid den här typen av byggen, menar gruppen.

Kärntruppen i byggemenskapen hade en mycket stor tillit till varandra och en tro på projektet, utan detta hade det aldrig gått.



Foto: Paula Oksanen



EGNAHEMSFABRIKEN - stöttar självbyggaren

Egnahemsfabriker sysselsätter både volontärer, nyanlända och människor som av olika skäl står långt från arbetsmarknaden. Exempelvis har man bidragit till boende för ett nyanlänt par.

Foto: Anna Berglund

EGNAHEMSFABRIKEN IDEELL FÖRENING har som mål att stötta socialt självbyggeri. Det första projektet är "Egnahemsfabriken Tjörn ekonomisk förening" som etablerat en fysisk egnahemsfabrik på Tjörn där mindre hus kan byggas och husmoduler kan produceras. Lokalen hyrs av självbyggaren som får tillgång till alla behövda verktyg samt stöd från snickare, arkitekt och processlots.

Projektet stöds av olika aktörer, inklusive Tjörns kommun som äger fastigheten där självbyggeriet är beläget. Den ekonomiska föreningen är även ett arbetsintegrerande socialt företag som använder självbyggeriverkstaden för sysselsättning och arbetsträning för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden samt främjande av integration.*

Den ideella föreningen hjälper gärna till att starta flera självbyggerianläggningar i landet om det finns intresse och finansiering.

Hemsida: www.egnahemsfabriken.se

* Mer om arbetsintegrerande sociala företag på www.sofisam.se

Att bygga hus är ett tungt arbete, men som alltid blir det enklare om man gör det tillsammans.



Foto: Paula Oksanen

LOKALA INTRESSE- ORGANISATIONER FÖR BYGG- OCH BOGEMENSKAPER

På vissa håll i Sverige finns lokala intresseorganisationer för människor som vill starta bostadsgemenskaper. Genom dessa kan intresserade hitta likasinnade lokalt och bilda startgrupper. Vanligen anlitas ett bostadsbolag för att agera byggherre men om intresse finns kan det

även bildas bygggemenskaper. Dessa ideella föreningar samverkar vanligen med ett bildningsförbund kring studiecirkel och andra aktiviteter.

Ett känt exempel är föreningen **BO IHOP** i Göteborg.

Hemsida: www.boihop.org

TYSKLAND

- ett land i framkant när det gäller byggemenskaper



Foto: Michael Heinrich

I Tyskland har byggemenskaper i flera städer varit en viktig del i att skapa hållbara stadsdelar och involvera medborgare i både planprocess, byggande och ägande.

Detta har bland annat bidragit till förtätning och en mer blandad stadsbild. München har ett resultatmål att 40 % av nybyggnationen skall ske via byggemenskaper, i Hamburg ligger detsamma på 20 %.



Foto: Kerstin Känekull

Intressant nog har detta tankesätt börjat sprida sig även i Sverige. Göteborg har antagit en kommunal riktlinje om att 5% av alla markanvisningar ska gå till bygg- och bo-

gemenskaper. Man har även inbegripit att arbeta med byggemenskaper i sin arkitekturpolicy.

Ofta kombineras byggemenskaper i Tyskland med så kallad "social housing" där kommunen subventionerar byggnationen av en eller flera lägenheter i utbyte mot att människor från särskilt utvalda grupper ges tillträde till dessa till en lägre hyra under ett visst antal år.

Då den vanligaste upplåtelseformen bland Tysklands byggemenskaper är ägarlägenheter så har en kompletterande privat hyresmarknad skapats, där människor investerar i lägenheter som sedan hyrs ut kommersiellt.

Den kooperativa föreningen Wagnis är en av de största nya kooperativa föreningarna med sina 500+ lägenheter i olika fastigheter. Ett av deras projekt är WagnisART i München, en byggemenskap med 138 lägenheter i unikt utformat hus som hänger samman via landgångar.

