



DelBo – Framtidens hållbara delningsbostäder

Kunskapssammanställning, designguide och
policyrekommendationer för att främja
goda delningsbostäder i Sverige.

Red. Sara Ilstedt



Sara Ilstedt

Professor i produkt- och tjänstedesign vid KTH.

Sara har en bakgrund som industridesigner och forskar om hur design kan användas som katalysator för hållbar omställning, med fokus på hur delade boendeformer kan vara en väg mot en mer hållbar, social och ekonomisk livsstil. Sara har varit projektledare för DelBo och är redaktör för denna rapport.



Martin Sjöman

Designforskare och föreläsare vid KTH, doktor inom produkt- och tjänstedesign.

Martin forskar om designpraktik som drivkraft för systemtransformation och tvärvetenskapliga samarbeten. De senaste projekten har inkluderat designdrivna living labs och systemisk design för att accelerera policyutveckling och innovation inom mobilitet och i offentlig sektor.



Julian Gasson

Doktorand i integrerad produktutveckling och design vid KTH.

Julian har en bakgrund inom konst, arkitektur och design och undersöker i sin forskning systemorienterade metoder och design för omställning, med fokus på klimatförändringar och social ojämlikhet. Julian har varit en av doktoranderna i DelBo-projektet.



Ivette Arroyo

Universitetslektor vid Lunds universitet, doktor i byggt teknik och arkitektur.

Ivettes forskning har ett tvärvetenskapligt angreppssätt och fokuserar på delade boendeformer för både studenter och äldre. Hon studerar hur delat boende påverkar social isolering och fysisk inaktivitet bland äldre – med målet att främja hälsa och välbefinnande i högre ålder.

Laura Liuke

Universitetslektor vid Arkitektskolan på Lunds universitet.

Laura undervisar i bostads- och stadsbyggnad och har ett särskilt intresse för hållbara och inkluderande boendemiljöer samt för bostadsutvecklingsfrågor i det globala syd. Hon forskar om energianvändning och resurssnåla bostäder samt individuellt energibeteende och samspelet mellan människa och miljö.



Linda Teng

Konceptansvarig för studentbostäder, Akademiska Hus.

Linda är arkitekt och leder konceptutvecklingen för studentbostäder vid Akademiska Hus. Hennes arbete fokuserar på innovation, affärsstrategi och campusutveckling – med särskilt intresse för delat boende samt att främja social och klimatomänsig hållbarhet.



Innehållsförteckning

BAKGRUND	4
Om projektet	4
Om den här rapporten	5
Rekommendation för policy	6
Inledning	8
Litteraturstudie	17
GENOMFÖRANDE	21
Om fallstudierna	22
– Språkskrapan	24
– HSB Living Lab	26
– COLIVE Volatus	28
– KTH Live-in Lab	30
– Eddan	32
– Park	34
– Delphi	36
– Delad villa	38
– Röda Oasen	40
Studentworkshops - Designa din drömlägenhet	42
Workshops för policyförändring	48
RESULTAT	58
Den goda delningsbostaden	58
Organisering av vardagen	72
Kommunicera fördelar	76
Relationsförvaltning	78
Slutord	86
Referenser	87

BAKGRUND

Om projektet

Den här rapporten bygger på projektet DelBo, "Design för energi -och resurseffektiva delade boendeformer. Utvärdering, policy-rekommendationer och konkretisering för befintliga och framtida studentboende". Fokus har alltså legat på studentbostäder, men de flesta av projektets slutsatser är giltiga för många fler grupper.

Syftet med DelBo var att stimulera till ökat byggande av delningsbostäder genom fallstudier, designguidelines och policy workshops. Projektet har genomförts av forskare från KTH och Lunds Tekniska Högskola och finansierats av Energimyndighetens utlysning Design för energieffektiv vardag. Partners i projektet är också Södertörns Högskola samt Akademiska Hus. Projektet har genomförts 1 januari 2023-31 April 2025.



Om den här rapporten

Delningsboende är en socialt, ekonomiskt och klimatmässigt hållbar boendeform för flera skeden i livet. Men det finns många hinder i vägen för byggande både inom regler och policy, okunskap, vanor och normer.

Med den här rapporten, som bygger på forskningsprojektet DelBo, vill vi bidra till både ökad kunskap inom området, konkreta rekommendationer för design av delningsbostäder, en kartläggning av systemiska hinder, samt rekommendationer för policyutveckling. Rapporten går att läsa i sin helhet eller endast de delar som läsaren är intresserad av.

Rapporten är disponerad i tre delar:

Bakgrund

Denna del av rapporten ger en orientering till området, och föreslår en definition av vad en delningsbostad är.

I detta kapitel beskrivs vilka värden delningsbostäder erbjuder de boende och samhället, samt de olika primära målgrupper som identifierats inom projektet.

I detta kapitel presenteras även en litteraturstudie som sammanställt internationell forskning om delade bostadsformer.

Kapitlet inleds med projektets rekommendationer för policyförändring.

Genomförande

Här beskrivs det praktiska projektarbete som utförts inom Delbo.

En omfattande fallstudie av nio delningsboenden, med analyser av planlösningar och intervjuer med boende. Här föreslås även nya måttenheter för privat och delad boende i delningsboende.

Workshops med studenter för att undersöka boendepreferenser.

En serie designdrivna policyworkshops har hållits med en bred samling aktörer inom boendesektorn i syfte att främja delningsboende i Sverige. Workshopserien kartlade systemiska hinder, samtidigt som samsyn byggdes hos deltagarna. En roadmap framåt skapades och nya samarbeten inleddes.

Resultat

Här hittar du projektets designguide som ger konkreta råd för utformning av delningsboenden från kök och vardagsrum till sovrum, badrum och förvaring. Där finns också rekommendationer för organisation, kommunikation och relationsförvaltning av delningsboenden.

I detta kapitel finns slutligen en fördjupad sammanställning av de systemiska hinder som identifierats för utvecklingen av delningsbostäder i Sverige.



Policyrekommendationer

– Martin Sjöman, Sara Ilstedt, Linda Teng

Denna rapport framhåller delningsbostäder som en ny socialt, ekonomiskt och klimatmässigt hållbar boendeform, men visar också hur byggandet hindras av samhällets och bostadssystemets strukturer. Lagar och regler, beräkningsmodeller, arbetssätt och standarder är alla utformade för den enskilda privatbostaden, och tydlig politisk vilja kommer behövas för att driva fram de förändringar som behövs.

Diskussioner förs idag om delningsboende som en möjlighet för flera grupper i samhället, men oklarheterna i regelverken leder till stora risker för fastighetsbolagen och det är bara ett fåtal projekt som blivit verklighet. Inom bostadssektorn börjar det ändå växa fram en medvetenhet om delningsbostäder som en möjlig lösning på samhällets utmaningar.

Delningsbostäder har potential att möjliggöra goda bostäder för grupper med svagare betalningsförmåga, möta den s.k. ensamhetskrisen och sänka bostadssektorns klimatpåverkan. Både kommuner, myndigheter, bostadsbolag och

den bostadssökande allmänheten behöver dock mer kunskap om vad delningsbostäder är och kan erbjuda innan vare sig utbud eller en tydlig efterfrågan kan uppstå.

Delbos rekommendationer för policyförändring

Lagstiftning och regelverk behöver ändras för att passa även för delningsbostäder. Den statliga utredningen "Ändrade regler för en mer flexibel bostadsmarknad" (SOU 2025:65) har analyserat hyreslagstiftningen för delningsboende och föreslår flera förtydliganden, som kan förbättra situationen om de genomförs. Ändrade lagtexter kan

i sin tur även främja utvecklingen av mer ändamålsenliga byggregler, avtalsregler och hyresmodeller. Två viktiga mål är att minska risken för fastighetsbolagen, och främja byggandet av goda delningsbostäder för behövande grupper.

Ny lagstiftning, nya regler och avtal behövs

Ny lagstiftning behövs för att stödja utvecklingen av nya regler, modeller, och avtalsformer. Det behövs även en ny hyressättningsmodell som fungerar för delningsbostäder. Denna modell behöver uppvärdera de delade ytorna, och även skapa ett tydligare samband mellan hyran

och de besparingar som delningsbostäder möjliggör i byggledet. En ny modell behöver också ge underlag för den mer aktiva förvaltning och de bostadsrelaterade tjänster som krävs för att skapa socialt välfungerande delningsbostäder.

Nya byggregler behövs, med bostadstyper och kategorier som främjar utformandet av ekologiskt hållbara och socialt välfungerande delningsbostäder för många olika behovsgrupper. För att delningsbostäder ska kunna vara ett alternativ för yngre, äldre och socialt utsatta grupper så är det av särskild vikt att nya lagar och regler inte leder till merkostnader, och att de även möjliggör konvertering av äldre fastigheter.

Ändrad hyreslagstiftning, samt nya ägande- och hyresavtalsformer behövs för att ge tydliga villkor för marknadens aktörer, främja rättvisa på bostadsmarknaden och trygghet för de boende. Mer möjligheter behövs också för att utforma

boenden för specifika grupper med skilda behov, vilket kan möjliggöras genom tydligare regler för blockuthyrning.

Politisk vilja krävs

Politisk vilja krävs för att stärka efterfrågan och lotsa fler projekt till genomförande. Kommuner behöver se delningsbostäder som en möjlig lösning på utmaningarna med bostadsförsörjningen, för främst yngre, äldre, och andra grupper med begränsade ekonomiska förutsättningar. Detaljplaner och andra styrdokument behöver utformas så att delningsbostäder inte missgynnas.

Kommunala byggmål, statligt investeringsstöd, och liknande strukturer behöver beräknas utifrån antal boende, snarare än utifrån byggyta eller antal lägenheter.

Kompetensutveckling och kunskapsstöd behövs för bygglovsprövare, Hyresnämnder, och många andra aktörer för att de ska

kunna bedöma vad som är en god delningsbostad.

En hållbar framtid för bostadssverige

I den sista av Delboprojektets policy workshops arbetade gruppen mot visionen att delningsbostäder år 2040 blivit en väletablerad boendeform i Sverige. När denna rapport skrivs har delar av arbetet inletts, men givet de många systemiska hindren och dagens långa planeringsprocesser så är det inte troligt att vi når så långt på bara femton år. Ändå kommer sannolikt en framtid där klimatförändringarna tvingat fram stora samhällsförändringar. Kanske är det om bara några decennier svårt att förstå hur vi kunde ha ett samhälle som utgick från att människor skulle bo ensamma, och att alla skulle ha sitt eget, privata badrum, kök och köksmaskiner?

“Delningsbostäder kan bidra till att fler får en bostad och till att bostadsbeståndet används på ett mer effektivt sätt. Boendeformen erbjuder också ett socialt sammanhang och kan vara en attraktiv lösning till exempel för unga personer som behöver en första bostad”.

Infrastruktur- och bostadsminister
Andreas Carlson (Regeringen, 2024).



Inledning

– Sara Ilstedt

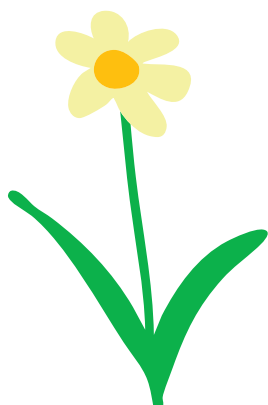
Klimatkrisen tvingar oss att skärskåda alla områden i vår moderna livsstil för att hitta sätt att minska på klimatavtrycket utan att för den skull minska vårt välbefinnande. Enligt Boverket står bostaden för 22,1% av Sveriges utsläpp av växthusgaser och 40% av Sveriges energianvändning går till byggnader (Naturvårdsverket 2025)

För att omställningen till en ekologiskt hållbar framtid ska fungera behöver vi också ta hänsyn till den ekonomiska och sociala hållbarheten. Alltför kostsamma lösningar blir svåra att genomföra, liksom sådant som försämrar vår livskvalité. Forskning visar att delningsboende kan ge fördelar inom alla tre hållbarhetsdimensionerna och kan därför vara ett av flera steg i rätt riktning. (Ilstedt ed.2023)

Det råder dock brist på kunskap och det finns många utmaningar för de som vill bygga delningsboende, både i form av regler och policy, utformning av bostaden, förvaltning och inte minst förändring av normer och vanor. Syftet med den här rapporten är att bidra till fler delningsbostäder genom att inspirera och sprida kunskap inom området. Rapporten bygger på forskning från projektet DelBo, men också på vårt tidigare projekt, CoKitchen. (Se slutrapport Ilstedt ed. 2023) Vårt mål med denna rapport är att sammanfatta kunskapen inom fältet och bidra med ny praktisk och teoretisk kunskap för hur man kan skapa ett framgångsrikt delningsboende. Inom DelBo har vi genomfört en internationell litteraturstudie om studentbostäder och delningsboende samt tio fallstudier av delningsboenden

med intervjuer och arkitektoniska analyser. Parallellt med detta har vi organiserat tre sk. policy workshops med aktörer och beslutsfattare inom Sveriges bostads- och hyressektor, där vi gemensamt kartlagt hinder och utmaningar samt skapat en roadmap framåt.

I den här rapporten sammanfattar vi litteraturen inom området, ger konkreta råd om utformning av delningsboende och de övriga förutsättningar som behövs. Vi kommer att introducera Relationsförvaltning som en ny gren inom fastighetsförvaltning, och som en förutsättning för att skapa bra delningsboenden. Vi sammanfattar även resultaten från workshopserien, diskuterar hinder och möjliga vägar framåt. I skrivande stund har det redan hänt en hel del för att förenkla för delningsboenden. Hyresgästföreningen och Colivingförbundet har tillsatt en arbetsgrupp för att ta fram en ny modell för hyressättning, och regeringens utredning om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (Ju 2023:09) fick 2024 ett tilläggsuppdrag att förenkla för uthyrning av delningsbostäder. Utredningen lämnade sitt betänkande i juni 2025, och föreslog flera möjliga lättnader för delningsbostäder.





Vad är delningsboende?

En delningsbostad är en lägenhet som delas av tre eller fler vuxna personer utan familjeband, där alla har ett privat rum avsett för sömn och vila, och i vissa fall även eget badrum för personlig hygien. De flesta bostadsfunktioner – som kök, matplats, vardagsrum och kanske andra sociala ytor – är placerade i gemensamma utrymmen. De är också rymliga nog för att låta alla boende umgås samtidigt. Delningsboende kännetecknas även av att de boende har individuella hyreskontrakt, något som skapar trygghet för hyresgästen.

Begreppet förväxlas ofta med liknande boendeformer, och det kan därför vara på sin plats att beskriva vad ett delningsboende *inte* är.

Ett delningsboende är *inte*:

Ett **kollektiv eller kompiskontrakt**, där en person står på hyreskontraktet medan övriga är inneboende. Detta innebär en otrygg boendesituation för de inneboende och ett stort ansvar för den som innehar förstahandskontraktet, vilket gör att uthyrning ofta begränsas till

kompisar. Nyanlända, nyinflyttade på en ort, och andra med sämre socialt nätverk kan ha svårt att få ett sådant boende eftersom de inte har de rätta kontakterna.

Kollektivhus eller boendegemenskaper, kan ha olika typer av hyresformer, tex en förening där man ansöker om medlemskap. De består av fullt utrustade lägenheter som *utöver detta* också har gemensamma ytor som stort kök och matplats, och ofta även lektrum, ateljé osv.

En traditionell studentkorridor liknar ett delningsboende. Varje boende har ett eget sovrum (och ibland badrum), och delar kök (och ibland vardagsrum). Men de gemensamma ytorna, som matplats och vardagsrum är oftast för små för att rymma alla samtidigt, och långa korridorer skapar en känsla av institution och anonymitet. Det finns dock studentkorridorer som är utformade som ett delningsboende enligt vår definition.

Begreppet delningsboende introducerades i den svenska nyordslistan 2021 med betydelsen ”kollektiv boendeform där hyresgästerna delar gemensamma ytor och service”. (Nyordslistan 2021) Detta är en direkt översättning av det

engelska begreppet Coliving. En del förknippar kanske coliving med kommersiella aktörer som erbjuder boende till företag, med extra tjänster till höga kostnader, men det finns även kommunala delningsboenden och ideella aktörer som Stockholms Stadsmission, vars delningsboenden vänder sig till socialt utsatta.

En delningsbostad är en lägenhet som delas av tre eller fler vuxna personer utan familjeband, och med individuella hyreskontrakt. Alla boende har ett privat rum avsett för sömn och vila, och i vissa fall även eget utrymme för personlig hygien. Huvuddelen av bostadens yta är gemensam. **De flesta av bostadsfunktionerna – som kök, matplats, vardagsrum och andra sociala ytor – är placerade i gemensamma utrymmen, och stora nog att låta alla boende umgås samtidigt.**

Utmaningar och hinder

Även om delningsboende har många fördelar och är en lovande boendeform finns det en rad utmaningar som behöver hanteras. Nedanstående tre områden som vi har undersökt i DelBo-projektet kommer att behandlas mer ingående i resultatdelen av rapporten.

Normer och vanor

Kunskapen om delningsboende är idag begränsad på alla nivåer, alltifrån fastighetsbolag, plan och bygglovshandläggare till hyressättare, samt bland studenter och unga. I Sverige råder också en norm kring ensamboende vilket gör att det ofta uppfattas som det självklara boendeanternativet. Bygglovsprocesser är långsamma och kostnadsdrivande, så för att undvika motgångar i bygglovsprocessen eller vid hyressättningen väljer fastighetsbolag att bygga ettor i stället för att experimentera med nya boendeformer.

Regelverk för bygg, brand och hyressättning

Regelverk och policys i Sverige är utformade utifrån normen att en lägenhet är bostad för ett hushåll. De typklassningar som finns för tex. brandföreskrifter och andra byggregler är inte anpassade för delningsboenden, vilket leder till att utformningen blir både fördyrande och opraktisk. Med nuvarande regler för hyressättning så är det också svårt för en hyresvärd att ta ut hyra för en delningslägenhets gemensamma ytor.

Nya rutiner för hyresvärdar

För att skapa positiva upplevelser av att dela bostad ställs det nya krav på hyresvärderna. Hyresvärderna behöver hantera förväntningar, matcha boende och säkerställa en smidig introduktion för de nyinflyttade. Det behövs tydliga rutiner för städning, samt för att hantera konflikter om dessa skulle uppstå. Dessa uppgifter är nya för hyresvärdar och fastighetsägare, och vi ser ett behov av ett nytt område för förvaltare som vi kallar relationsförvaltning.

Hållbarhetsdimensionerna

Framtidens hållbara bostäder måste inte bara ha ett lägre klimatavtryck, de behöver också skapa ett socialt mervärde och vara ekonomiskt prisvärda.

Bostaden är mer än bara en byggnad av material och tekniska lösningar; den är ett socio-tekniskt system där de boende, deras livsstil och bostadens fysiska struktur står i en komplex och interaktiv relation. En bostads utformning och funktioner kan antingen stödja eller försvåra en hållbar livsstil och social gemenskap. Exempelvis visar en enkätstudie att 40% av boende i studentbostäder anser att deras boendesituation försvårar umgänge med vänner i hemmet. Det gäller

både de som bor i korridor och de som bor i ettor (Studentbostadsföretagen 2019). I intervjuer i vårt tidigare projekt, CoKitchen, uppgav över hälften av studenterna att de har svårt att källsortera, antingen på grund av brist på utrymme i bostaden eller för att det saknas återvinningsrum i fastigheten (Ilstedt, 2023). Detta är två exempel på hur materiell infrastruktur kan skapa hinder för sociala och hållbara beteenden. Genom att utforma bostäder och närmiljöer som underlättar källsortering och social samvaro kan vi istället möjliggöra en mer socialt och miljömässigt hållbar livsstil.

Ekologisk hållbarhet

Klimatavtrycket från energi och material minskas i byggfasen. Den byggda ytan utnyttjas mer effektivt. Användning av energi och resurser minskas under användningsfasen. Bostadens utformning främjar en hållbar livsstil genom att man delar på prylar, och inspirerar varandra till sådant som källsortering, att äta mer vegetariskt, cykla och spara på varmvatten.



Ekonomisk hållbarhet

Bostaden är prisvärd för de boende, samtidigt som den erbjuder fler funktioner och större levnadsyta. Byggkostnader hålls nere, t.ex. genom att kostnadsintensiva funktioner som kök och bad blir färre, samt genom att använda den byggda ytan mer effektivt, exempelvis genom att minimera korridorer och trapphus. Förvaltningskostnaderna blir rimliga eftersom trivseln gör att de boende tar hand om bostaden och bor kvar längre.

Social hållbarhet

Bostaden stödjer gemenskap och skapar en trygg, hemlik miljö som motverkar ensamhet. Det finns en balans mellan sociala och privata ytor, med gott om plats för både umgänge med vänner och avskildhet för studier och vila. Köket är utformat så att flera kan laga mat samtidigt och äta tillsammans. Det finns tillräckligt med förvaringsutrymme i skåp och kylskåp, vilket gör det enklare att laga mat från grunden. Konflikter och slitningar förebyggs genom bra ljudisolering mellan sovrummen samt genom tydliga rutiner och stöd för städning och disk.