VILL DU LÄRA MER om tyska byggemenskaper? I så fall kan en **studieresa till Tyskland** med Föreningen för byggemenskaper vara något för dig. **Kontakta föreningen för mer information.**



Foto: Kerstin Känekull



Foto: Kerstin Känekull



Foto: Kerstin Känekull

Forts nästa sida

Två innovativa organisationer för stöd av bygg- och bogemenskaper i Tyskland

Mietshäuser Syndikat

Denna organisation är delägare i cirka 130 hyresfastigheter över hela Tyskland. Delägarskapet utgår från en idé om att motverka privat fastighetsspekulation. Detta genom att Mietshäuser Syndikat äger minst 50% av aktierna och aldrig säljer dem. En mindre extraavgift på hyrorna och möjligheten att säkra lån via ökade fastighetsvärden går till att

främja kvalitet och tillskapandet av nya hyresbostäder. Rådgivning till medlemmarna är en viktig del av verksamheten som nu har fått kopior i andra europeiska länder.

www.syndikat.org/en/



Foto: Kerstin Kärnekull

Stiftung Trias

Stiftung Trias stödjer ej vinstdrivande sociala aktiviteter, inklusive bygg- och bogemenskaper, genom att införskaffa och upplåta mark åt sina målgrupper samt genom rådgivning. Marken stannar i organisationens ägo "för evigt". Finansieringen av markinköp får man primärt från arv, donationer och arrendeintäkter. Målet är att finansiera en solidaritetsfond med arrendeintäkter som för evigt ska kunna genomföra olika former av sociala investeringar.

www.stiftung-trias.de/english/

VAD KAN KOMMUNER GÖRA för att främja bygg- och bogemenskaper?

För kommuner som vill se en utveckling av fler bygg- och boemenskaper finns det flera sätt att underlätta för startgrupper.

Ett minimistöd kan förslagsvis vara att inkludera bygg- och bogemenskaper i kommunens bostadsförsörjningsplanering, informera om sådana alternativ på kommunens hemsida och övriga bostadsinformationskanaler. Boverkets rapport 2018:32 - "Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen" ger den grundläggande information som behövs för att ta fram kommunala stödstrategier. Föreningen för byggemenskaper kan också bidra med kunskap om att rigga stöd rent praktiskt.

tillägg. Kommunala bostadsbolag kan nämligen själva sjsätta bogemenskapsprojekt i samverkan med startgrupper. Här är Stolplyckan i Linköping ett bra exempel. Den långsiktiga relationen mellan fastighetsägare och förening är en nyckelfråga för en bogemenskaps överlevnad. Familjebostäder i Stockholm har en väl fungerande modell för samarbete mellan sin egen förvaltning och kollektivhusföreningarna som kan utgöra ett gott exempel för kommunala bostadsbolag som vill satsa på bogemenskaper.

Nya bogemenskapsgrupper kan till stora delar stöttas på liknande sätt som byggemenskaper, med några