Många grupper med liknande behov

– Sara Ilstedt, Martin Sjöman

Ofta tänker vi oss att en kollektiv boendeform främst vänder sig till unga vuxna och studenter, men det finns många andra grupper som kan gynnas av delade och mer sociala boendeformer. Gemensamt för dessa människor är att de saknar tillräcklig kötid på bostadsförmedlingen, inte har tillräckligt god ekonomi för att köpa en bostad och saknar kontakter för att ordna något på egen hand.

Det kan också vara grupper som av olika skäl behöver ett socialt sammanhang, som till exempel många äldre, eller nyinflyttade i en stad.

Det finns också goda exempel på bostadsprojekt där olika grupper blandas i samma hyreshus, t.ex. äldre och ensamkommande flyktingar. I Helsingborg finns Sällbo, ett bostadskoncept utformat för att främja möten mellan olika åldrar och kulturer. I Sällbo har man blandat äldre (minst 65 år) och yngre (18-25 år), samt människor som nyss fått uppehållstillstånd, i en fastighet med stora gemensamma ytor. Resultatet är ett socialt boende där människor hjälper varandra och trivs. (Helsingborgshem 2025)

Delbo har identifierat följande fem målgrupper för delningsboende:

Studenter

Detta gäller både svenska studenter och gäststudenter, särskilt de som flyttar till en ny ort för att studera. De senaste 40 åren har 76% av nybyggnationen varit studentettor i Sverige. Bara 5% har varit korridorsboenden. (studentbostadsförtegn 2019) En studentetta är oftast en lägenhet på 19-22 kvm och nybyggda har de en hyra på 6 000-8 000 kr/månad, vilket många inte har råd med. Dessa lägenheter är även så små att de oftast bara rymmer en säng och ett litet bord, vilket gör det svårt att umgås med andra i hemmet.

Hoppas det är många på utbildningen som startar från scratch, utan kompisar!

Det är långa köer. De första åren får man räkna med att bo långt ut från stan, i en anonym korridor någonstans.





Jag har ingen kontantinsats
för en bostadsrätt, och inte tio år
i bostadskön heller!

Unga vuxna 18-25 år

Unga vuxna som vill flytta hemifrån är en grupp som har särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Köerna till bostadsförmedlingen är långa, i Stockholm krävs en kötid på 10-15 år för att få en etta med rimlig hyra. (Hyresgästföreningen 2025) Priserna på bostadsrätter har skjutit i höjden och amorteringskrav gör svårare att ha råd bostad.

Vore nice att dela en
stor lägenhet med kompisar, men
ingen av oss har inkomst nog
att stå på kontraktet

Unga yrkesverksamma 25-35 år

Bostadsbristen i storstäderna avskräcker företag att rekrytera ny arbetskraft. (DN 2023) Stora företag som Ericsson, Scania och Spotify vittnar om att de inte kan anställa pga bostadsbrist. I Linköping har kommunen tagit initiativ till att skapa delningsbostäder för nyinflyttade för att råda bot på bostadsbristen. Här finns ett stort behov, samtidigt som dessa nykomlingar till en ort också behöver en social gemenskap. Denna grupp har ofta en stabilare ekonomi och kan efterfråga tjänster såsom städning.

It will take time to save up
to get a flat of my own.
Probably years.

I'd like to make some Swedish
friends, my own age

Socialt boende

Det finns många människor som faller mellan stolarna i dagens bostadsmarknad och har ett akut behov av en bostad. Det kan gälla ensamstående med barn, som nyss har skilt sig och står med livet i en kappsäck. Människor utan fast jobb, som blivit av med sin bostad och inte lyckas få en ny. Människor på flykt undan

våld i relationer eller kriminalitet. Gemensamt för dessa är att de inte har tillräcklig kötid på bostadsförmedlingen men inte heller tillräckligt god ekonomi för att köpa en bostad eller kontakter för att ordna något på egen hand. De senaste åren har många flyktingar kommit från Ukraina, och tidigare från Syrien, Afghanistan och Etiopien. Många har svårt att hitta bostad och att dela en lägenhet med andra människor skulle även ge ett socialt sammanhang som skapar trygghet och stärker integrationen. Stadsmissionen (2025) har delningsboende som vänder sig till denna grupp.

I constantly worry about my parents back in Ukraine.

To live with other Ukrainians in the same situation would be a great support.

Vi är några tanter i kvarteret som brukar gå på Parkteatern ihop

Äldre med låg pension

Ensamhet är ett stort problem för många äldre, och de med låg pension har ofta inte råd att flytta till nybyggda äldreboenden. Här kan finnas stor efterfrågan från äldre som vill leva mer socialt och samtidigt ha ett bekvämt boende för en överkomlig kostnad. I ett delningsboende finns en inbyggd social samvaro, där de boende ser efter varandra och hjälps åt vid behov, vilket skapar både trygghet och delaktighet. Uppsalahem tillsammans med Arkitektbyrå TIP har undersökt detta i projektet Max4Lax (TIP 2021).

Jag har dragit in på allt jag kan dra in på. Jag köper ingenting, lagar billig mat. Jag har gått till Frälsis ett par gånger och ätit, i slutet av månaden.

Fördelar med Delningsboende

Resultat från projektet CoKitchen

Mer effektivt nyttjande av byggnadsytan

Trapphus och korridorer kan minskas vilket möjliggör en mer effektivt utnyttjande av byggnadens totala yta. Delningsbostäder ger därför mer boarea (BOA) per byggd bruttoyta (BTA) jämfört med en fastighet med många mindre lägenheter.

Detta betyder att 20–33% fler personer kan bo i ett hus (jämfört med ettor), samtidigt som de boende får större levnadsyta.

I förlängningen behöver färre hus byggas, vilket leder till betydande kostnadsbesparingar ur ett samhällsperspektiv.

Resurser sparas både i byggskedet och i boendet

Färre resursintensiva och kostnadsdrivande badrum och kök behöver byggas.

Besparingar i byggskedet och mer effektiv användning av ytan skapar potential för lägre hyra per person.

Att bygga delningslägenheter för sex studenter innebär 21–36% mindre CO₂-utsläpp per person (jämfört med ettor)

Vitvaror, hushållsapparater, möbler och andra prylar delas av flera.

Mer hållbara livsstilar sprids, såsom växtbaserad kost och återvinning, samt potential för en minskning av t.ex. matspill och energiåtgång i vardagen.

Social gemenskap

En hemlik miljö och stora gemensamma ytor lägger grund för god social samvaro.

Delningsbostaden skapar familjelika vänskapsrelationer som ökar trygghet och minskar ensamhet. "Delningsfamiljen" blir ett socialt skyddsnät vid exempelvis ensamhet, Covid-isolering, vinterdepression eller hemlängtan.

Boende i delningsbostäder spenderar mer tid hemma, lagar mer riktig mat, och bjuder oftare hem folk i stället för att gå ut.

Delningsbostäder kan främja utbyte och integration mellan olika åldersgrupper och kulturer.



Litteraturstudie

– Julian Gasson

Studentboendets historia i Sverige

Vår historiska överblick över studentboende i Sverige tar sin början under 1800-talet, i takt med den ökande urbanisering som följde i industrialiseringens spår och den parallella tillväxten av landets universitetsbefolkning. Även om några av de tidigaste exemplen på särskilt byggda studentbostäder går att hitta i Lund redan i början av 1800-talet, exempelvis föregångarna till dagens Akademiska Föreningen Bostäder (AF Bostäder), är det först under det tidiga till mellersta 1900-talet som de verkligt avgörande stegen för det moderna studentboendet tas (AF Bostäder, 2025). Vid denna tid var det framför allt de välkända studentnationerna i Lund, Uppsala och Göteborg som tidigt började uppföra egna sovsalsliknande boenden för att hysa sina medlemmar. Ett av de första exemplen är Värmlands nations studentbostad Phyllebo, som byggdes i Uppsala 1936 och fortfarande är i bruk i dag.

Dessa tidiga initiativ gjorde dock föga för att lösa de problem med trångboddhet och undermåliga levnadsförhållanden som studenter ofta levde under – fram

till ett tydligt skifte inträffade på 1950-talet. Vid denna tidpunkt möjliggjorde den statligt drivna expansionen av högre utbildning, i kombination med de välfärdsreformer som genomförts under mellankrigstiden, en omfattande utbyggnad av flerbostadshus, ibland inkluderande studentbostäder, i landets universitetsstäder (Börjesson & Dalberg, 2021). Miljonprogrammet kom även att inkludera ett antal större studentbostadsprojekt inom ramen för sin genomförandeperiod mellan 1965 och 1974 (Arrhenius et al., 2025). Från denna period började även student- och universitetsorganisationer, såsom Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO), spela en allt viktigare roll i initierandet, produktionen och förvaltningen av studentbostäder för att möta den växande efterfrågan (SSSB, 2025).

Merparten av de studentbostäder som uppfördes under 1900-talet följde en funktionalistisk-idealistisk arkitektur, karakteristisk för den europeiska modernismen. Denna formgivning inspirerades dels av teknologiska framsteg inom byggmaterial, till exempel utvecklingen

av stål- och prefabricerade betongelement, dels av ett ökat samhälleligt stöd för kollektiva boendeformer, såsom kollektivhus i svensk kontext (Vestbro, 2010). Från lågbyggda och tätplanerade bostäder, som exemplet Park i denna rapport, till de mer välkända höghuslösningarna med studentkorridorer, var det vanligt att boende delade vissa faciliteter. Ofta skedde detta dock utan någon uttalad ambition att främja social gemenskap. Ett tydligt exempel är studentkorridoren, där 10 till 16 personer bor i egna rum med privata toaletter längs en lång korridor, med ett litet gemensamt kök i ena änden (Ilstedt, 2023).

Detta står i tydlig kontrast till den typ av studentbostäder som har producerats sedan 1980-talet, då en märkbar förändring i byggpraxis inträdde: fokus flyttades från korridorer till kompakta ettor med minimalt gemensamt utrymme i byggnaden (Academic Living, 2020). Statistiken visar att 65 % av alla studentbostäder som byggdes mellan 1980 och 1999 bestod av ettor, en andel som ökade till 74 % år 2000-2019 (Ilstedt & Sjöman, 2022). De större lägenheter som byggt har

främst varit till familjer.

En i stort sett konstant trend genom historien är att studentbostäder, särskilt de prisvärda, inte har hållit jämna steg med efterfrågan. Enligt Sveriges förenade studentkårer (SFS) bodde 63 % av Sveriges studenter år 2023 i så kallade ”rödmarkerade” områden – vilket innebär att nästan 180 500 studenter i högre utbildning väntade längre än en termin på att få bostad (Fredriksson & Lundahl, 2023; SCB, 2025). Samtidigt stod studentlägenheter tomma under samma år i attraktiva områden i Stockholm, en av de rödmarkerade städerna, sannolikt på grund av att nybyggda bostäder är för dyra för studenter som lever på studielån (Fritzon, 2023).

En annan oroande utveckling är att det äldre beståndet av studentkorridorer, som blivit alltmer impopulärt och i behov av renovering, i vissa fall omvandlas till ettor, eftersom detta uppfattas som vad studenter efterfrågar (som i fallet Umeå) (Bergman & Burén, 2022). Som vi visar i denna rapport riskerar sådana omvandlingar snarare att förvärpa den ökande ofrivilliga ensamheten bland unga. Därför föreslår vi att fastighetsutvecklare överväger att erbjuda en blandning av gemensamma och individuella boendeformer vid sådana omvandlingsprojekt. Denna strategi har visat sig särskilt framgångsrik i exemplet Språkskrapan i denna rapport – även om det ska noteras att den byggnaden omvandlades från kontorslokaler, inte från studentkorridorer.

Vår samlade bild, utifrån forskningen och fallstudierna i DelBo-projektet, är att det pågår en lovande omställning mot ekologiskt och socialt hållbara mål bland både byggherrar och fastighetsförvaltare för nyproducerade och framtida studentbostäder i Sverige. Vi ser även en avvikelse från det individualistiskt präglade enrumsboendet till förmån för mer gemenskapsorienterade studentboenden, flera av vilka presenteras i denna rapports fallstudier.

Tidigare forskning

Den litteraturgenomgång som genomfördes inom ramen för DelBo-projektet, baserad på en integrativ metod, resulterade i en tematiskt bred bild av forskningen om studentbostäder och studenters erfarenheter av att bo i sådana miljöer. Majoriteten av den granskade litteraturen har sitt ursprung i anglosaxiska, europeiska och australiska kontexter, med enstaka exempel från Afrika och Asien. Det är dock värt att notera



att mycket få av de studier som fokuserade på studenters boende överlappade med den forskning som återfanns via sökningar på termer som collaborative housing, coliving, community-led housing eller shared housing. Det finns med andra ord en tydlig forskningslucka vad gäller hur studenter faktiskt lever tillsammans – en fråga som varit i fokus för de fallstudier som genomförts inom DelBo-projektet, och som behandlas i en separat del av denna rapport.

En viktig slutsats från litteraturen om studentgruppen som demografisk kategori är att studenter är en heterogen grupp i en övergångsfas i livet. Det innebär att studenters boendesituationer ofta är dynamiska och föränderliga, i kontrast till traditionella familjehushåll. De präglas av skiftande identiteter, som byts ut eller utvecklas genom dagligt samspel (Holton, 2016).

Priset en viktig faktor

Flera studier som fokuserar på prisvärdhet och studenters boendepreferenser visar, föga förvånande, att ekonomiska faktorer har stort inflytande på var och med vem studenter väljer att bo (Harten & Boeing, 2024; McCartney & Rosenvasser, 2023). Den relativa kostnadseffektiviteten hos delade boenden är en avgörande faktor i många studenters val, särskilt om de vet hur man får tillgång till denna typ av boende, eller om de är utestängda från vanliga bostadsköer – vilket ofta gäller för internationella studenter i Sverige.

Ekonomisk stress har också visat sig ha negativ inverkan på studenters akademiska resultat, vilket i förlängningen kan påverka möjligheterna att behålla den högutbildade arbetskraft som universitet genererar i sina närområden (Hastings et al., 2023; Sokołowicz, 2018). Detta betraktas som en omvänd form av "studentifiering" – ett begrepp snarlikt gentrifiering – där studenter agerar förändringsmotorer i bostadsområden med hög studenttäthet (Kinton et

al., 2018; Revington, 2022). När studenter i hög utsträckning hyr på den generella hyresmarknaden, snarare än i särskilda studentboenden, kan de bidra till stigande hyror och därmed tränga ut både sig själva och andra grupper från bostadsområden de tidigare kunnat bo i (Kallin & Shaw, 2019).

Kulturella normer påverkar också studenters val av boendeform, särskilt när det gäller generationsöverskridande boende och mångfald. Exempelvis är studenter i Italien mer benägna att dela bostad med äldre än studenter i Kanada (Fraser & Collins, 2024). Samtidigt har vissa fallstudier visat att intergenerationella och mångkulturella boendeformer kan ge upphov till särskilt stödjande gemenskaper – även i krissituationer som COVID-19-pandemin (Arroyo et al., 2020). Tyvärr förekommer också diskriminering i sammanhang som rör delat boende, där vissa grupper har svårare att få tillträde än andra (Diehl et al., 2013; Sawert, 2020). Det är dock värt att notera att diskriminering i högre grad förekommer i självförvaltade boenden där hyresgästerna själva styr antagningen med inofficiella kriterier, ofta baserade på etnicitet eller nationalitet, snarare än i boenden som organiseras av etablerade aktörer.

Utformning påverkar välbefinnande

Utformningen av boendemiljön, dess arkitektur, rumsplanering och atmosfär, har avgörande betydelse för hur samboendet upplevs och hur det påverkar välbefinnandet. Men lika viktigt är de sociala praktiker som de boende själva bidrar med – det är alltså inte enbart byggnaden som skapar kvaliteten i ett delat boende (Easterbrook & Vignoles, 2015; Schmid, 2019). Psykologiska och rumsliga studier visar att gemensamma utrymmen såsom kök och vardagsrum främjar socialt

utbyte och stärker den mentala hälsan (Khatibi, 2022; Myers & Rollings, 2024). En särskilt viktig aspekt i detta sammanhang är möjligheten till spontana möten i så kallade mjuka kontaktzoner, exempelvis över vattenkokaren i köket, vilka visat sig stärka mellanmänskliga band och öka det allmänna välbefinnandet (Easterbrook & Vignoles, 2015; Ilstedt & Sjöman, 2022).

Utöver de sociala funktionerna har även fysiska miljöfaktorer som ventilation, dagsljus och inomhustemperatur visat sig påverka upplevd komfort (Berglund & Gunnarsson, 2000). Dessutom har studenter uttryckt preferens för hemlika och ombonade interiörer, i kontrast till de ofta institutionella och sterila miljöer som präglar äldre studentkorridorer (Thomsen, 2007). Detta tyder på att inredningen bör utformas med värme och trivsel i åtanke.

Konflikter främst om städning

Forskning om konflikter i delade boenden kommer främst från discipliner inriktade på psykologi och välbefinnande. Det är kanske inte förvånande att hushållssysslor ofta identifieras som den främsta källan till konflikt, särskilt när boende har olika uppfattningar om vad som är "rent" eller tillräckligt städlat (Baum, 1986). Sådana konflikter kan ha djupgående effekter på de mellanmänskliga relationerna i hushållet. Även förväntad social interaktion, eller det sociala tryck som vissa boende upplever att de måste vara tillgängliga och vänliga, kan upplevas som betungande och ge upphov till ytterligare spänningar. Detta är typiskt för livssituationer där man delar bostad med personer man inte har någon familjerelation till (Mause, 2008).

En viktig insikt från litteraturen är att den mest effektiva strategin för konfliktlösning är öppenhet

och proaktiv kommunikation, men detta visar sig ofta vara svårt att genomföra i praktiken, då många istället föredrar att undvika konflikt helt. Clark, Tuffin och Bowker (2020) påpekar att i unga och tillfälliga kollektiv är konflikter ofta något som hushållsmedlemmar väljer att ”rida ut”, i vetskap om att någon ändå kommer att flytta snart. Det är alltså inte nödvändigtvis behovet av lösning som driver hanteringen, utan snarare förväntan om att problemet är temporärt.

Hållbarhet i boendet

Överraskande nog ges hållbarhet och resurseffektivitet mindre utrymme i litteraturen än förväntat, särskilt med tanke på den dokumenterade potentialen för minskade koldioxidutsläpp och reducerad ekologisk påverkan som är förknippad med delade studentbostäder (Ilstedt & Sjöman, 2022; Malmqvist & Brismark, 2023). Samtidigt lyfts delat boende – inte bara för studenter utan också mer generellt – fram som en viktig komponent i utvecklingen av social hållbarhet, då möjligheten att knyta nära band i tidigt vuxenliv tenderar att förstärka individens sociala nätverk upp i högre ålder. Detta är en betydelsefull aspekt i arbetet med att motverka den ökande sociala isolering som observeras i det svenska samhället (Vestbro, 2010).

Vissa kritiskt-feministiskt orienterade forskare har dock varnat för att se delat boende som en universallösning för hållbar stadsutveckling. De menar att det krävs en djupare förståelse för de sociala, politiska, ekonomiska och ekologiska strukturer som präglar bostadsproduktionen i urbana sammanhang för att delade boendeformer verkligen ska kunna bidra till långsiktig hållbarhet (Hagbert et al., 2020).

En viktig slutsats i relation till hållbart beteende är att fastighetsägare och förvaltare måste möjliggöra hållbara val lika mycket som de förväntar sig att

hyresgästerna själva ska praktisera dem (Lang et al., 2023). Detta gäller särskilt när det är fastighetsägaren som har beslutsmandat över vilka energisnåla teknologier och hållbara rutiner – som återvinning eller matavfallsseparering – som finns tillgängliga i fastigheten. Även om Lang et al:s studie var inriktad på uthyrningsfastigheter i behov av energieffektivisering i Australien, är insikterna direkt relevanta även för den svenska kontexten – särskilt med tanke på det omfattande studentbostadsbestånd som idag är i behov av upprustning.

En tydlig lucka i litteraturen rör tillgänglighet. Endast en enda studie identifierades som behandlade studenter med autism i delade boenden (Tackx et al., 2022). Denna forskningslucka är särskilt relevant i svensk kontext, där strikta och generellt tillämpade byggregler för tillgänglighet har lett till höga byggkostnader och ökade koldioxidutsläpp i samband med ny- och ombyggnation av studentbostäder. I skrivande stund förbereder regeringen ett lagförslag med syfte att lätta på tillgänglighetskraven specifikt för studentbostäder (Regeringskansliet, 2025). Detta understryker behovet av mer forskning om hur tillgänglighet kan säkerställas även i delade och resurseffektiva boendeformer, utan att medföra oproportionerliga ekonomiska eller ekologiska konsekvenser

Flera rapporter från både akademiska och semi- eller icke-akademiska källor identifierades under litteraturstudien, och dessa innehöll ofta mer direkt material om delat studentboende. I den svenska kontexten har flera samarbeten mellan arkitekter, forskare, praktiker, företag samt statliga och privata organisationer resulterat i informativa publikationer. Dessa inkluderar översikter över det samtida svenska studentbostadslandskapet, utforskningar av olika rumsliga lösningar, och,

särskilt relevant för denna studie, undersökningar om hur delat boende kan integreras i studentbostäder (Akademiska Hus, 2020; Ilstedt, 2023; Sundman et al., 2021a; Sundman et al., 2021b).

Internationellt har forskningsmiljöer som UCLA:s CityLAB publicerat rapporter om alternativa boendeformer för studenter med bostadsosäkerhet i Los Angeles, såsom de med begränsad ekonomi eller mycket lång pendlingstid (CityLAB, 2018; Cuff et al., 2019). En central insikt från dessa studier är att boendeformer initierade av studenter själva, underifrån, kan vara både effektiva och motståndskraftiga lösningar för att tillgodose behovet av prisvärda studentbostäder – särskilt när de backas upp av institutionellt stöd

Sammanfattningsvis erbjuder litteraturen värdefulla insikter om studentbostäder, men blottlägger också flera kunskapsluckor – särskilt när det gäller tillgänglighet, kulturella dynamiker och överlappet mellan studentboende och bredare former av delat boende. Dessa resultat pekar tydligt på behovet av mer inkluderande och tvärvetenskaplig forskning som kan kasta ljus över det fulla spektrumet av erfarenheter hos studenter som lever i delade boendemiljöer. Viss del av denna efterfrågade forskning har redan genomförts inom DelBo-projektet. Mer detaljerade insikter och riktlinjer för hur goda delade boendemiljöer kan utformas för såväl boende som förvaltare, återfinns i designguiden i denna rapport.

GENOMFÖRANDE

Om fallstudierna

– Julian Gasson, Laura Liuke

Mellan 2023 och 2024 genomförde forskare inom DelBo-projektet 18 intervjustudier i 10 befintliga delade boenden i Sverige och Finland. Fallstudierna valdes utifrån mångfald och potential att belysa olika aspekter av delat boende för framförallt studenter. Huvuddelen av arbetet utfördes av doktoranderna Julian Gasson och Laura Liuke.

Syftet med studien var att undersöka sambandet mellan utformningen av delningsboenden och de boendes upplevda vardag. Vi ville också identifiera vilka delningspraktiker som möjliggörs av olika bostadslösningar.

Besöken inleddes med en rundvandring i bostaden, följt av semistrukturerade intervjuer antingen med enskilda individer eller med flera boende i grupp. Vid varje besök

genomfördes också observationer och en walk-through-analysis, samt även fotografering.

Intervjuerna fokuserade främst på hur de boende använde ytorna i relation till deras vardagliga rutiner, social gemenskap, hur delade ytor kan bidra till en mer hållbar livsstil samt till resurs- och energieffektivitet – och i förlängningen, vad som egentligen kännetecknar en bra (eller dålig) delningsupplevelse.

Analysen av materialet resulterade i fem övergripande teman: självorganisering, demografiska egenskaper bland de boende, rumsliga kvaliteter, delningspraktiker och förvaltningstjänster.

I följande avsnitt presenteras 9 fallstudier med en övergripande beskrivning, organisation och planlösning. Exempelen visar på den bredd som finns inom delningsboende, olika plamlösningar, med olika mycket gemensamma ytor. De rekommendationer som presenteras i denna rapportens guidelines bygger till stor del på dessa fallstudier och återfinns i avsnittet Den goda delningsbostaden.



Delningsgrad och levnadsyta, så här har vi räknat

– Martin Sjöman, Julian Gasson

De två begreppen delningsgrad och levnadsyta är nya för delningsboende och viktiga för upplevelsen av boendet. Därför har vi angett det för varje fallstudie tillsammans med privat och delad yta.

Delningsgraden avser balansen mellan privat och delad yta. Inom Delbo har vi definierat delningsgrad som kvoten mellan delad yta och privat yta. I denna beräkning undantas *kommunikationsytor* som inte är möblerbara eller kan sägas utgöra en bostadsfunktion. Ofta kan delningsgraden beräknas som lägenhetens totala delade yta delat med den totala privata ytan, men om de privata rummen är olika stora så kan det vara relevant att se på delningsgraden för enskilda boende.

En delningsgrad över 1 betyder att den delade ytan per boende är större än den privata, vilket uppmuntrar till socialt umgänge och att bygga relationer med sina medboende.

Detta skiljer från studentkorridorer, som oftast har små sociala utrymmen där inte alla boende ryms att umgås samtidigt. Med för små matplatser tvingas studenterna att återvända till sina egna rum när de ätit färdigt. Även kollektivhus har ofta en låg delningsgrad, då de privata utrymmena enligt Boverkets regler skall vara kompletta lägenheter. Badrum, kök och sociala ytor får endast delvis sammanföras, och man delar alltså på extra ytor och funktioner, utöver lägenhetens egna.

Levnadsyta är ett annat centralt begrepp för delningsboende. Det avser den totala boyta som varje enskild boende har tillgång till, dvs det privata utrymmet plus de ytor man delar.

Levnadsyta är ett viktigt begrepp i delningsboende eftersom det är här fördelarna med delningsboende blir tydligt. Levnadsyta visar hur mycket boendeyta som individen disponerar totalt, både det privata rummet och de gemensamma. En person i en etta har 20 kvm levnadsyta, men om 6 personer bor tillsammans och har 10 kvm stora privata rum, så blir levnadsytan istället 70 kvm. Då får man plats med ett stort kök, ett rymligt vardagsrum och entre.

Observera att dessa delade ytor inte behöver vara detsamma som den totala delade ytan. En delningslägenhet för sex personer kan vara tydligt uppdelad i två "kluster", som båda består av tre sovrum och ett delat badrum, med gemensamt kök och vardagsrum i mitten. I detta fall är det rimligt att bara räkna det egna klustrets badrum till individens levnadsyta.

Kommunikationsytor som inte bidrar till bostadens huvudsakliga funktioner eller hur rymlig bostaden upplevs, bör inte inkluderas i beräkningen. Vissa cirkulationsytor kan vara nödvändiga i en större lägenhet, så detta gäller främst större korridorer, trapphus och entréer som inte är möblerbara. I många studentkorridorer finns en lång och bred korridor mellan de privata rummen, vilken av utrymningsskäl inte får möbleras. Denna bör räknas bort, för den upplevs inte som en del av bostadens levnadsyta utan ger snarare en negativ upplevelse av anonymitet. I många delningslägenheter finns däremot små passager mellan de privata rummen och deras delade badrum. Dessa passager har en viktig social funktion då de låter de boende nå toaletten eller duschen utan att gå ut i lägenhetens kök eller vardagsrum. Om tex. köket har gjorts bredare för att tillåta smidig passage runt en köksö så bidrar även detta till bostadens funktion och får rummet att upplevas som rymligt. Förvaringsutrymmen och hall med klädhängare har en viktig funktion i bostaden och ska räknas in när delningsgraden beräknas.

$$\text{DELNINGSGRAD} = \frac{\text{DELAD YTA}}{\text{PRIVAT YTA}}$$

$$\text{LEVNADSYTA} = \text{PRIVAT YTA} + \text{DELAD YTA}$$

Språkskrapan Göteborg

Fakta

Byggnadsår: 1966 och 2023

Bostadstyp: Delningsboende med 5 eller 6 sovrum

Antal personer per delad lägenhet: 5 eller 6

Hyra: 6000 kr/mån

Privat yta: 9m²

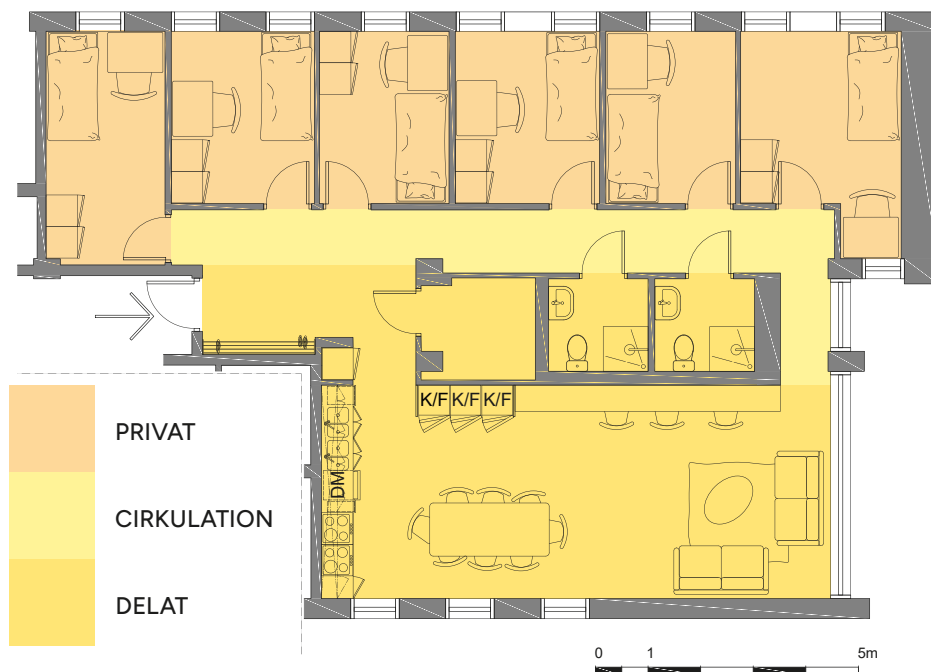
Delad yta: 60m²

Levnadsyta: 69m²

Delningsgrad: 1

Jämförande nyckelord:

ombyggd kontorsbyggnad, genomtänkt planlösning, delade badrum, hög delningsgrad



Språkskrapan – ursprungligen lokaler för Göteborgs universitets språkavdelning – är ett blandat studentboende mitt på Campus Näckrosen. Byggnaden innehåller ettor, dubletter samt delningsboenden med 5 eller 6 rum. Konceptet för delningsboende i de större lägenheterna har utvecklats av byggnadens ägare, Akademiska Hus för att erbjuda socialt hållbara studentbostäder i Sverige.

Hyresgästerna är internationella forskare och studenter som erbjudits plats i boendet genom universitetets bostadsservice. Hyresavtalen sträcker sig från 1 månad (t.ex. utbytesstudenter) till 1 år, med möjlighet till förlängning upp till 2 år beroende på efterfrågan från nyanlända. Alla lägenheter hyrs ut fullt möblerade med komplett kök och vitvaror, sängar, matbord, skrivbord, stolar samt köksutrustning, porslin, bestick och även sängkläder.

I hyran ingår bredband, el, värme och tillgång till gemensamma faciliteter i byggnaden, inklusive två gemensamma rum, en grillplats och en stor tvättstuga, samt städning av dessa utrymmen. Området är relativt lugnt och omges av grönområden. Boendet ligger på gångavstånd till mataffärer och kollektivtrafikförbindelser till stadens centrum.

Organisation

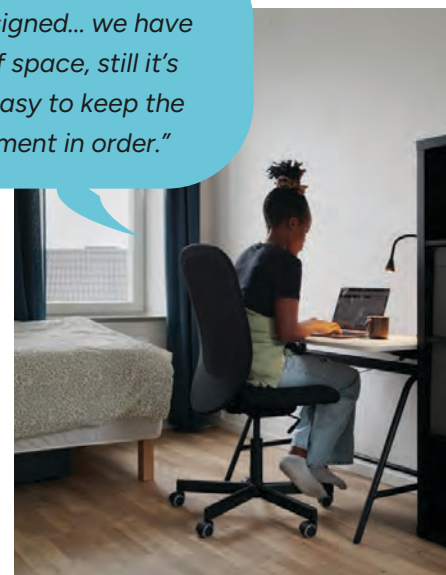
Boendet förvaltas av en fast anställd hyresgästansvarig. Kommunikationen mellan hyresgästerna och bostadsförvaltaren sker huvudsakligen genom en specialutvecklad app som även innehåller information relaterad till inflyttning i lägenheterna samt guider för hur man får ut det mesta av delningsboende. Sedan intervjuerna genomfördes har man skapat ett system med roterande boenderepresentanter för att upprätthålla relationen mellan förvaltning och hyresgäster. De får en telefon för att använda när de har jour och kompenseras med ett presentkort till jul. Nyckelutlämning och återlämning sker via appen och en nyckelbox. Sammanhållningen i de delade lägenheterna stöts aktivt genom att nyinflyttade får en middagskasse för att tillsammans laga en gemensam måltid. Under middagen har de boende i uppgift att komma överens om ett städschema för de gemensamma utrymmen och gemensamma regler för boendet (riktlinjer för denna process tillhandahålls i appen). Dessutom arrangerar förvaltningen ett gemensamt introduktionsevent för hela byggnaden i början av varje läsår.

Problem- och konflikthantering lämnas

i stor utsträckning till hyresgästerna själva, men det förebyggs informellt genom att blanda äldre och yngre studenter i de delade boenden. Hyresgäster kan umgås i byggnadens två gemensamma utrymmen – en lounge utanför tvättstugan med stor TV och ett studierum med direkt tillgång till en uteplats med grill. Hyresgästerna kan även använda studierummet för fester och tillställningar.

På eget initiativ har hyresgästerna skapat gruppchattar, en gemensam för hela byggnaden och enskilda för de

"The space is actually well designed... we have a lot of space, still it's really easy to keep the apartment in order."



Bildtext med ord och annan text

olika lägenheterna. Dessa gruppchattar används bland annat för att reservera gemensamma utrymmen för sociala evenemang (och bjuda in andra hyresgäster), såsom filmkvällar, tittande på sportevenemang och för festliga tillställningar.

Planlösning och utformning

Bostadsutrymmena är koncentrerade till byggnadens mellanvåningar, medan faciliteter såsom soprum, vagnförråd, sällskapsrum, tvättstuga och förrådsutrymmen är placerade på de översta och nedersta våningarna. De delade boenden, som nås via ett centralt trapphus/hissutrymme, är långsmala och sträcker sig över hela byggnadens bredd med sovrummen samlade på norra sidan och de gemensamma ytorna på den södra sidan. En lång kärna av gemensamma badrum separerar de privata och gemensamma utrymmena, vilket skapar avskildhet för sovrum och rörelseyta inne i lägenheten. Både sovrum och gemensamma utrymmen har gott om öppningsbara fönster som maximerar dagsljusinsläpp och möjliggör passiv ventilation. De privata sovrummen, möblerade med garderob, säng, skrivbord och stol, är tillräckligt stora för ytterligare



Det stora matbordet fungerar också som studieplats

aktiviteter som yoga eller för att lägga ut en madrass för övernattande gäster. De två gemensamma badrummen innehåller varsin dusch, toalett och handfat, och i hallen utanför finns låsbara skåp för förvaring av toalettartiklar. Köket, matplatsen och vardagsrummet ligger i ett långt öppet rum och även om köksinredningen är fast monterad, är övrig möblering flexibel och kan anpassas efter behov. Köket är utrustat med två kombinerade spisar/ugnar, två dubbla diskhoar, tre kombinerade kyl/frysar samt en diskmaskin.

Dock är spisarna och diskhoarna placerade precis bredvid varandra med endast en gemensam arbetsyta emellan (dvs. de är dubblerade snarare än uppdelade i två separata arbetsplatser), vilket gör det svårt för fler än 2–3 personer att laga mat samtidigt. Tillräckligt med skåputrymme finns för att minst sex hushåll ska kunna förvara sina köksredskap och matvaror. Ett stort matbord med plats för alla boende används även utanför måltiderna för

"What I like about my room is that I have enough space to do some activity specifically like for example if I want to do yoga."

individuella eller gemensamma aktiviteter som studier, pyssel, brädspel, fester och middagsbjudningar. Dessutom finns en lång bänkskiva med barstolar längs väggen som fungerar som en extra studieplats för dem som vill arbeta utanför sina rum. Vardagsrummet har fri utsikt mot söder genom ett stort fönsterband och är möblerat med stora soffor som gör rummet inbjudande och mysigt.

Hållbart levnadssätt uppmuntras i byggnaden genom tydliga instruktioner för återvinning och matavfall, säker cykelparkering och plats att hängtorka kläder i lägenheten.

Språkskrapans delade lägenheter har en genomtänkt planlösning och en bra balans mellan privata och delade ytor. Sovrum och badrum ligger avskilt med en gemensam korridor, medan de rymliga, sociala ytorna av kök och vardagsrum är i en öppen planlösning. Detta möjliggör spontana möten i de sociala ytorna utan att hyresgästerna ständigt stöter på gäster eller varandra när de vill gå till badrummet.



HSB Living Lab Göteborg

Fakta

Byggnadsår: 2016
 Antal personer per delad
 lägenhet: 6
 Hyra: 5460 kr/mån
 Privat yta: 19 m² (inkl. sovloft)
 Delad yta: 82,5m²
 Levnadsyta: 101,5m²
 Delningsgrad: 0,7
 Jämförande nyckelord: living
 lab, modulärt byggande, dubbel
 takhöjd, privat pentry, privat
 toalett, sovloft



HSB Living Lab är en byggnad avsedd för att genomföra forskningsprojekt inom boende och hållbarhet. Byggnadens modulära konstruktion gör att komponenter och sektioner kan flyttas, bytas ut eller justeras beroende på pågående experiment. Hyresgästerna är huvudsakligen svenska studenter och postdoks, som får bo i labbet under hela sin studietid, upp till sex år. De delade lägenheterna vi besökte innehåller vardera sex "mini-ettor" med sovrum, privat toalett och pentry på 13 kvm, grupperade kring ett gemensamt vardagsrum, kök och matplats. Förutom den fasta köksinredningen och några gemensamma förvaringskåp, behöver hyresgästerna själva möblera sina privata och gemensamma utrymmen. Idag är lägenheterna delvis möblerade av tidigare boende. Grundfunktioner som bredband, vatten, el och värme ingår i hyran. Hyresgästerna har också tillgång till ett gemensamt våningsplan där ytterligare faciliteter finns, som en cykelverkstad, tvättstuga och projektytor, "byteshörna", symaskin, pingisbord och andra spel. Byggnaden ligger i Johanneberg Science Park – ett relativt lugnt område med blandad användning/lätt industri – i närheten av Chalmers Tekniska Högskola, strax söder om stadens centrum med närhet till kollektivtrafik.

Organisation

Boendet förvaltas av HSB Living Lab och kommunikationen sker antingen direkt mellan boende och förvaltare eller via en boendeportal för HSB Living Lab. De antagna hyresgästerna deltar i ett informationsmöte där de får en detaljerad inblick i livet i labbets lägenheter. Detta säkerställer att de är väl förberedda på de forskningsinriktade boendeförhållandena och vad de kan förvänta sig i ett delat boende. Hyresgästerna förväntas följa grundläggande trivselregler som utformats av förvaltningen och som speglar byggnadens unika karaktär som forskningsmiljö.

Boende i delningslägenheterna tar fram trivselregler för varje lägenhet och sköter själva städning av köket, soptömning och återvinning, medan förvaltaren ansvarar för städning av golven i allmänna utrymmen och badrummen. Städning av de privata rummen sköts av de boende.

De boende har organiserat egna chattgrupper för både de enskilda lägenheterna och hela byggnaden, vilket förenklar organiseringen av gemenskapsaktiviteter som anordnas av både förvaltning och hyresgäster. Det finns gott

om utrymme inom lägenheterna och byggnaden för sociala sammankomster och hyresgästerna samlas ofta för att fira högtider, kulturella evenemang eller projekt relaterade till den pågående forskningen. Forskningen i sig skapar också ytterligare tillfällen för att mötas, samarbeta och bygga relationer.

Utanför organiserade evenemang brukar hyresgästerna inte laga mat



Köksön mynnar ut i ett barbord, som upplevs som för litet av de boende.

eller äta tillsammans, men de delar på hushållsutgifter som städmaterial och toalettpapper till de två gemensamma badrummen.

Planlösning

En av byggnadens mest slående egenskaper är dubbel takhöjd inomhus, vilket skapar en fantastisk känsla av öppenhet. Förutom tre delningslägenheter med sex rum vardera, finns även ett antal ettor, tvåor och treor. Alla lägenheter nås från ett stort centralt trapphus.

Varje delningslägenhet har två kompletta badrum och en balkong som delas mellan de boende. Stora fristående skåp för kläder och återvinning finns nära ingången och extra säsongsförvaring finns på ett loft ovanför badrummen. "Kuberna" (de privata rummen) drar nytta av den dubbla takhöjden med breda golv-till-tak-fönster som släpper in rikligt med dagsljus och kan öppnas för naturlig ventilation. Ett sovloft med tillräcklig takhöjd och bredd för en dubbelsäng är placerat ovanför pentry och toalett och nås via en smal stege. Vissa öppna hyllor ingår, men resterande utrymme är öppet för hyresgästen att inreda efter eget tycke, så länge inga permanenta ändringar görs. Med soffa och skrivbord finns lite fri golvyta kvar för aktiviteter inom rummet.