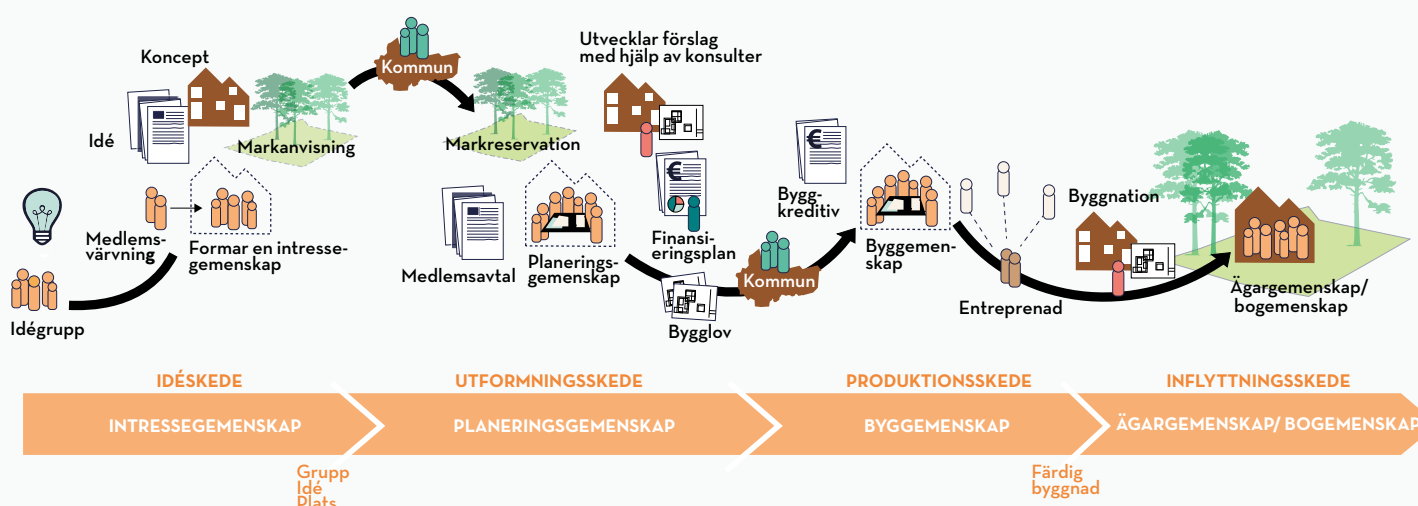


Foto: Hållkollbo



Marksektion BB-2

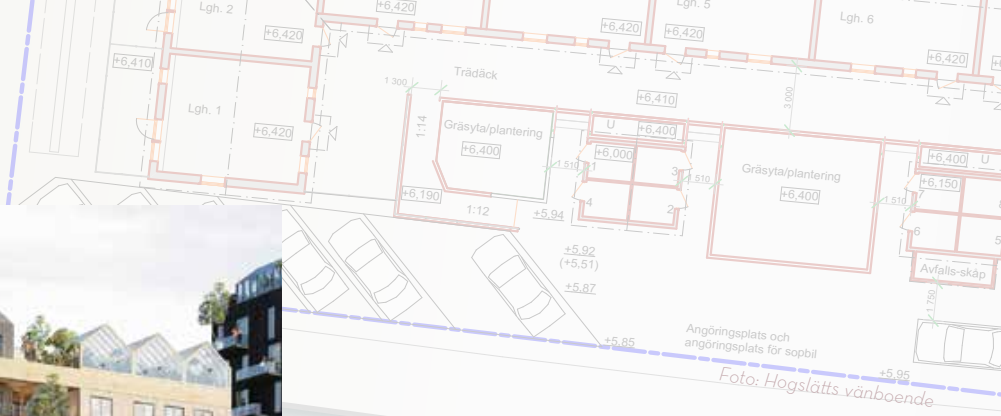


Foto: Hogslättis vänboende

GOTT EXEMPEL

Den ideella föreningen Hållkollbo är en aktiv byggemenskap i Stockholm vars mål är att bygga ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart kollektivhus.

Hemsida: www.hallkollbo.se.

VILL DU starta en bygg- eller bogemenskap?

FÖR DIG som har intresse att gå vidare och lära mer om förutsättningarna kring att skapa startgrupper har Coompanion tagit fram översiktlig information som finns att läsa och ladda ned på vår hemsida, inklusive fördjupade artiklar om exempel i denna broschyr.

Med hjälp av detta stöd kan din grupp på ett realistiskt vis diskutera förutsättningarna kring vad som är möjligt utifrån er idé. En bra början kan vara att starta en studie-cirkel och vidare en ideell förening som arbetar för era mål tills ni valt vilken upplåtelseform ert boende ska ha, vilka förutsättningar för finansiering som finns och var byggplatsen är belägen.