Det gemensamma vardagsrummet är ganska litet och har ett stort fönster med öppningsbar del för vädring. Beroende på hur de boende möblerar och dekorerar kan vardagsrummet bli mysigt och inbjudande. Vinklat mot vardagsrummet ligger det dubbla köket, med två uppsättningar av spis, vask och arbetsytor, vilket möjliggör att minst fyra personer kan laga mat samtidigt.

Köksbänken fortsätter förbi spisarna och bildar en mindre frukostbar/matplats med plats för fyra personer. Matbordet är dock lite obekvämt högt, och barstolarna gör det till en mindre trivsam middagsplats. Däremot finns en stor balkong bakom baren som är perfekt för morgonkaffet eller att sitta i kvälls-solen – något som de boende ofta utnyttjar sommartid. Den enda fasta inredningen finns i de gemensamma delarna i köket och förvaringen i hallen, så de boende full flexibilitet att möblera de stora öppna ytor efter sina egna behov. Men ytor är relativt svåränvända och det blir mycket öppna hallar, medan köket, matplatsen och vardagsrummet är relativt litet. Ett större köksbord var efterfrågat av de boende. Att de privata rummen har eget pentry och toalett har både för och nackdelar. Den privata toaletten är uppskattad. Oftast används inte pentryt



Vardagsrummet är litet men mysigt

alls, men i en del fall lagar alla mat i pentryt och det stora köket står tomt. På sås vis sker en dubbling av köket som inte är optimal ur hållbarhetssynpunkt. Lägenheterna är bra för boende som värdesätter privat utrymme, men ändå vill ha möjlighet till socialt umgänge. De privata ytor är ung 30% större än de delade, så delningsgraden lite lägre. Detta förstärks av att matplats och vardagsrum är små.

"I think it's a very good first home, so you get kind of used to doing things on your own but you still have others to talk to."



COLIVE Volatus Stockholm

"[the housing management] really try to make activities happen"

Fastigheten som rymmer Volatus är byggd specifikt för coliving, och den ägs och förvaltas av det privata bostadsföretaget COLIVE. Byggnaden, som har åtta våningar, är avsedd för studenter och unga yrkesverksamma och innehåller delningsbostäder med 5, 9 eller 10 sovrum. Familjer eller barn tillåts inte bo i fastigheten och endast enkelrum finns i lägenheterna.

COLIVE har medvetet utformat sitt boendekoncept för att tilltala en yngre målgrupp genom att marknadsföra sina bostäder som en optimal blandning av sociala och privata aktiviteter. Boende kan stanna så länge det passar deras individuella livssituation. De boende i Volatus har tillgång till en stor innergård med grillmöjligheter och utohusspel som nås genom

ett "hangout space" i bottenvåningen med kök, matplats och en lounge med TV och videospel. Det finns även ett större samlingsrum i stil med en föreläsningssal samt gemensam tvättstuga. Alla bostadsutrymmen i byggnaden är möblerade, inklusive sovrummen.

Volatus ligger i Barkarbystaden, ett relativt nytt område i norra Stockholm. Det tar cirka 50 minuter att ta sig in till city (inklusive 20 minuters promenad till närmaste tunnelbanestation), men det finns god tillgång till mataffärer, restauranger och naturområden i närområdet. I hyran ingår tjänster som sociala aktiviteter och städning av alla gemensamma utrymmen i byggnaden och i lägenheterna, liksom bredband, hushållsel och hemförsäkring.

Organisation

COLIVE förvaltar själv sina fastigheter och arbetar målmedvetet för att skapa en god boendekultur. Det börjar med matchning av boende vid ansökan och förberedande information till de som ska bli nya hyresgäster. Vid inflyttning finns introduktion

genom aktiviteter ledda av boendeambassadörer samt till slut ett "off-board-ing"-program och inbjudan till ett alumninätverk när de flyttar ut. Företaget har utvecklat en egen app som är den huvudsakliga kommunikationskanalen mellan COLIVE och hyresgästerna. Appen innehåller en FAQ med information om allt från hur man gör ett städschema till hur man hanterar konflikter. Appen används också för att boka tvätttider och göra felanmälan. Genom appen meddelas även information om städning av gemensamma utrymmen samt veckoleveranser av fika till husets sociala loungeutrymme som COLIVE kallar för "hangout space", vilket är ett sätt att uppmuntra till ett socialt umgänge. Ambassadörer uppmuntras också att arrangera aktiviteter och hålla i fester i de gemensamma utrymmena.

Livet i delningslägenheterna organiseras till en stor del av de boende själva, men COLIVE tillhandahåller en lista med rekommendationer för hur man upprätthåller en god coliving-kultur, som till exempel att skapa ett städschema och ha regelbundna lägenhetsmöten. Städning av lägenheten och köket samt hantering av sopor och återvinning är i huvudsak hyresgästernas ansvar, men en städfirma städar golven i de gemensamma utrymmena och rengör gästtoaletten. Utgifter för rengöringsprodukter och toalettpapper delas mellan de boende i lägenheten.

Fakta

Byggnadsår: 2024

Antal personer: 5, 9, 10 sovrumslägenheter

Hyra: 8050–8680 kr/mån

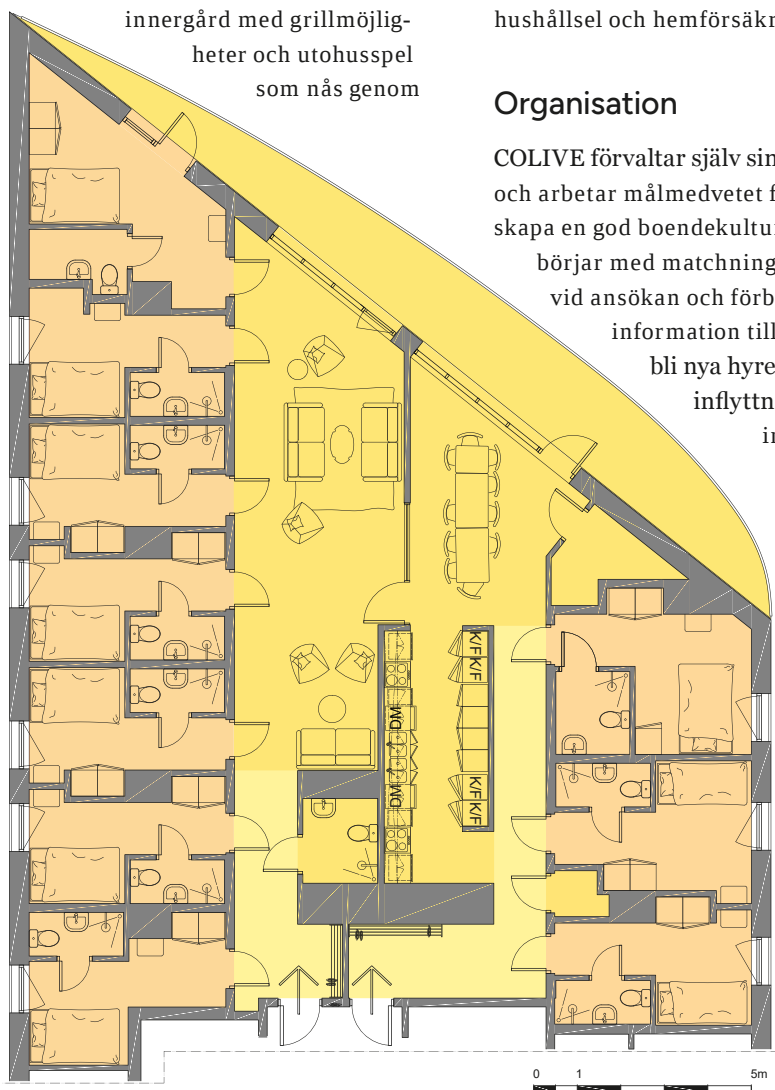
Privat yta: 12,6 m² (inkl. privat badrum)

Delad yta: 126,2 m²

Levnadsyta: 138,8 m²

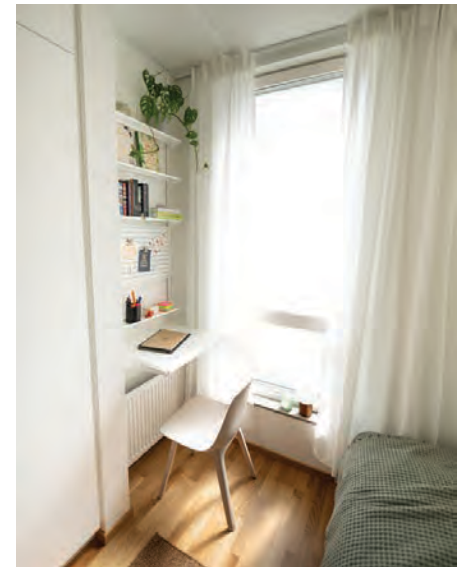
Delningsgrad: 0,9

Jämförande nyckelord: coliving, hög servicenivå, zoner för social interaktion, ändamålsbyggd som delningsboende, privat badrum





Vardagsrummet är stort och den naturliga samlingspunkten i lägenheten.



Varje hyresgäst har en egen brevlåda i trapphuset och hyresavtalet tecknas direkt med COLIVE.

“Ambassadörer” – frivilliga hyresgäster – fungerar som länken mellan hyresvärd och hyresgäster samt bidrar till att upprätthålla en god social kultur i byggnaden. Vissa lägenheter är könsblandade och andra inte, och de boende anger sina preferenser vid ansökan. Förutom vid särskilda tillfällen lagar och äter de boende inte mat tillsammans, men det stora matbordet gör det möjligt att samlas hela gruppen.

Planlösning

Huvudentrén är rymlig och leder vidare till ett stort, trappstegsformat samlingsrum. Lägenheterna nås direkt via en central hiss- och trappkärna. Förutom husets delade lounge (“hangout space”)

bredvid tvättstugan finns därför få utrymmen i byggnaden där spontana möten kan uppstå.

Lägenheterna är utformade längs en lång axel, där sovrummen ligger på båda sidor av en central kärna som består av kök, matplats, vardagsrum och en gemensam tillgänglighetsanpassad toalett. Varje halva av lägenheten har en egen entré och hall med skoställ och klädhängare för sovrummen de leder till.

De privata sovrummen varierar något i storlek för att rymma antingen en 90 cm eller 120 cm säng och har stora fönster med fransk balkong som släpper in mycket dagsljus och frisk luft. Rummen används främst för studier och privata aktiviteter då de är ganska smala efter att ha möblerats med säng, skrivbord och garderob. Varje rum har ett eget badrum med toalett, dusch och handfat.

Trots att köket är smalt är det utformat så att minst fyra personer kan laga mat samtidigt, men fler än så blir trångt. Köket är dubblerat så att det finns två spisar, två diskmaskiner och två diskhoar. Det finns tillräckligt med skåp för köksutrustning, men hyresgästerna upplever att det saknas skåputrymme för privat mat och att överskåpen sitter för högt. Det stora matbordet intill köket rymmer alla i lägenheten och ligger nära en balkongdörr som möjliggör naturlig ventilation som komplement till köksfläktarna. Köket är skilt från vardagsrummet med en glasad vägg vilket möjliggör olika aktiviteter och möten t.ex. att äta mat i lugn och ro medan några spelar musik.

Den lite högre takhöjden, de moderna ytskikten och mysiga möbler gör vardagsrummet till den självklara samlingspunkten för alla i lägenheten. Här finns gott om plats för olika aktiviteter. I lägenheten som besöktes flyttar de boende aktivt runt möblerna för att skapa utrymme för gruppträning. Planlösningen fungerar väldigt bra för samvaro och spontana möten och även om sovrummen är relativt små har de privata badrum. Det generösa vardagsrummet är mycket uppskattat av de boende och används för både vila, spontana och arrangerade aktiviteter. Planlösningen fick höga betyg av de vi träffade. De privata ytorna är något större än de gemensamma men det uppvägs av att dessa är väl planerade och utrustade.



“We have a good community where I feel like I can do my stuff.”

KTH Live-in Lab Stockholm

Fakta

Byggnadsår: 2021

Antal personer: 4-5

Hyra: 5000 kr/mån

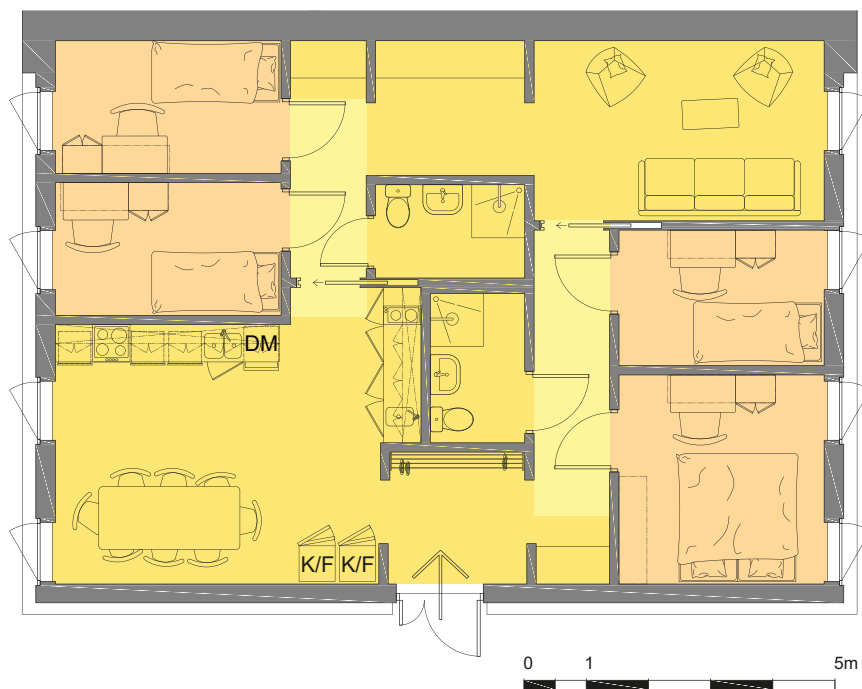
Privat yta: 7 m²

Delad yta: 53,5 m²

Levnadsyta: 60,5 m²

Delningsgrad: 1,5

Jämförande nyckelord: living lab, experimentbostad, maximal delningsgrad, delade badrum



Den delade lägenheten i KTH Live-in Lab är en bygglovsbefriad testbädd som skapats för prototyptestning av produkter och tjänster i verkliga miljöer. Experimentlägenheten ligger på bottenvåningen i en fastighet som byggts specifikt för ändamålet.

De boende är uteslutande internationella utbytesstudenter och stannar vanligtvis 1–2 år. Lägenheten, inklusive sovrummen, är fullt möblerad och köket

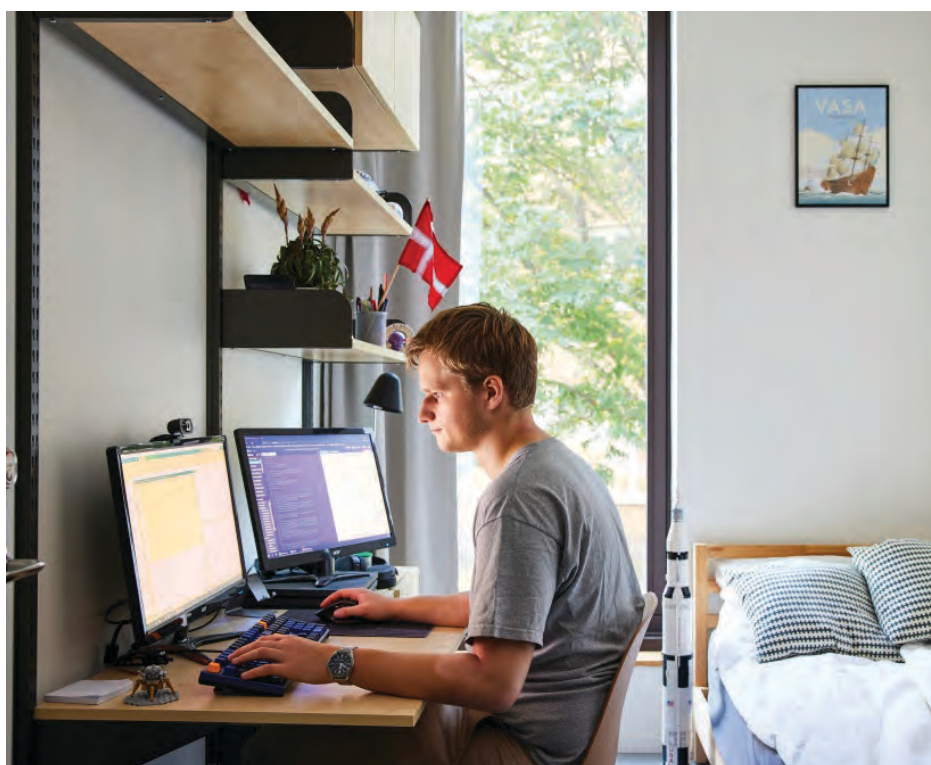
är komplett utrustat. I byggnaden finns en stor delad tvättstuga och i hyran ingår el, vatten och bredband men inte någon städning. Det finns fyra sovrum varav det ena är lite större och tänkt att kunna inrymma ett par. Oftast har det bott en person där som ibland fått besök av en partner.

Lägenheten ligger på huvudcampus för KTH i Stockholm, lite norr om stadskärnan. Området är relativt lugnt och består av en blandning av kontor,

utbildningslokaler och bostadshus. Det är fem minuter promenad till tunnelbanan, och ungefär en km till närmaste större mataffär.

Organisation

Lägenheten utformades som delningsboende i det föregående projektet CoKitchen. Efter att CoKitchen tog slut har bostaden blivit mer av ett vanligt studentboende. Kommunikationen mellan hyresvärderna och de boende är direkt. Någon organiserad introduktion av nya boende förekommer inte, och de boende förväntas själva komma överens om regler och rutiner för användning och underhåll av de gemensamma utrymmena. Något städschema eller försök att strukturera städningen framkom inte vid intervjuerna och det hade uppstått en viss irritation kring det. Kostnader för gemensamma förbrukningsvaror delas informellt och utan någon uppgjord gemensam budget. De boende uppskattar verkligen de gemensamma ytorna och beskrev hur de brukar samlas för filmkvällar i vardagsrummet och gemensamma middagar i köket. Kombinationen av en välplanerad social yta och närheten till campus gör lägenheten till en naturlig samlingspunkt för vänner på fredagskvällar, vilket utökar det sociala nätverket för de boende.



Sovrummet är bara 8 kvm men där finns ett skrivbord och en utdragbar säng.

"You get the feeling of living in a home... you have your common space, living room, kitchen."

Planlösning

Från en lugn gata kommer man in i en entréhall med förvaring för skor, jackor och accessoarer. Lägenheten är uppdelad i två delar, med vardera två sovrum, ett delat badrum och en liten avskild korridor mellan dem. Tre av sovrummen är mycket små, medan ett är lite större och ursprungligen tänkt att delas av ett par. De är möblerade med säng, skrivbord, öppna hyllor och stora öppningsbara fönster som går från golv till tak. Förvaringen är begränsad och de boende har önskat sig en garderob med hängförvaring. Den smala sängen kan dras ut till dubbla bredden, men täcker då nästan hela golvytan. Det är dock uppskattat att kunna ha övernattande gäster. Direkt till vänster om entrén ligger det stora öppna köket med ett stort och rymligt matbord. Detta är den mest offentliga delen av lägenheten och en naturlig plats för spontana möten. Köket är utrustat med en vanlig spis med ugn, en liten spis med två plattor, två diskhoar, två kombinerade kyl/frysar och en diskmaskin. Det finns gott om skåp för torrvaror och köksredskap, både privata och gemensamma. Eftersom det finns två spisar kan alla boende laga mat samtidigt, även om det blir lite trångt då. Under diskbänken finns plats för sopsortering och återvinning vilket dock inte räcker till och behöver tömmas nästan dagligen. Olika boende har bidragit med hushållsapparater som delas av alla. Vardagsrummet är litet och mer privat då det nås genom korridoren mellan sovrumsklustren. Det är möblerat med en bekväm soffa, två fåtöljer och en projektor för att se på film. Att ha separat kök och vardagsrum uppskattades då det möjliggjorde flera parallella aktiviteter. Utrymmet vid slutet av de små korridorerna används effektivt för



Köket har två stationer för matlagning och ett stort matbord där alla samlas.



Vardagsrummet ligger avskilt och är en plats för lugna aktiviteter.

gemensam förvaring och som plats att lufttorka tvätt på en ställning. Inredning och materialval håller god kvalitet, men ljudisoleringen upplevdes som bristfällig vilket skapade viss irritation bland de boende. Detta kan bero på att lägenheterna i labbet är byggda som flexibla moduler med öppet utrymme under golvet för rör och teknikinstallationer. Två (eller tre) personer delade på ett badrum vilket upplevdes som helt oproblematiskt. Dock efterfrågades mer förvaring i badrummet. Duschen hade en automatisk avstängning efter en stund, då behöver man trycka på

en knapp för att få vattnet att komma tillbaka. Detta fungerade som en påminnare om att inte slösa varmvatten i onödan och uppskattades. Den här lägenheten har maximerat den gemensamma ytan och har mycket små sovrum. Det har gjort att man har fått plats både med ett generöst kök och ett mindre vardagsrum, samt små hallar mellan sovrum och badrum. Bostadens planlösning uppmuntrar verkligen till social delaktighet, vilket underlättas av att de två sociala rummen har olika karaktär.

Eddan Lund

Fakta

Byggnadsår: 2016–2018

Antal personer: 6

Hyra: 6100 kr/mån

Privat yta: 15 m² (inkl. privat badrum)

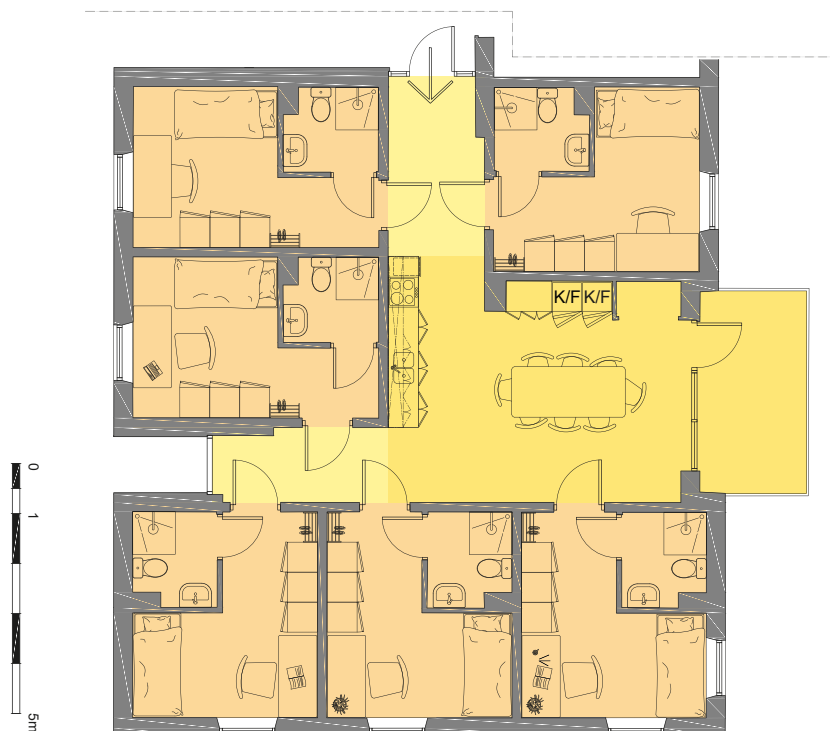
Delad yta: 38 m²

Levnadsyta: 53 m²

Delningsgrad: 0,4

Jämförande nyckelord:

ändamålsbyggd, korridorkontakt, inget vardagsrum, delade kök, privat badrum



Eddan består av tre byggnader med en blandning av delningsslägheter och studiölägenheter. Tillsammans rymmer de tre femvåningshusen cirka 200 boende. Boende i Eddan är uteslutande internationella studenter som vanligtvis bor där under hela sin studietid som en del av Lunds universitets bostadsgaranti för internationella utbytes- och mastersstudenter.

Lägenheterna är helt möblerade, inklusive köksutrustning och vitvaror till de fullt utrustade köken. Andra faciliteter inkluderar tillgång till gemensam tvättstuga, soprum och cykelförråd under tak. I hyran ingår bredband, el, vatten och värme.

Eddan ligger i ett bostadsområde sydost om Lund, nära en sjö, cirka 20 minuter från centrum med buss, och med mataffärer i närheten. Studenterna cyklar vanligtvis till universitetsområdena i Lund, men tar även tåget till campus i Malmö och Helsingborg.

Organisation

Boendeförvaltningen är ganska aktiv i att möta hyresgästernas behov och tillhandahåller vanligt förekommande information via instruktionsvideor och andra webbaserade resurser. De uppmuntrar även till introduktionsaktiviteter, som att varje delad lägenhet

har en gemensam middag i början av första terminen för att bygga relationer med de nyanlända.

Förvaltningen använder sig också av så kallade "korridorkontakter" – en frivillig hyresgäst från varje delningslägenhet som fungerar som kommunikationslänk mellan förvaltningen och de boende.

Förvaltningen har standardiserade trivselregler, men varje lägenhet förväntas även själva ta fram sina egna husregler. För intern kommunikation har de boende egna gruppchattar, där de exempelvis meddelar om gäster kommer på besök eller ska övernatta.

Städning av lägenheterna sköts inte av förvaltningen, utan är de boendes ansvar. För de gemensamma utrymmena i byggnaderna finns dock fastighetsskötare.

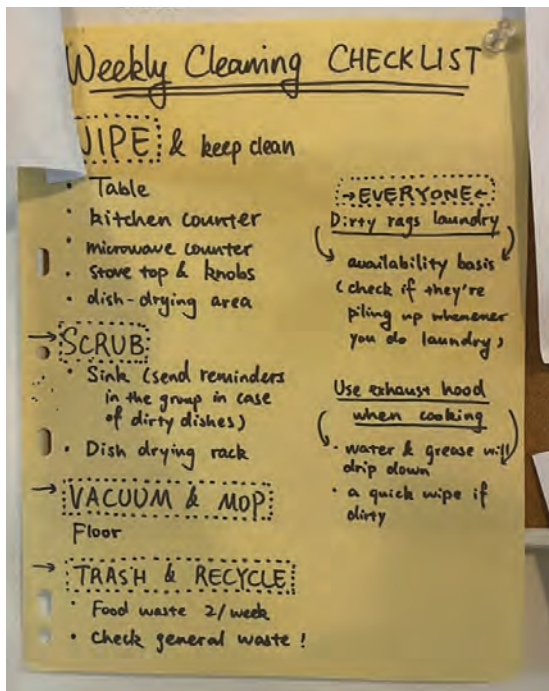
En föreslagen mall för städschema finns online och används av studenterna för att skapa sitt eget städschema vid inflyttning. Om städorganisationen har fungerat bra och det finns studenter kvar från tidigare läsår så kan befintliga städscheman introduceras till de nya studenter och leva vidare, i annat fall behöver de återskapas i

början av varje läsår. För att uppmuntra till renlighet och ordning anordnar förvaltningen en årlig städtävling där de renaste lägenheterna vinner priser från Lunds universitets profilshop.

Förutom vid organiserade evenemang, lagar och äter de boende sällan tillsammans, vilket främst beror på olika scheman, kostpreferenser och att köket är för litet för att fler än två personer ska



Här finns ett stort matbord men inget vardagsrum.



Et chacklista för städningsansvaren



Ett kompakt kök i allrummet

kunna laga mat samtidigt. De delar vanligtvis bara på utgifter för rengöringsprodukter och liknande.

Planlösning

Delningslägenheterna nås med hiss eller via en yttre, klarröd spiraltrappa och vidare genom ett trapphus. I hallen finns ett litet utrymme för jackor och skor, och en kort gång leder in till köket och matplatsen, från vilken man även når balkongen. Sovrummen och balkongen är arrangerade i bågform kring köket, vilket gör att långa korridorer undviks. En nackdel med denna planlösning är dock att det saknas

mellanrum mellan sovrummen och de gemensamma ytorna. Man kommer alltså direkt ut i köket från sitt sovrum. Det finns inget separat vardagsrum och i köket har de boende endast ett utdragbart matbord att samlas kring. Bordet är dock tillräckligt stort för att alla ska kunna samlas kring det och kan rymma några gäster också. Arbetsytan i det fullt utrustade standardköket var något litet för de sex boende att dela på eftersom det bara tillät två att laga mat samtidigt. Respondenterna uttryckte också en önskan om mer förvaringsutrymme för skafferi-

varor, men bedömde att återvinningsskärmen var tillräckliga för effektiv källsortering.

Sovrummen är relativt rymliga, har ett eget badrum och är möblerade med säng, skrivbord, stol och garderob. Rummen används främst för studier och vila. De är tillräckligt stora för att lägga ut en extramadrass för besökare, men för trånga för aktiviteter som träning. Det finns ingen ytterligare förvaring utöver garderoben. I stället finns oanvända förråd i källaren till varje byggnad.

Glasdörrarna till balkongen och de stora öppningsbara fönstren släpper in rikligt med dagsljus och möjliggör god ventilation i både privata och gemensamma utrymmen. Planlösningen i klusterformat är ett bra alternativ till den traditionella, långsmala studentkorridoren, men det saknas ett mysigt vardagsrum för mer avslappnat umgänge. Delningsgraden är låg, bara 0,4.

"En gemenskapsaktivitet jag minns särskilt är städtävlingen... det var så kul att göra allt... alla var väldigt taggade på det."



Park Lund

Fakta

Byggnadsår och/eller

omvandling: 1994

Bostadstyp: Korridorlägenhet i tre plan

Antal personer: 12

Hyra: 4035 kr/mån

Privat yta: 20 m² (inkl. privat badrum)

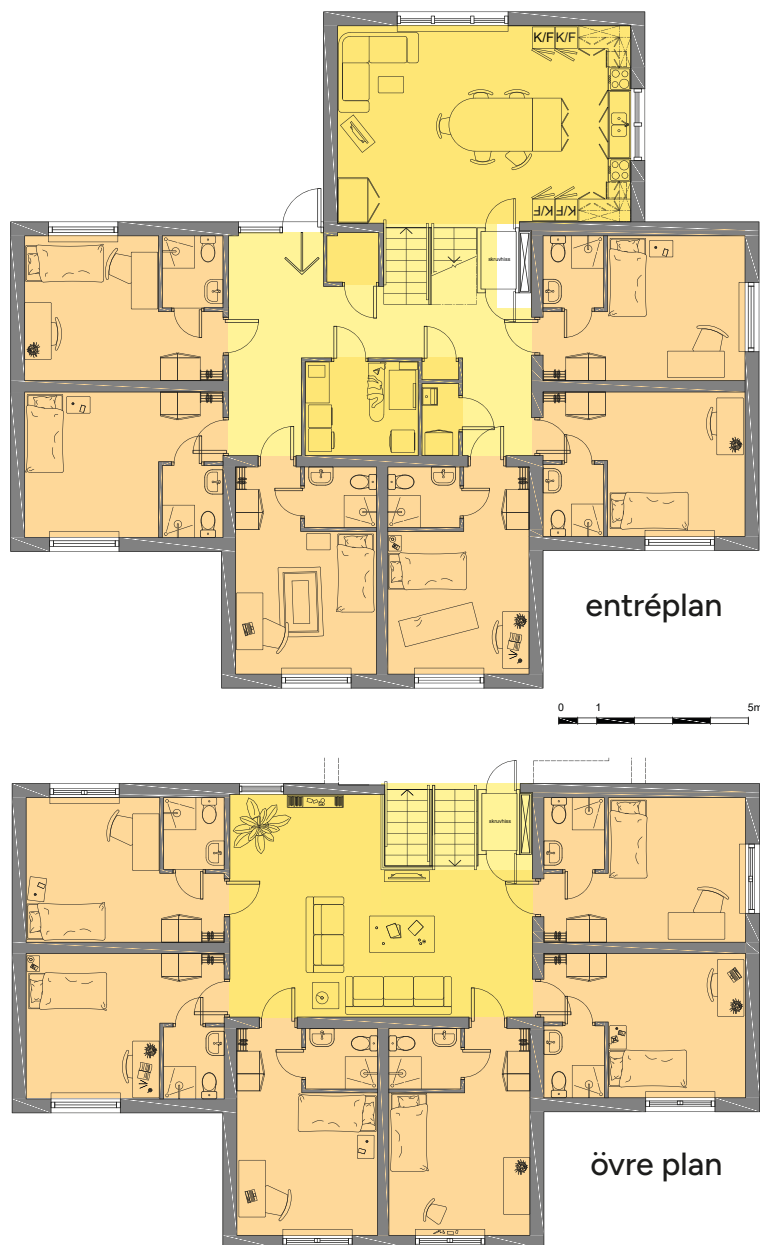
Delad yta: 90,2 m²

Levnadsyta: 110,2 m²

Delningsgrad: 0,3

Jämförande nyckelord:

ändamålsbyggt studentboende, radhus, omtyckt, privat badrum



Park består av tio stora trevånings delningslägenheter. De har entré direkt från gatan och är utformade som radhus.

Varje lägenhet rymmer 12 sovrum på cirka 20 m² med eget badrum, som delar på ett gemensamt kök och matrum, en tvättstuga och en uteplats med grill. De boende har också tillgång till förråd, spelrum, hobbyrum och studierum i andra byggnader i området. Cykelparkering finns utanför ingången.

De boende är högskolestudenter, främst svenska. I hyran ingår el, värme/vatten, användning av tvättstuga och förråd, egen cykelställplats samt snabbt bredband. Sommarmånaderna juni, juli och augusti är hyresfria för de studenter som kommer att bo kvar under höstterminen. Studenter bor ofta här i flera år – tills studierna är klara eller livssituationen förändras.

Park ligger i norra Lund, i Kämnarsrätten, cirka tre kilometer från centrum i ett område som domineras av studentboenden. Området är inbjudande, och det finns grönområden med flera utomhusaktiviteter. Kämnarsrätten ligger nära LTH och Ekonomihögskolan och har nära till affärer, apotek, gym, och annan service. Kollektivtrafik går genom området, men de flesta studenter cyklar.

Organisation

Park ägs och förvaltas av AF Bostäder, och deras fastighetsskötare ansvarar för reparationer, besiktningar, underhåll och tillsyn både inom- och utomhus. Varje korridor har en korridorkontakt som ansvarar för informationsflöde och kontakt med AF Bostäder. De välkomnar nya studenter, informerar om husregler och rutiner, deltar i kontaktmöten och hjälper fastighetsskötaren med små uppgifter. Som ersättning får korridorkontakter 990 kr/år i hyresrabatt. Lägenhetens vardagsrutiner och regler beslutas av de boende själva. Korridorkontakten ser till att ett städschema skapas och följs varje termin. Ytterligare husregler och gemensamma traditioner skapas av de boende och kan gå i arv till nyinflyttade. Eventuella

vardagskonflikter hanteras också gemensamt. Städningsansvaret delas varje vecka av två boende och schemat sätts upp i köket.

De boende möts spontant i de gemensamma utrymmena och umgås ofta vid matlagning och måltider. Någon organiserad matlagning förekommer inte, men måltider tenderar att sammanfalla. Varje söndag hålls fika där veckans städansvariga bakar. Här umgås de boende, diskuterar gemensamma frågor eller planerar fester. Kommunikation sker även via en digital gruppchatt. Vanliga hushållsartiklar (diskmedel, tvål, folie, kryddor mm.) och produkter för städning köps gemensamt. Alla betalar en terminsavgift (~50 kr) och pantpengar används också till sådana inköp.



Vardagsrummet är hemtrevligt och rymligt, här kan alla boende samlas.

"Det hjälper att miljön är så himla öppen här. Ja, det är jätttestor skillnad från att bo liksom bara i en sån där liten lägenhet. Du har mycket mer ställen att vara på när du är hemma ... Det är ju ett stort hus."



Köket med två matlagingsstationer och ett ganska litet matbord.

Planlösning

Park har en intressant planlösning i tre plan. Entrén sker direkt utifrån och på bottenplan finns sex sovrum, entréhall och tvättstuga. De gemensamma ytorna här är enkla och består förutom tvättstugan bara av kommunikationsytor som leder till rummen i bottenvåningen och till trappan. En halvtrappa upp finns ett stort, ljust kök och matrum med högt i tak och stora fönster. Här finns ett relativt litet matbord, medan resterande yta används för en soffhörna. Köket har två spisar och en diskho (ingen diskmaskin) och bra bänkytor. Studenterna anser att spisarna räcker, men hade gärna sett en extra diskho. Alla har ett eget köksskåp, en hylla i kylan och en i frysen. De boende har

privata kastruller och stekpannor och har skaffat extra skåp och hyllor för sin utrustning. Matbord, stolar och några soffor har tillhandahållits av bostadsföretaget, medan andra möbler är kvarlämnade av tidigare boende. Köket är rymligt, men ett gemensamt skafferi för delad förvaring av torrvaror (t.ex. ris, mjöl) och ett större matbord hade varit önskvärt. Alla 12 boende kan inte laga mat eller äta samtidigt. Ändå uppger de boende att det inte brukar vara någon trängsel eller alltför lång väntetid. Detta kanske beror på att folk har olika tider och aktiviteter och att några äter ute. En halvtrappa upp från köket finns ytterligare sex sovrum samt ett större vardagsrum med soffor, bardisk och TV. Här är det mindre dagsljus, vilket gör

det passande för filmkvällar och fester. Det är tydligt att människor har bott här länge och bidragit med blandade möbler och prylar. De gemensamma ytorna är tillräckligt stora för både spontana och planerade aktiviteter.

De rymliga individuella rummen har privata badrum. Den nästan kvadratiska formen gör rummen lätta att möblera för både studier, vila och sömn. Fönstren är stora och släpper in mycket ljus. På bottenvåningen vetter de dock mot gång- och cykelvägar, vilket kan göra att man drar för gardinerna. Samtidigt är sovrummen mer privata här än på övervåningen, där alla har dörrar direkt mot de gemensamma ytorna. Det sociala livet precis utanför dörren kan kännas lockande eller störande när man behöver vila eller plugga. Men det är också just de öppna gemenskapsytorna utan korridorer och passager som skapar den hemlika och inbjudande stämningen. Tvättstugan är mycket funktionell med moderna maskiner och ett torkskåp.

Det finns en hiss i lägenheterna, men den används i dagsläget som återvinningsrum med kärl för källsortering – permanent placerad på köksvåningen, vilket underlättar sortering. Sammanfattningsvis är Park en bra plats för att lära känna sina grannar i en hemlik miljö och ett uppskattat och prisvärt studentboende där folk bor kvar länge. Den spännande planlösningen och den dubbla takhöjden i kök/matrum skapar en luftig känsla. De stora sovrummen gör att man kan dra sig tillbaka om man vill vara själv. Den privata delen är något större än den gemensamma. Delningsgraden är låg, bara 0,3, men uppvägs av att den höga takhöjden och mysiga vardagsrummet.

Delphi Lund

Fakta

Byggnadsår: 1969

(med nyligen renoverade badrum)

Bostadstyp: Traditionell korridor med rum längs en omöblerad korridor och med gemensamt kök/mat/vardagsrum slutet av korridoren.

Antal personer: 12

Hyra: 4573 kr/mån

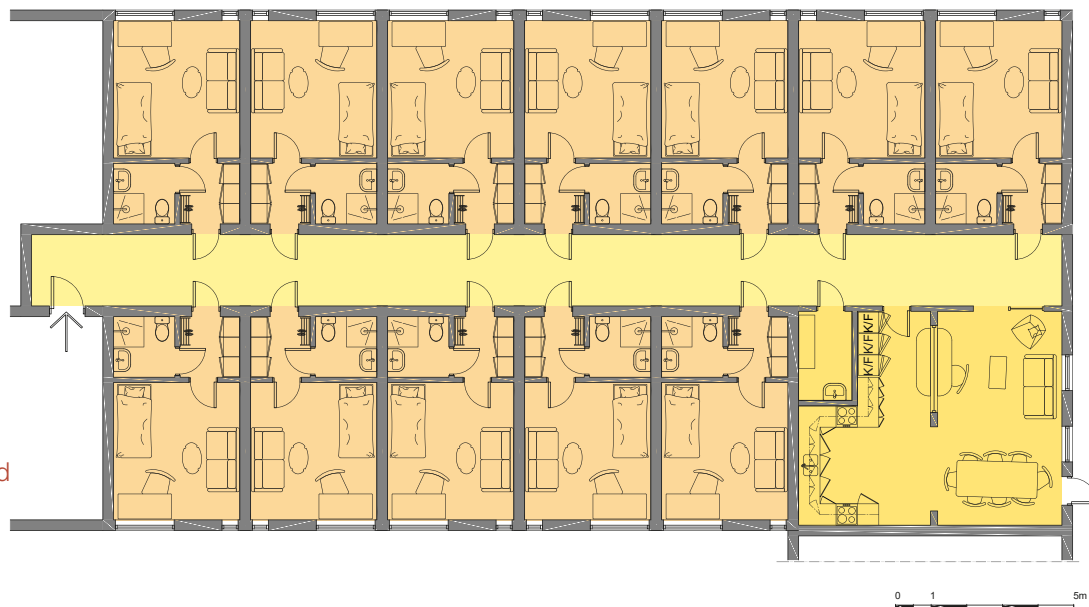
Privat yta: 20 m² (inkl. privat badrum)

Delad yta: 44,3 m²

Levnadsyta: 64,3 m²

Delningsgrad: 0,2

Jämförande nyckelord: klassisk korridor, små gemensamma rum, ändamålsbyggt, privat badrum



De ursprungliga Delphi-husen byggdes 1969 och nya byggnader tillkom 1996.