Viktigt är även att skaffa en professionell processledare för att undvika misstag och onödigt risktagande. De flesta av exemplen på byggemenskaper i denna skrift saknade detta vilket gjorde att de olika former av uppförsbackar de hamnade i blev svårare att överkomma. Vissa uppförsbackar hade säkert kunnat undvikas helt om de haft

tillgång till bättre kunskap från början. Bogemenskaper som inte vill bygga själva kan försöka hitta fastighetsbolag som vill agera byggherre åt dem, vilket dock inte ger samma kostnadsfördelar som en byggemenskap.

Vi är glada att kostnadsfritt kunna erbjuda er hjälp att komma vidare i processen via inledande lotsningsstöd, titta på juridik- och finansiering samt bildandet av en organisation. Ni är även välkomna att höra av er om ni vill starta en lokal stödorganisation för bygg- och bogemenskaper.

VÄLKOMMEN ATT BOKA RÅDGIVNING HOS OSS!
www.coompanion.se/ostergotland

HELA PROCESSEN FRÅN IDÉ TILL INFLYTTNING

1. IDÉSKEDE

- Samla gruppen
- Första rådgivningen hos Coompanion
- Kanske starta studiecirkel?
- Vision & värdegrund
- Budget

2. UTFORMNINGSSKEDE

- Skaffa processledare
- Rådgivning Coompanion
- Finansiering & juridik
- Bilda ideell förening
- Marknadsföra byggemenskapen för fler medlemmar?
- Välja slutlig upplåtelseform

3. PRODUKTIONSSKEDE

- Byggtreprenad
- Inredning
- Eventuella ideella insatser för att få ned kostnader

4. INFLYTTNINGSSKEDE

- Formera förvaltningen
- Odlå en skön grannsamja
- Eventuellt skapa aktiviteter tillsammans

COOMPANION kan erbjuda både fortsatt rådgivning och utbildningar, t ex i styrelsearbete, vid behov. Vill gruppen bilda en bogemenskap kan Coompanion stötta kring grupprocess, organisation, avtal med mera. Denna process bör inledas i idéfasen. Överväg gärna medlemskap i Föreningen för byggemenskaper och/eller Kollektivhus NU - beroende på gruppens inriktning.

MIKROFONDEN ÖSTERGÖTLAND

- investerar i social ekonomi och lokal utveckling

Byggemskaper kan ibland behöva mindre tillskott av kapital. Det kan exempelvis handla om att finansiera en del av en inledande projekteringsfas som vanligen kostar runt 5 % - 10 % av totalkostnaden. Det kan också handla om likviditet i väntan på beviljat projektstöd, exempelvis från leader. De regionala mikrofonder som är anslutna till Mikrofonderna Sverige erbjuder garantier och kapitalinvesteringar till företag, föreningar, kooperativ, verksamheter och projekt inom social ekonomi och lokal utveckling.

I vårt län finns Mikrofonderna Östergötland. Alla som vill kan stötta Mikrofonderna genom att placera medel som sedan på ovanstående sätt förmedlas vidare som finansiering av social ekonomi. Som ett exempel har Göteborgs Stad place-

rat 5 miljoner i Mikrofonderna Väst. Coompanion kan ge mer information om sådana sociala investeringslösningar.



Hemsida: www.mikrofonderna.se

Till investerare

Det är fullt möjligt att liksom i Tyskland investera i en enskild ägarlägenhet i en byggemskap och sedan hyra ut. På så vis bidrar man till bostadsförsörjningen samtidigt som det skapas en extra inkomst. På olika håll i Sverige har man även främjat nya hyreslägenheter genom så kallade bygdebolag. Ett gemensamt bolag, finansierat av människor i bygden, bygger eller iordningställer samt förvaltar hyresrätter och lokaler. Exempel är Kiladalens Utveckling AB i Södermanland och Röstånga Utvecklings AB (svb) i Skåne.