Totalt finns 1350 bostadsenheter varav 1001 är korridorsrum, vilket gör detta till ett av Lunds största studentbostadsområden. De ursprungliga korridorerna består av 10 eller 12 rum som delar på ett gemensamt kök och matsal/vardagsrum. De gemensamma ytorna är möblerade av hyresvärden, medan de individuella rummen möbleras av hyresgästerna själva. Stora tvättstugor finns på fyra platser i området.

Delphi ligger i norra Lund i ett område dominerat av studentbostäder. Det är nära till LTH och Ekonomihögskolan, med tillgång till affärer, apotek, gym och kollektivtrafik. I hyran ingår el, värme/vatten, användning av tvättstuga (inkl. tvättmedel), förråd, eget cykelställ, samt internet.

Organisation

Delphi ägs och förvaltas av AF Bostäder. Deras fastighetsskötare ansvarar för reparationer, besiktningar, underhåll



En soffhörna i anslutning till köket var uppskattat.

och tillsyn i både utomhus- och inomhusmiljö. Varje korridor har en korridorkontakt som ansvarar för informationsflödet och kontakten med AF Bostäder. Korridorkontakten välkomnar nya studenter till korridoren och informerar dem om husregler och rutiner. De deltar i kontaktmöten och hjälper fastighetsskötaren med mindre uppgifter. Som ersättning får korridorkontakter 990 kr/år i hyresreduktion. Lägenhetens vardagsrutiner och

regler beslutas av de boende själva. Korridorkontakten ansvarar för att ett städschema skapas och upprätthålls varje termin. Organiserad gemensam matlagning är ovanlig, men måltider tenderar att överlappa. Pizza-kvällar och fika arrangeras ibland för att diskutera gemensamma frågor eller planera fester eller bara för att träffas. Utöver direkt kommunikation och anslag (t.ex. städschema) används en digital gruppchatt. Vanliga köksförnödelheter (diskmedel, handtvål, folie,

*"Vi har verkligen blivit vänner,
vilket jag tror ... det hittar
man nog inte i alla korridorer"*

bakplåtspapper, kryddor mm.) samt produkter för städning köps gemensamt. Alla betalar en terminsavgift (~50 kr) och panten från flaskor och burkar används också för gemensamma inköp.

Planlösning

Man kommer in från trapphuset till en omöblerad korridor där rummen ligger längs båda sidorna. Det gemensamma köket med matrum/var dagsrum ligger i slutet av korridoren. Detta skapar en tydlig separation mellan det privata och det sociala utrymmet. Enligt de intervjuade studenterna visar en öppen dörr att man är öppen för socialt umgänge. Det privata utrymmet består av en liten hall, ett badrum och ett ganska stort, nästan kvadratisk rum som är lätt att möblera på olika sätt. Det är stort nog för att ha några vänner på besök eller för övernattande gäster. Fönstren är stora och släpper in gott om dagsljus och möjliggör vädring.

Köket har två spisar och två diskhoar samt långa bänkar för förberedelse. Detta ansågs tillräckligt då inte alla lagar mat samtidigt. Dock var en av spisarna placerad i en smal passage, vilket upplevdes som mindre bra. Varje student har ett eget köksskåp, en kökslåda samt en hylla i kyl och i frys. Önskemål om mer kyl-/frysutrymme uttrycktes, medan skåputrymmet ansågs vara tillräckligt. Köket saknar egna fönster (på grund av byggnadens utformning), men får dagsljus från det intilliggande vardags-/matrummet som nås genom köket. Detta har en hel vägg med fönster vilket ger gott om naturligt ljus. Rummet är möblerat med en soffa, soffbord och TV samt ett matbord som



Sovrummen är rymliga och har privat badrum.

är inte tillräckligt stort för att alla ska kunna äta där samtidigt, men som räcker till för vardagligt bruk då de boendes scheman varierar och alla är inte där samtidigt. Det upplevs även fungera väl för möten och fester. Några av de boende använde ändå matbordet som studieplats där de kunde sitta flera timmar om dagen. Detta upplevdes som något som ökade sammanhållningen och trivselen i gruppen. Det främsta önskemålet bland studenterna var att ha en utgång direkt från det gemensamma utrymmet till en balkong eller uteplats, något som andra korridorer i området hade.

Delphi är en klassisk studentkorridor med sovrum utefter en lång korridor och små gemensamma utrymmen med låg delningsgrad, 0,2 vilket är lägst av alla i denna studie. När intervjustudien genomfördes bodde det en grupp med bra sammanhållning i korridoren och de gemensamma ytor användes aktivt, men det berättades om liknande korridorer där köket endast används



Köket är litet för 12 boende, max fyra personer kan laga mat samtidigt.

till individuell matlagning och där korridoren inte erbjuder något socialt sammanhang att tala om.

Delad villa

Fakta

Byggnadsår: 1957 som villa, ombyggt i flera etapper till studentboende.

Antal personer: 17

Hyra: 4000–5000 kr/mån

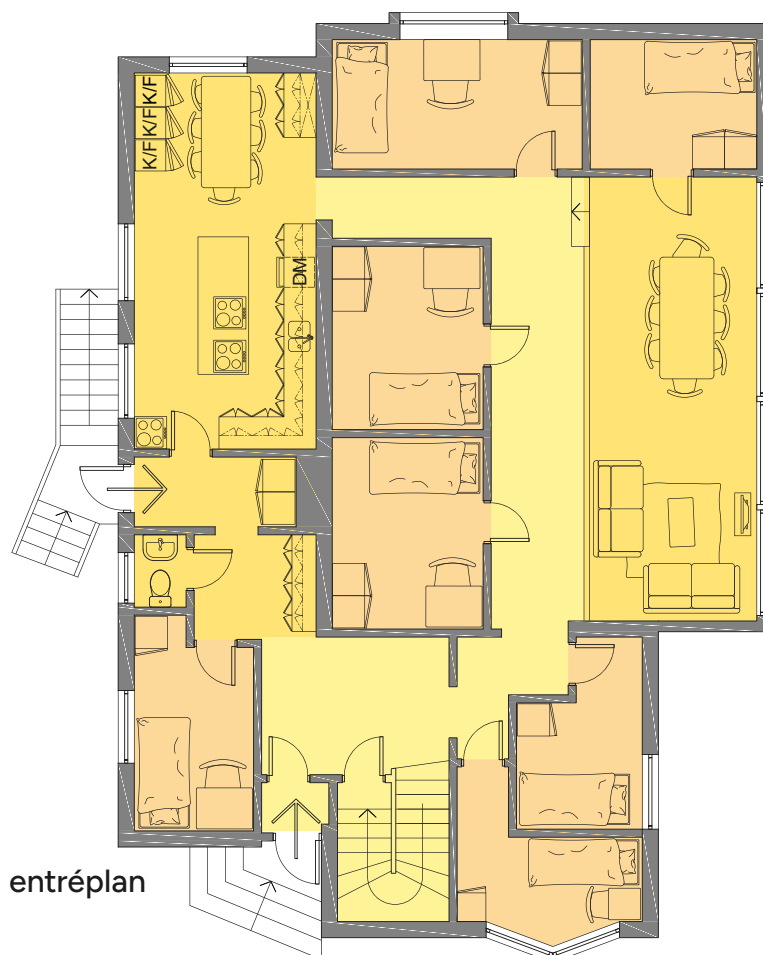
Privat yta: 11,6 m² (i genomsnitt)

Delad yta: 107,5 m²

Levnadsyta: 114,2 m²

Delningsgrad: 1,4

Jämförande nyckelord: blandad sammansättning, kollektiv hus, ombyggd villa, delade badrum



entréplan

0 1 5m

Detta är en stor privatägd villa som har anpassats till delat studentboende. Den är belägen i ett grönt bostadsområde utan direkt tillgång till service i närheten, men med de flesta nödvändiga funktioner inom 10–15 minuters cykelavstånd, och detta gäller även många av universitetets fakulteter. Huset delas för närvarande av 17 svenska och internationella studenter.

Organisation

Huset är privatägt, men mycket av organisationen påminner om hur det fungerar inom studentbostadsbolagen. Det finns en kontaktperson bland de boende som vid behov sköter kommunikationen med hyresvärderna, och vidarebefordrar meddelanden till de övriga hyresgästerna. Värden tillhandahåller veckostädning av gemensamma utrymmen, medan studenterna själva organiserar daglig köksstädning och sopsortering. När någon flyttar ut och ett rum blir ledigt deltar de boende i urvalsprocessen av en ny hyresgäst genom att hålla intervjuer med kandidater och meddela hyresvärderna vilken person de föredrar. Vid dessa tillfällen har studenterna som redan bor i huset även möjlighet att byta till det lediga rummet om det skulle föredra det. Hyran varierar beroende på rummets storlek och läge i huset och

varje boende har hyreskontrakt direkt med hyresvärderna.

De boende kommunicerar i vardagen via två digitala chattgrupper – en för viktig information och en annan för att planera sociala aktiviteter, såsom filmkvällar, bruncher, spelkvällar, eller utflykter och kvällar på stan. Enligt de intervjuade studenterna är det så gott som alltid möjligt att hitta sällskap till olika sociala aktiviteter, eller sällskap till en TV-kväll då folk använder gärna de gemensamma rummen som finns.

Planlösning

Det ursprungliga 50-talshuset (två våningar och ett källarplan) har anpassats för studentboende genom en mindre utbyggnad på bottenvåningen samt uppdelning av de tidigare stora rum. Detta innebär att det finns en stor variation i storleken av de privata rummen. Utbyggnaden har gett plats åt ett stort socialt utrymme på bottenvåningen som används som vardagsrum, matsal och studierum. Denna stora yta



Köket i villan har byggts om för att passa fler boende.

passeras på väg till köket och bidrar därmed till spontana möten. Härifrån finns även direkt utgång till den lummiga trädgården som används under den varma årstiden till fika utomhus, ibland sällskapslekar och så grillas det också där.



"...then for example, when we have brunches, we tend to cook only vegan food because if there's someone who's vegan and so on, so forth, or we keep it like, [you] know the most accessible to everyone..."

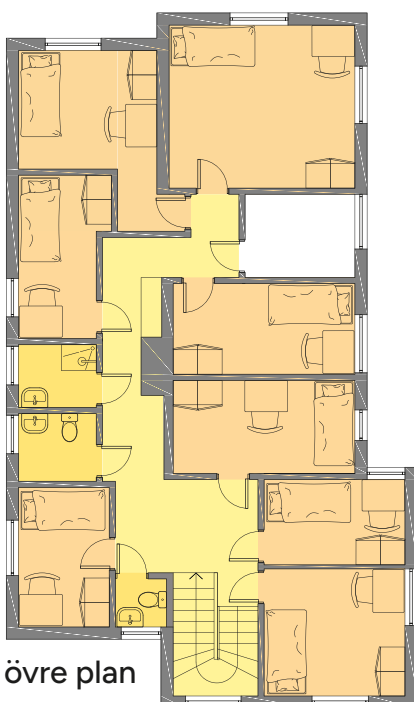
Villan har två sällskapsrum på olika våningsplan, vilket möjliggör olika aktiviteter.

Det ursprungliga köket har byggts om för att passa delad användning och har två spishällar och ugnar, två diskhoar och två diskmaskiner samt flera kyl/frysar. Köket har även en matplats till 6-8 personer, men om många äter samtidigt finns det större bord i det angränsande sällskapsrummet. Välmarkerade stora kärl för källsortering är också placerade i köket. Bottenvåningen har sju sovrum och en gemensam toalett. Övervåningen

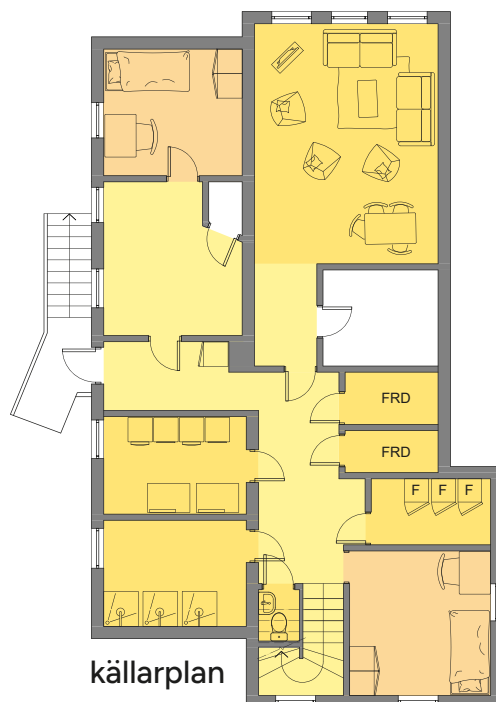
har åtta sovrum, ett duschrum och två toaletter, men inga sociala utrymmen. På källarplan finns det två sovrum samt ett fönsterlöst gästrum som kan användas för övernattningar, men källarvåningen används främst för gemensamma ändamål. Där finns ett stort rum (med dagsljus genom högt placerade fönster) som används både som studieyta och sällskapsrum, särskilt vid organiserade fester. Även tvättstugan, med två tvättmaskiner och ett

stort torkskåp, finns i källaren, liksom ett större duschrum med tre duschkabiner och två handfat. Här finns även en separat toalett. Här finns också tre förråd: ett högt uppskattat förråd för resväskor, ett främst för trädgårdsredskap och liknande, samt ett tredje där det finns tre stora frysboxar för att möjliggöra gemensamma inköp av mat i större mängder. Trots att 17 studenter delar på fyra toaletter och 4 duschplatser verkar tillgång till dessa inte vara något problem.

Delningsgraden är hela 1,4 och de boende använder de gemensamma utrymmena aktivt, både för studier och för att vara sociala. Sällskapsrummet på bottenvåningen, med både matsalsbord och soffgrupp med TV, används både för studier, måltider och för att titta på film tillsammans. Det stora gemensamma rummet på källarplan, utrustad med bord och stolar samt en soffgrupp, används till vardags främst för studier, men utgör även en utmärkt festlokal vid behov. Eftersom rummet på källarplan ligger avskilt är det därmed det lugnare valet för mer fokuserat arbete under vardagar. Vid fester är effekten motsvarande, fest där stör inte lika mycket än om det pågår fest i bottenvåningen. Köket fungerar bra och studenterna är i stort nöjda med utrustningen där. En av de intervjuade berättade att hon använder sitt eget rum huvudsakligen till att sova och prata privata samtal i, men spenderar annars all sin tid i de gemensamma rummen när hon är hemma. Alla är så klart inte riktigt lika sociala och det finns full förståelse för det i gruppen, men sammanhållningen i huset är bra och erbjuder ett enkelt socialt sammanhang att bli del av.



övre plan



källarplan



Kollektivhuset Röda Oasen Malmö

Fakta

Byggnadsår: 1935 / 2016–
(pågående)

Antal personer: 6 i korridorrum
(ca 30 vuxna och 15 barn totalt
med kollektivhuslägenheter)

Hyra: ~5000 kr/mån (inkl.
kollektivhusavgift)

Privat yta: 15,1 m² (inkl. sovloft)

Delad yta: 252 m²

Levnadsyta: 267,1 m²

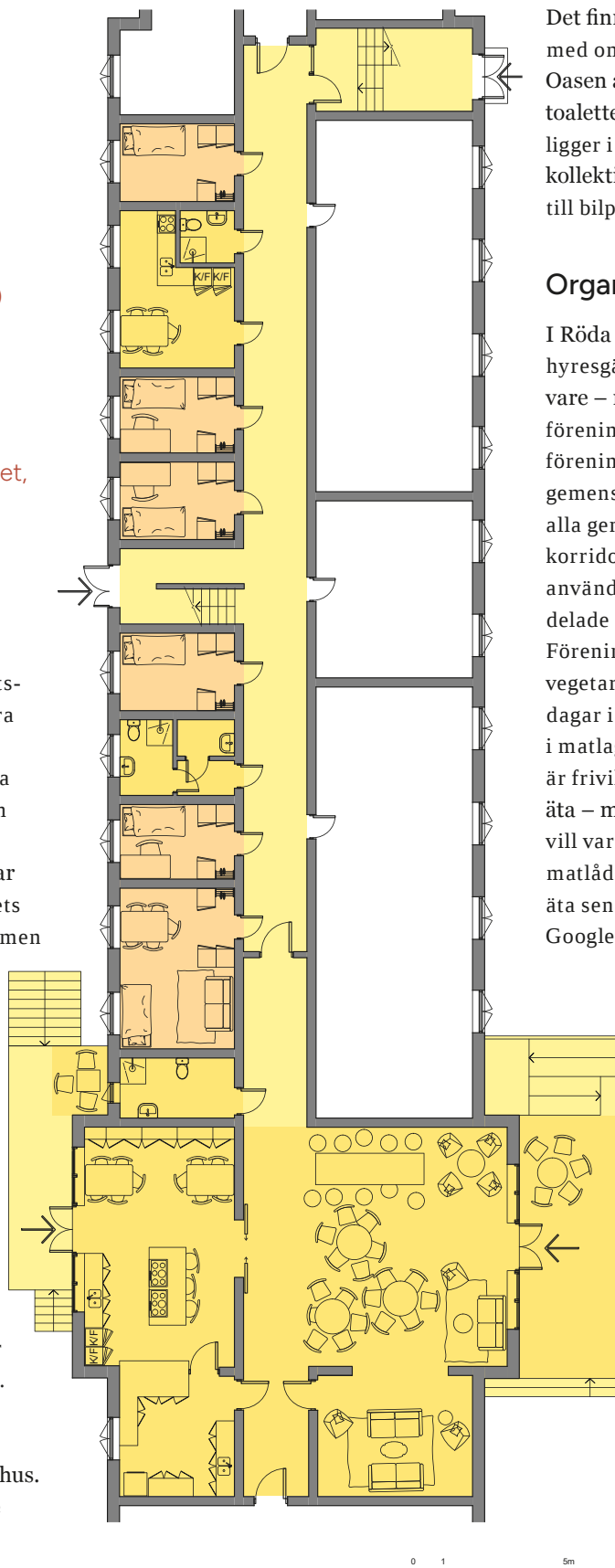
Delningsgrad: 2,8

Jämförande nyckelord:

ombyggd institutionsbyggnad,
kollektivboende, social hållbarhet,
delade badrum, sovloft

Röda Oasen är ett boende-kollektiv i ett ombyggt tidigare mentalsjukhus som ägs av en bostadsrättsförening. Föreningen hyr även ut fyra hyreslägenheter och sex korridorrum. Majoriteten av boende har egna kompletta lägenheter, medan de som bor i korridorrummen delar på ett kök och två badrum. Utöver detta har alla i huset tillgång till kollektivhusets gemensamma aktiviteter och utrymmen såsom ett storkök och gemensam matsal/sällskapsrum med terrass samt tillgång till tvättstuga, träverkstad, förråd och cykelparkering i källaren.

De som bor i korridorrummen är främst studenter och unga vuxna i en övergångsfas i livet. Många bor här under sina studier, men minst en av de intervjuade planerade att bo kvar långsiktigt. De privata rummen möbleras av hyresgästerna själva, medan det delade köket är möblerat och utrustat av föreningen. Röda Oasen ligger i Sege Park i nordöstra Malmö, i en byggnad som tidigare tillhörde Malmö Östra Sjukhus. Området har genomgått omfattande omvandling de senaste decennierna och utvecklingen pågår fortfarande.



Det finns stora hållbarhetsambitioner med området, och till exempel i Röda Oasen används regnvatten till att spola toaletter och tvätta kläder. Området ligger i stadens utkant men har goda kollektivtrafikförbindelser och tillgång till bilpool.

Organisation

I Röda Oasen är alla boende – både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare – medlemmar i den kollektiva föreningen. De förväntas delta i föreningsmöten, aktiviteter och gemensamma uppgifter, och får nyttja alla gemensamma ytor. De som bor i korridorrummen organiserar själva användandet och städningen av sitt delade kök och sina två badrum. Föreningen ordnar gemensamma vegetariska/veganska middagar fyra dagar i veckan. Alla medlemmar deltar i matlagningen i grupper om fyra. Det är frivilligt att delta i middagarna och äta – man bokar själv de dagar man vill vara med, och det går även att boka matlådor för lunch nästa dag eller för att äta senare. Bokningen sker digitalt i ett Google-dokument.

Planlösning

Eftersom byggnaden ursprungligen byggdes som ett sjukhus har den en bred korridor genom mitten av huset och den finns kvar i bottenvåningen som kommunikationsyta. Våningens gemensamma utrymmen, mindre lägenheter och korridorrum ligger längs med den, medan de större lägenheterna finns i byggnadens ändar. Andra våningen består enbart av lägenheter. I källaren finns tvättstuga, regnvattenreningsverk,

cykelparkering, förråd och träverkstad. Det finns ytterligare rum i källaren som inte är renoverade än och fler gemensamma funktioner planeras, till exempel keramikverkstad och andra multifunktionella verkstadsytor.