Atlestam, Gunnel (et al), **Ekobyboken - frihetsdrömmar, skaparglädje och vägar till ett hållbart samhälle**, Votum & Gullers förlag, mars 2015

BIG-gruppen genom Blomberg, Ingela och Kärnekull, Kerstin, **Bygga seniorboende tillsammans - en handbok**, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2013

Boverket (2018), **Byggemskaper som en del i bostadsförsörjningen**, Rapport: 2018:32 (www.boverket.se)

Broms Wessel, Ola & Hedström, Hasse, **Byggemskaper: handbok om att bygga tillsammans**, Arkitektur förlag, Stockholm, 2016

Grip, Elsa, Kärnekull, Kerstin & Sillén, Ingrid (red.), **Gemenskap och samarbete: att bygga upp och bo i kollektivhus**, Migra förlag, Stockholm, 2014

Motala Kommun (2016), **Hållbara attraktiva boendeområden med social hänsyn och social ekonomi**, Diariennr: 15/KS 0023-9 (www.motala.se)

Realdania By&Byg, **Byggefællesskaber. Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling**, København, 2019 (www.realdania.dk)

STÖDORGANISATIONER

Föreningen för byggemenskaper i Sverige

Detta är den huvudsakliga stödorganisationen för byggemenskaper i Sverige. Deras verksamhet utgör det viktigaste stödet till grupper som vill bilda byggemenskaper. Här kan startgrupper få hjälp med att hitta en projektlots, en arkitekt med mera.

Alla med intresse av att starta eller stödja byggemenskaper är välkomna att engagera sig som medlemmar.



Hemsida: www.byggemenskap.se

Kollektivhus NU

Kollektivhus, bogemenskaper och startargrupper kan bli medlemmar i Kollektivhus Nu. Föreningen arbetar med stöd till grupper och hus och för att öka intresset.

Hos Kollektivhus NU kan du köpa böcker, skapa kontakter, hitta studiematerial och få viss hjälp att förverkliga dina visioner om en hållbar bogemenskap. Föreningen ordnar också seminarier och idébyttardagar.

Privatpersoner är välkomna som stödmedlemmar.



Hemsida: www.kollektivhus.se

Mikrofonden Sverige

En paraplyorganisation för regionala mikrofonder med tillstånd hos finansinspektionen. Mikrofon den Östergötland är representant i vårt län. Genom att placera medel i Mikrofon den kan offentliga och privata aktörer främja social ekonomi och lokal utveckling, inklusive byggemenskaper, kollektivhus, ekobyar och liknande.

Organisationer inom ideell sektor och Kooperation kan ansöka om mikrolån, kreditgarantier och förlagsinsatser hos mikrofon den.



Hemsida: www.mikrofonden.se

COOMPANION

ÖSTERGÖTLAND

COOMPANION ÖSTERGÖTLAND ger kostnadsfri inledande rådgivning till ekonomiska föreningar och andra demokratiska företagslösningar. Vi hjälper er som vill starta en bygg- eller bogenenskap med juridiska frågor, bildande av organisationen och inledande lotsning. Finansieringsfrågor och projektansökningar ingår också i vår expertis.

SOCIALT ENTREPRENÖRSKAP, Kooperation samt lokal och regional utveckling via social ekonomi är det vi brinner för.

VÄLKOMMEN att läsa mer om bygg- och bogenenskaper på vår hemsida eller boka rådgivning direkt online!

www.coompanion.se/ostergotland



DIVERCITY – BYGGEMSKAPER FÖR MÅNGFALD I STADSBYGGANDET
Projektet Divercity är Sveriges största satsning på byggemskaper någonsin. 19 samverkanspartners har fått stöd från Vinnova för att ta fram stödstrukturer för byggemskaper ur både offentligt, marknadsmässigt och byggemskapsgruppens perspektiv. Formell projektägare är Föreningen för byggemskaper i Sverige.

I Östergötland arbetar Coompanion med stöd från Länsstyrelsen för att kommunicera och mobilisera för inte bara fler byggemskaper, utan även bogenenskaper, som en av dessa partners. Spridning runt Östersjön med skärgårdsfokus är också med i vår projektdel.

www.divcity.se

Om du inte bor i Östergötland och är intresserad av bygg o bogenenskaper kan du kontakta ditt lokala coompanionkontor som du hittar på: www.coompanion.se