Korridorrummen och deras delade kök vetter mot norr och trädgården på den sidan. Den generösa takhöjden möjliggör ett sovloft i varje rum (som också kan användas som förvaring). Det delade köket är av standardstorlek för ett hushåll med en spis, en diskho och en diskmaskin. Det fungerar bra i vardagen men hade varit för litet om alla ville laga mat samtidigt. Matplatsen i köket är dock stor nog för att alla sex boende ska kunna samlas där samtidigt. Passagen från rummen till köket och badrummen sker genom huvudkorridoren, som också förbinder rummen och vissa lägenheter med trapphuset i ena änden och den stora gemensamma ytan som rymmer matsal och vardagsrum



Studenternas eget kök är litet, men alla sex ryms att äta samtidigt.



Huset ligger i en park med vacker miljö.

"And then any time you get out of the room you meet people...you talk a bit, you talk about how your day has been, how you feel. And it's like having this exchange, yeah, it just feels good."

i andra. Vardagsrummet ligger nära korridorrummen och vetter mot söder, medan det gemensamma köket vetter mot norr. Tillsammans skapar dessa en trivsamt, ljus och öppen mötesplats som går tvärs genom byggnaden. Från matsalen/vardagsrummet finns det möjlighet att gå ut direkt till en solig terrass och vidare ut till området. Därför passerar många här och det är lätt att träffa på folk om man känner för lite oplanerat umgänge i förbifarten. Det går även att använda något av soffgrupperna eller matborden som en läsplats eller arbetsplats, men man får räkna med att träffa på andra människor. Vill man vara själv så

finns

det egna rummet, som är relativt litet men har plats för säng, arbetsplats och förvaring. Lämna man dörren på glänt så hör man vad som händer i korridoren och man kan lätt ansluta sig till saker som pågår utanför om det verkar lockande. Senare på kvällen är det ofta relativt tyst i de gemensamma rummen då många familjer ha små barn som ska läggas tidigt. Den livligaste tiden är kring måltiderna som är uppskattade även av hyresgästerna. Då huset inte är helt färdigrenoverat pågår fortsatta arbeten kontinuerligt och detta innebär att inte alla utrymmen har ett färdigt yttskikt än, det är uppenbart att arbetet pågår fortfarande. Då dessa arbeten genomförs huvudsakligen som självbyggeri finns det alltid något renoveringsrelaterat arbete man kan utföra, och boendet passar bäst för en student som tycker om att bygga och skapa, och finner det inspirerande att delta i arbetet. Gemensamma arbetsdagar ordnas under helger och då kan även utomstående intresserade delta. De intervjuade berättade att några av deras vänner hade deltagit flera gånger tack vare den goda gemenskapen de upplevde under arbetsdagen och för glädjen att göra något meningsfullt tillsammans.





Studentworkshops - Designa din drömlägenhet

– Martin Sjöman

Vilka prioriteringar görs, och vilka boendepreferenser blir synliga när funktionerna i en lägenhet också får en prislapp? För att undersöka detta hölls inom Delbo två workshops där studenterna fick designa sin drömlägenhet – med realistiska kostnader.

Inom Delbo hölls två småskaliga onlineworkshops för att undersöka delningspreferenser. En med högskolestudenter, och en med studenter och unga boende i delningslägenheter hos Colive. Workshoparna byggde vidare på en tidigare workshop inom projektet CoKitchen, och var utformade för att ge en mer realistisk och nyanserad

bild av boende- och delningspreferenser. Detta med två syften: För det första att tillsammans med Delbos fallstudier bidra med användarbehov för projektets design guidelines. För det andra ville Delbos partnerorganisationer kunna visa politiker och myndigheter att efterfrågan på delningsbostäder sannolikt underskattas. I Studentbostadsföretagens

enkätstudie från 2021 (SBF) svarade endast 11% av tillfrågade svenska studenterna att de "kan tänka sig att bo ihop med personer de inte känner". I en enkätstudie från 2016 (Framtidens Studentbostäder) jämfördes istället sex typlägenheter med olika månadshyror. När delning kopplades till hyran så valde 35% kollektiva boendeformer, men då främst lägenheter för 2-3 personer.

I den tidigare liknande workshopen, inom CoKitchen, deltog femton internationella utbytesstudenter på KTH (se Ilstedt, 2023). Denna workshop visade tvärtom att dessa

internationella studenter gärna bodde delat, givet en realistisk förståelse av moderna delningslägenheters utformning och hyreskostnad. Samtliga femton deltagare var villiga att dela antingen kök eller vardagsrum, medan 50% var villiga att dela badrum. Det sågs därför som viktigt att följa upp dessa resultat.

De nya workshoparna genomfördes i oktober 2024, för att bygga kunskap inför den tredje i serien av policy-workshops. Sammantaget visar de tre workshoppar som hållits med studenter inom CoKitchen och Delbo med stor samstämmighet att unga som får kunskap om hur delning av bostadsfunktioner kan ge mer levnadsyta till en lägre kostnad, i hög grad väljer att bo delat.

Frågeställningar inför workshopen

Workshopparna planerades framför allt för att se i vilken utsträckning deltagarna väljer att bo delat, när de ser den resulterande hyreskostnaden. Vi ville också lära om deltagarnas tidigare erfarenheter, befintliga uppfattningar och normer, för att kunna bedöma hur kunskap om delning kan påverka deras preferenser.

Mer specifika frågor gällde hur många personer studenterna menar att det är lämpligt att delar en lägenhet, ett kök eller ett badrum. Vi var också intresserade av att se hur studenterna skulle balansera mängden privat och mängden delad yta, och hur de bedömde behovet av tex. studieplatser, förvaring och städtjänster.

Rekrytering av deltagare

Ursprungligen var målsättningen att rekrytera ca 20 studenter från olika svenska högskolor. Det var dock svårt att nå ut till andra högskolor då det finns policies som hindrar marknadsföring riktad mot studenter. Genom kontakter och projektpartners insatser så kommunicerades workshoparna med meddelanden och digitala anslagstavlor till uppskattningsvis ca 400 studenter på KTH, Lunds Universitet och Södertörns Högskola, samt till mindre grupper av studenter på Linköpings och Umeås Universitet. Fysiska anslag sattes också upp på anslagstavlor. Studenterna erbjöds ett presentkort om 200 kr för två timmars deltagande i en "kreativ designworkshop där du skapar din egen drömlägenhet". Resultatet var dock att endast fyra studenter kom att delta i den första workshopen, och endast från de högskolor som

var projektpartners. Tre av dessa saknade tidigare erfarenheter av att dela bostad, medan en hade bott en kortare tid i studentkorridor. I den andra workshopen deltog fyra studenter och unga som var boende i Colives delningslägenheter. Två var studerande och två var i början av yrkeslivet. Tre hade relativt nyligen flyttat till Sverige (1-4 år).

Workshopövningarnas utformning

För att fånga upp studenternas befintliga erfarenheter och uppfattningar om olika typer av boende så inleddes workshopen med en diskussion kring fem planritningar av olika boendetyper. En typisk studentetta, en studenttvåa, en delningslägenhet för fem (CoKitchen), en korridor för tio, och en delningslägenhet för tio (Colive). Alla dessa exempel hade en total boyta om ca 20 kvm per boende, men med mycket olika delningskvot (från 5% till 100% privat yta). Studenterna ombads att öppet diskutera de olika bostädernas fördelar och nackdelar. De markerade dessa med röda och gröna prickar direkt på planritningarna, och skrev i vissa fall ned egna kommentarer på postit-lappar.

Workshopens huvuddel var en designövning där studenterna fick

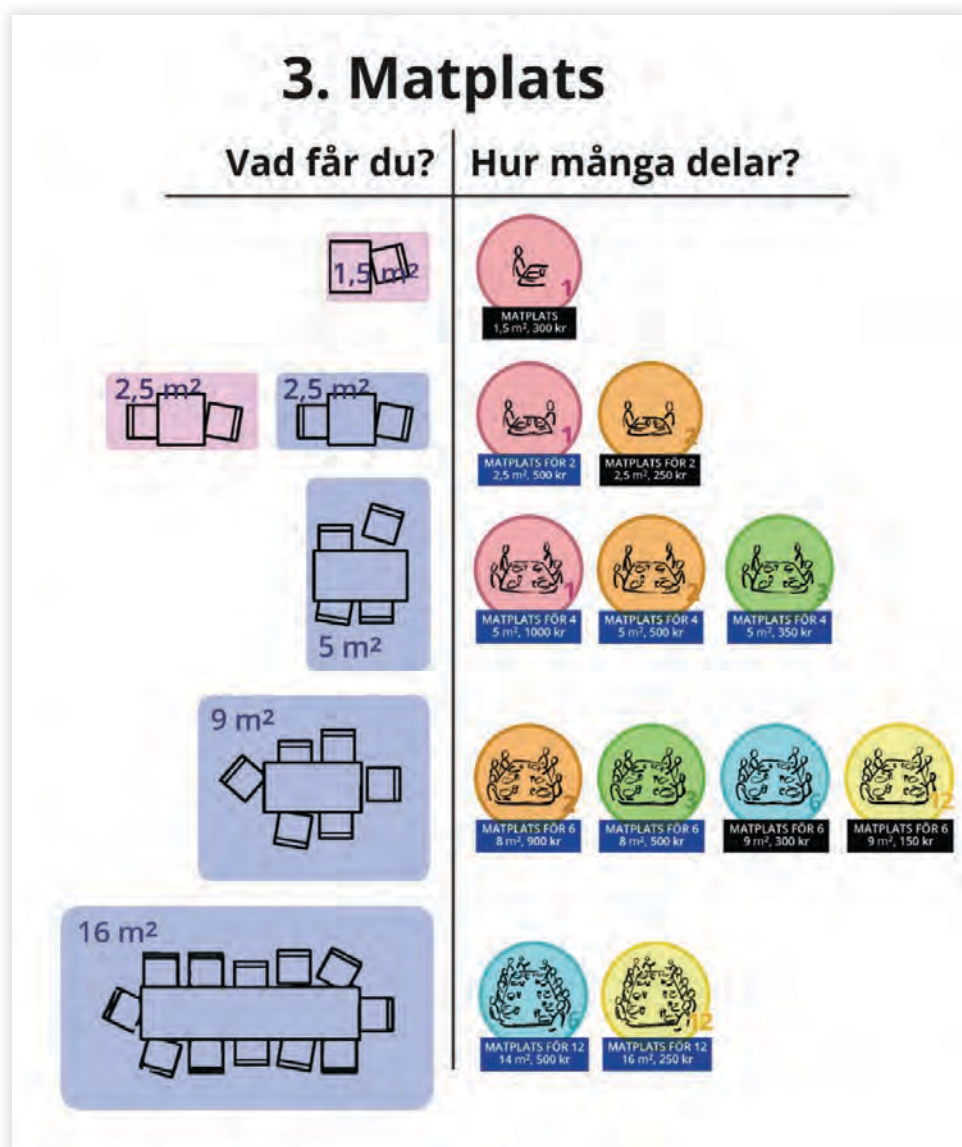


Planritningar över fem typer av studentbostäder, med workshopdeltagarnas markeringar.

”spelbrickor” med tydliga bilder av funktioner eller ytor i en lägenhet. Dessa var sovrum, badrum, kök, vardagsrum, förråd, entré/hall, och studieplats. Studenterna fick välja på ett stort antal olika utformade spelbrickor, där hyreskostnaden av tex. ett kök avgjordes dels av dess storlek, och dels av hur många som delar det. Realistiska kostnader för de olika valen beräknades av en av forskarna utifrån exempel och beräkningar från Akademiska Hus, Hyresgästföreningen, Colive, och KTH Live-in-lab, samt med stöd av en konsult inom byggkostnadskalkyler. Studenterna ombads att formge sin egen drömlägenhet genom att välja brickor. Innan start fick de också se två färdiga exempel: En lägenhet där alla funktioner var privata, vilket resulterat i en genomsnittlig svensk studentetta om 22 kvm, och en delningslägenhet med en total yta på ca 125 kvm, där sex boende delade på kök, vardagsrum och två badrum, med 13 kvm privat bostadsutrymme. Totalt fanns 48 olika spelbrickor med bilder av olika stora bostadssytor. Hyreskostnaden för varje sådant rum eller funktion kunde också delas med allt från en till tolv personer.

Hur vi gjorde

Workshoparna hölls i mötesverktyget Zoom, med ljudinspelning. Workshopövningarna med spelbrickorna utfördes online i samarbetsverktyget Miro. Studenterna ägnade cirka 45 min åt att designa sina lägenheter. De ombads att ”tänka högt” om sina funderingar, och uppmuntrades också till att ”bryta mot reglerna” om de tyckte brickor saknades, eller kunde ha utformats bättre. Alla räknade också ut den totala resulterande månadshyran för sin lägenhet, vilket i många fall ledde till att de ändrade sina val av ytor och även antalet personer att dela med. Övningen avslutades genom att varje deltagare kort presenterade sin lägenhet för de



Exempel på ”spelbrickor” med olika stora matplatser. De runda brickorna till höger visar månadshyran för matplatsen beroende på antal boende som delar.

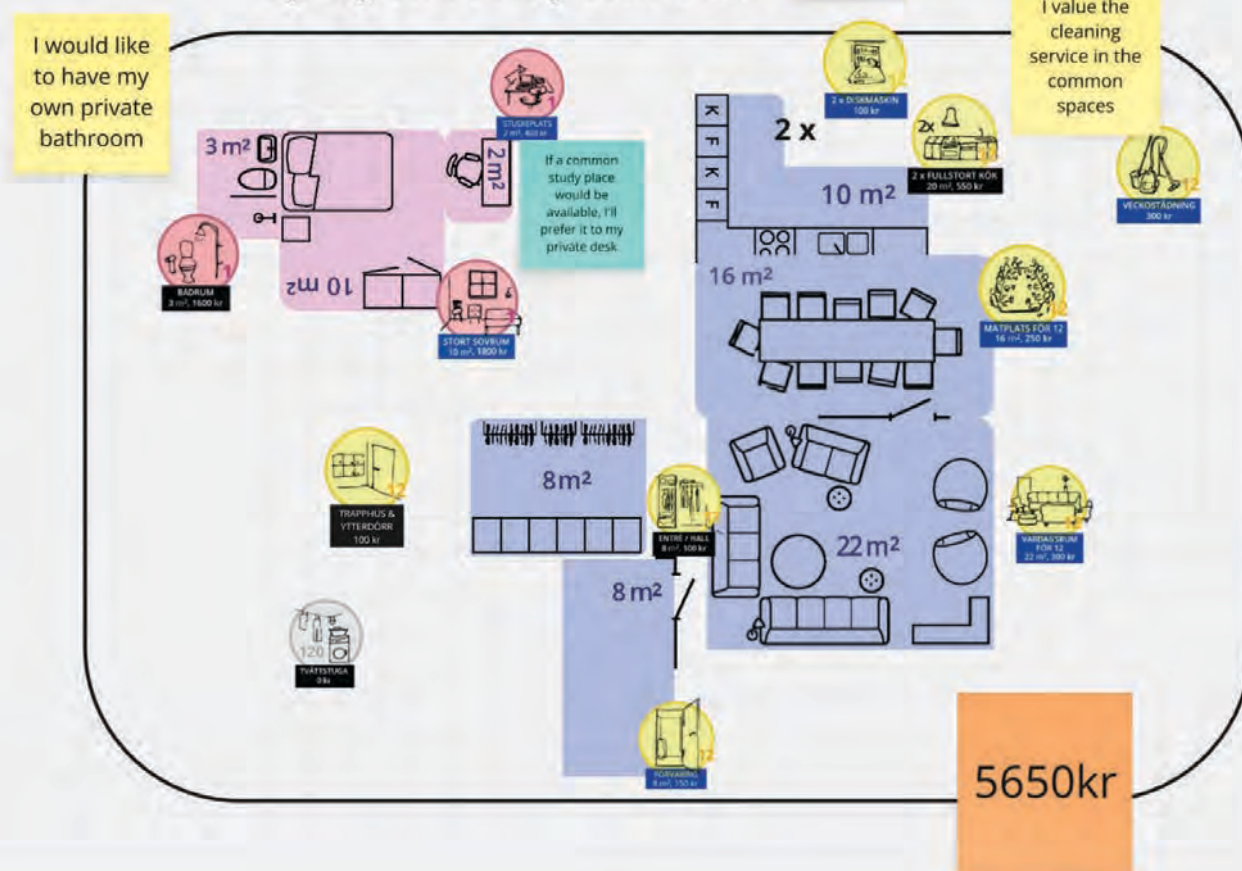
andra deltagarna, och berättade om sina val. Analysen gjordes främst utifrån workshopresultaten och forskarnas minnesanteckningar, medan delar av inspelningarna kontrollerades för att bekräfta slutsatser som rörde studenternas arbetsprocess och hur deras inställning och val ändrades genom workshopen. En forskare som inte deltagit vid workshoptillfällena lyssnade också igenom inspelningarna, för att bidra med ett kompletterande perspektiv.

Resultat

I den inledande jämförelsen mellan befintliga studentbostadstyper

framgick tydligt att studenterna som inte provat delning var tveksamma och delvis negativt inställda till både korridorer och delningslägenheter. Några deltagare tog upp en ovilja att dela toalett med andra, oro för problem med dålig städning i köket eller att störas av ljud genom väggarna. Flera inledde med att säga att de föredrog att bo själv, men noterade sedan att både dubbletten och delningslägenheter gav större sociala möjligheter att ”bjuda hem folk”. Korridoren upplevdes som anonym, även om en deltagare berättade om sina positiva erfarenheter av att hitta vänner och socialt utbyte. Vid den tidigare workshopen i CoKitchen var exempel dubbletten illa utformad, medan

Spelyta för spelare 6 Elena



Ett exempel på en students "drömlägenhet" där studenten valt att dela kök, matplats och vardagsrummet elva andra, men valt att betala extra för ett lite större privat rum med egen studieplats.

den exempellägenhet som användes i Delbos två workshoptillfällen uppskattades av studenterna för att den erbjöd mer social yta än i en etta. I workshopen med boende hos Colive så handlade i stället positiva kommentarer om de rymligare privata "sovrummen" i ettan och i korridoren. Korridoren fick dock sämst omdömen även i denna grupp. Planritningen från Colive liknade deras nuvarande bostäder, och här fick de stora delade ytor många positiva kommentarer, medan de negativa handlade om brist på förvaringsutrymme. I designövningen där studenterna skulle skapa sin egen drömlägenhet så var det mycket tydligt hur de som saknade erfarenheter av att bo

med andra snabbt upptäckte hur mycket större sociala ytor de kunde få genom att dela. Tre av dessa deltagare försökte först att bygga en etta, men upptäckte att det blev mycket dyrt att få plats med ett riktigt kök där man kan ha gäster.

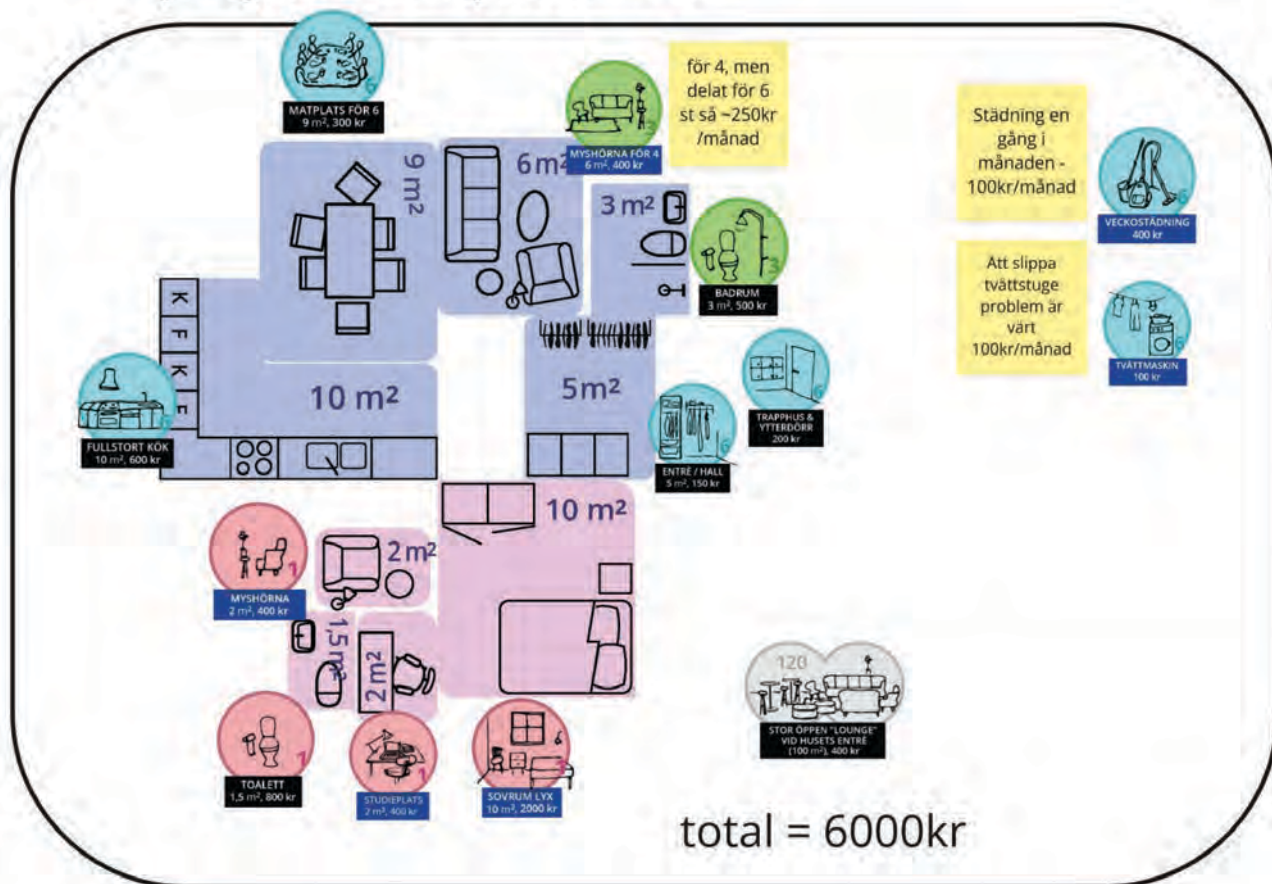


Det är billigare att dela ett fullstort "familjekök" på tre, än att ha sitt eget kokskåp.

De bytte sedan i flera steg ut brickor emot mer av delade funktioner, och slutade i att skapa en delad lägenhet för två, tre eller sex personer.

De deltagare som idag bor hos Colive valde i stället stora delade ytor från början. Tre av deltagarna valde att dela bostad med 12, och en ville gärna dela med upp till 24. I samtalen så framhöll de att det är mindre "känsligt" socialt när man är tio eller fler. Om man är fler blir det ett mindre problem om det finns en person som stör, eller som man inte trivs med. En av deltagarna vid detta tillfälle byggde dock en lägenhet för tre och förklarade att hon egentligen trivs bättre i mindre sammanhang. Nästan samtliga deltagare väljer att kosta på sig en liten studieplats.

Spelyta för spelare 1



En "drömlägenhet" designad av en svensk student utan erfarenhet av delning. De rosa "spelbrickorna" är den boendes privata utrymme, medan de blågrå ytor delas av tre eller sex personer. Den här studenten har valt att lägga till ett litet vardagsrum, som egentligen var tänkt för en lägenhet för tre personer.

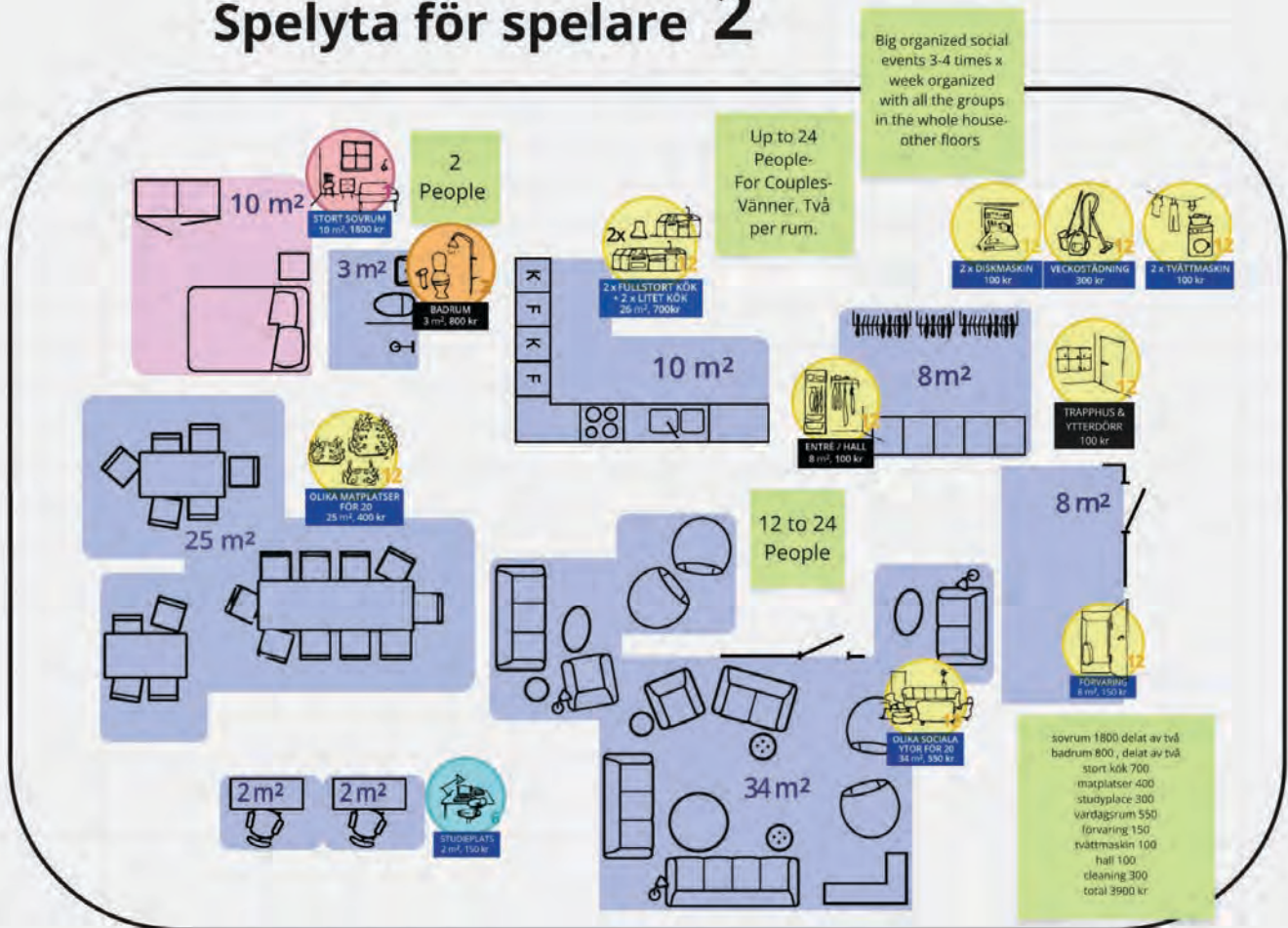
De som designar större delningsbostäder, för sex eller fler, valde oftast att ha några delade studieplatser, medan de som designade mindre bostäder placerade studieplatsen i det privata rummet. Då delningsbostäderna blir stora så blir också tjänsten "veckostädning av delade ytor" både viktigare och samtidigt mer överkomlig i pris. Här är dock underlaget för litet för säkra slutsatser.

Slutsatser

Sammantaget, för de tre workshop-tillfällena, så är det slående hur kraftigt resultatet skiljer sig från de nationella enkätundersökningarna. Det är uppenbart att informerade avväganden av ytor och funktioner utifrån realistiska hyreskostnader förändrar studenternas preferenser i grunden. När de kan formge fritt så väljer 100% av workshopdeltagarna att dela åtminstone någon av bostadens funktioner. De som saknar erfarenhet av att bo i delningslägenhet väljer genomgående mindre bostäder, för tre eller sex personer, medan de som provat, hos Colive eller utomlands, nästan utan undantag väljer att dela med tolv. Antalet svenska studenter är

dock fortfarande för litet för säkra slutsatser, och då särskilt svenska studenter med erfarenhet av delning. Deltagarna som idag bor hos Colive är mycket nöjda med sin nuvarande bostad, och formgav liknande lösningar i workshopövningen. De indikerade dock att sovrum om sju eller nio kvm är för små, och kostade i workshopen på sig sovrum om tio till tolv kvm. Ingen deltagare designar något som alls liknar dagens korridorer, med stort privat rum och små delade ytor. Tvärtom så väljer de flesta kök och vardagsrum som var och en för sig rymmer alla de boende, oavsett om lägenheten är för tre eller tolv personer. Ungefär hälften väljer att dela badrum, då badrummet står för en stor del av hyreskostnaden. Ett par deltagare

Spelyta för spelare 2



En "drömlägenhet" designad av en svensk student boende i delningsbostad hos Colive. Denna student ville ha 12 rum och även ändra "spelreglerna" och tillåta kompisar eller par att dela ett sovrum, vilket skulle göra plats för upp till 24 boende.

väljer att dela dusch, men ha privat toalett.

Sammantaget har det spelliknande workshopmaterialet visat sig fungera mycket väl. Samtalen visar att studenterna inte hade några problem att tolka spelbrickornas ytor och funktioner. Vi ser ett stort behov av att skala upp dessa försök med fler svenska studenter i andra

forskningsprojekt. De tre workshoparnas resultat visar tydligt att en stor majoritet kan tänka sig att bo i en modern delningsbostad, och att de som har erfarenheter av delning i regel väljer att dela med fler. Det är därför sannolikt att efterfrågan på delade bostadsformer ökar snabbt när delningsbostäder blir ett mer välkänt begrepp. Här finns behov

av både framsynta byggherrar och omfattande informationsinsatser. Akademiska Hus stora pilotprojekt i Göteborg och Uppsala är viktiga exempel.

- Martin Sjöman



Spelbrickor. Ett badrum är dyrt eftersom det är resursintensivt att bygga



Workshopdeltagare vid den tredje workshopen formger delningslägenheter för olika behovsgrupper.

Workshops för policyförändring

– MARTIN SJÖMAN

Ett viktigt syfte med Delbo var att adressera strukturella hinder för en utveckling mot mer delningsboende i Sverige. Det gjordes genom att arrangera tre designdrivna policyworkshops med en bred samling aktörer inom branschen. Workshopserien utformades för att både stödja branschsamverkan och driva arbetsinsatser mot policyförändring.

Kunskapen om delningsbostäder är låg, och både lagar och regler, beräkningsmodeller och arbetssätt är utformade för enskilda privatbostäder. Oklarheter och långa förhandlingar gör plan- och byggprocessen dyrare, och de flesta fastighetsbolag väljer bort sådana risker. Särskilt när den största oklarheten gäller vilken hyra man i slutänden kommer kunna ta ut. Målet med workshopserien var därför att samla centrala branschaktörer för att skapa en gemensam bild av hinder och lösningar, samt hitta en väg framåt.

Design för policyförändring

Policy workshops och policy labs är exempel på designdrivna utvecklingsmetoder inom offentlig sektor, och har vuxit i betydelse i takt med ökade krav på innovation och förändringsarbete i samverkan mellan många aktörer (Kimbell, 2015). I Sverige har denna utveckling bl.a. drivits av Vinnovas satsningar på Missionsdrivet utvecklingsarbete, och av designdrivna innovationsstrukturer i vårdsektorn. Vinnova (2017) beskriver designdrivna policylabb som en miljö för att

utarbета innovativa förslag på ändrade regelverk, organisationsformer och affärsmodeller. I en rapport från RISE (Andersson et al., 2023) om designdrivna policylabb rekommenderar författarna metoden för frågor som berör många intressenter och där det finns intressekonflikter, och för nya samhällsfenomen som faller utanför berörda myndigheters uppdrag.

RISE beskriver hur det designdrivna labbet ofta varit en lösning för att hjälpa myndigheter hantera nya fenomen, som tex. autonoma och delade fordon. Ett policy lab kan

vara både en neutral mötesplats, en faciliterande och tolkande stödfunktion, och även fungera som en "talesperson" för en fråga.

Delbo har varit allt detta, och kan ses som ett policy lab. Samtidigt skiljer sig projektet från exemplen ovan, i det att inget uppdrag fanns från politiskt håll, eller från en ansvarig myndighet. Samverkan med andra aktörer behövde därför ske på frivillig basis och utan finansiering för deras medverkan, vilket visat sig vara en stor utmaning.

Planeringsarbetet

Målet med workshopserien var samla ett brett urval relevanta branschaktörer, för att skapa en gemensam bild av strukturella hinder i arbetsprocesser, lagstiftning och regleringar. Workshopserien föregicks därför av ett långt

arbete med att både identifiera och engagera relevanta organisationer, pågående initiativ och experter på området. Inledande telefonintervjuer gjordes med ett tjugotal organisationer för att överblicka kunskapsläget och förstå olika perspektiv på frågan. Detta arbete utgick inledningsvis från Akademiska Hus nätverk, och breddades genom att intervjua aktörer ombads rekommendera andra organisationer, projekt och personer att ta kontakt med. Tidigt skapades en referensgrupp med Akademiska Hus, Stena Fastigheter (som byggt delningsbostäder för Stadsmissionen), Lunds Universitet, Stockholms Stad (genom stadens äldreombudsman), och det nybildade Svenska Colivingförbundet. Denna grupp kom senare att utvidgas med Hyresgästföreningen och delningsoperatören Colive, medan Stockholms Stad

kom att representeras av chefen för bygglovsprövningen. Inför den första workshopen engagerades även Förnyelselabbet som bollplank och moderator. Förnyelselabbet är en designdriven förändringskonsult med lång erfarenhet av att driva policylabb inom offentlig sektor. Planen var att dela kunskap om de pilotprojekt som genomförts för att samla exempel på både hinder och fungerande lösningar. I nästa steg var målet att med stöd av kreativa workshopmetoder samskapa en gemensam målbild, och slutligen en sk. roadmap med konkreta aktiviteter och delmål. Workshopserien samlade totalt 42 deltagare från 35 organisationer. Ett tiotal nyckelaktörer och experter deltog vid alla tre workshoptillfällen och har även haft löpande kontakt däremellan.

Workshopseriens deltagare

Akademiska Hus	Kungliga Tekniska Högskolan	Stockholms Universitet
Arkitema Arkitekter AB	Lunds Tekniska Högskola	Studentbostadsföretagen
Brandkonsultföreningen	Lunds Universitet	Stångåstaden
Brandskyddsföreningen	Riksdagens civilutskott	Sveafastigheter AB
Byggföretagen	Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)	Svenska Bostäder
Colive AB	Stockholms Stadsmissionen	Svenska Colivingförbundet
Ett tak AB	Stockholms Studentkårers Centralorganisation (SSCO)	Sveriges Arkitekter
Göteborgs Universitet	Stockholms Studentbostäder (SSSB)	Södertälje kommun
Heba Fastighets AB	Stena Fastigheter AB	Uppsala kommun
Hyresgästföreningen	Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder	Uppsalahem
IQ Samhällsbyggnad	Stockholm Stad	White arkitekter AB
K2A AB		
Kod Arkitekter AB		



Workshopdeltagare diskuterar bygglovsprocessen. De blå cirkelarna är de olika aktörerna, hjärtan är deras motivation eller målsättningar, åskmolnen är hinder, och de gula kugghjulen med en oljedroppe, är idéer till lösningar eller "möjliggörare".

Workshop 1 (4:e november 2023) Identifiering av hinder

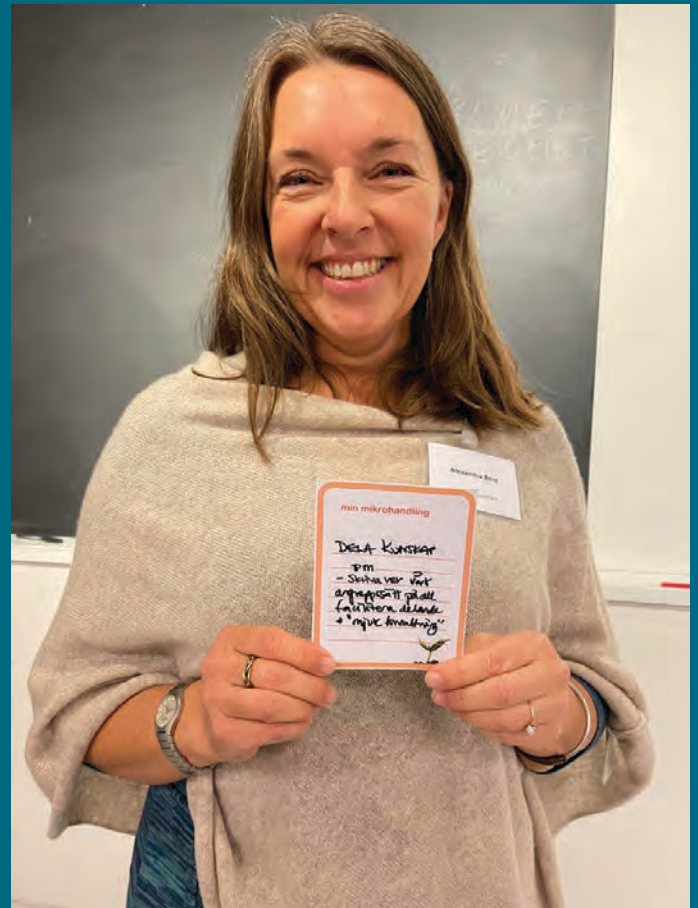
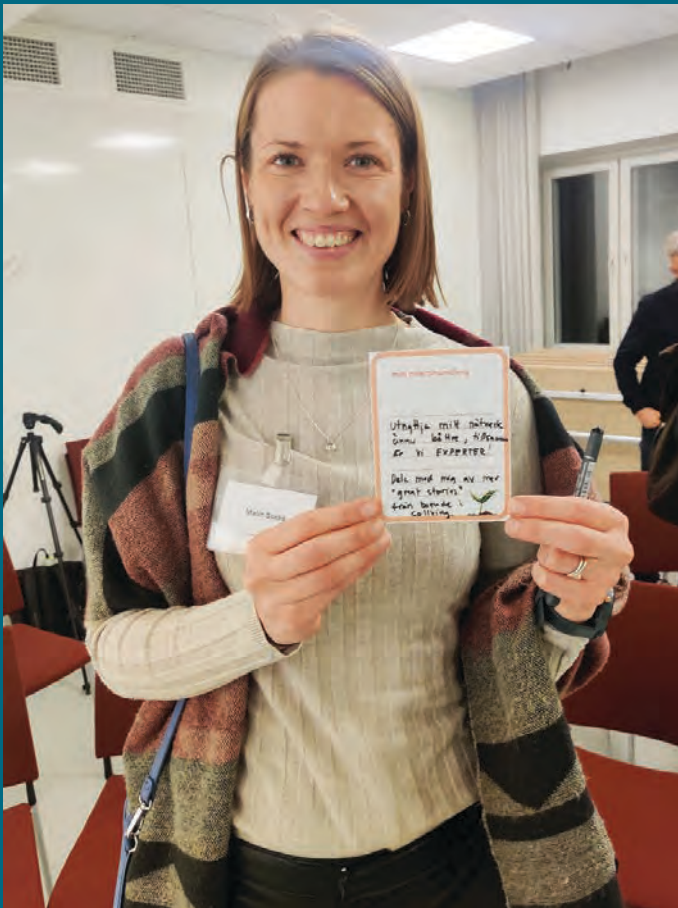
De tidigare projekten hade identifierat bland annat brandregler och hyressättning som hinder för delningsboende, men i de förberedande intervjuerna framkom att olika aktörer hade olika syn på om reglerna verkligen hindrade byggande. Olika organisationer kunde också lyfta bakomliggande skäl till reglerna, liksom skilda prioriteringar och ideologiska ställningstaganden. I den första workshopen lades därför fokus vid att kartlägga de olika aktörernas roller och ansvarsområden genom byggprocessen. Ett viktigt syfte var att identifiera skilda perspektiv och motsättningar. Workshopen inleddes med en lekfull uppvärmningsövning

för att skapa en avslappnad atmosfär. Detta följdes av att tre av de närvarande aktörerna kort presenterade sina erfarenheter av att planera och bygga delningsbostäder. Detta blev också en introduktion för inbjudna myndighetspersoner och politiker som i några fall saknade kunskap om sakfrågan.

Under workshopen undersöktes hindren för delningsbostäder genom tre faser av ett fiktivt byggprojekt som alla deltagare tillsammans skulle lotsa fram till färdigt och uthyrt hus. Först var *planeringsfasen*, där fokus ligger på kommunens bostadsförsörjning och detaljplan. Därefter *bygglovsfasen*

där kommunens bygglovsprövning bedömer förslagen från fastighetsbolagens arkitekter. Slutligen *förvaltningsfasen*, där hyresavtal skrivs och människor flyttar in. Varje bord hade en stor spelplan där deltagarna ombads att placera ut sin egen organisation, för att på olika dekaler beskriva sin roll, sina motivationer och målsättningar, och de svårigheter man såg.

Workshopen avslutades genom att vare deltagare fick ett kort där de skrev ned en "mikrohandling". Någoting de själva avsåg att göra med inspiration av workshopen. Tanken var att de olika deltagarna var och en för sig skulle föra arbetet vidare, i de organisationer och andra sammanhang som de själva hade tillgång till.



Två workshopdeltagare visar upp sina idéer för "mikrohandlingar" som kan föra arbetet vidare.

Workshopen visade på stort samförstånd kring hindren, medan de bakomliggande skälen som framträdde var långt mindre kända. I den efterföljande analysen sorterades de in i sex kategorier. Slutsatsen var att delningsboende är en ny företeelse som dagens lagar, regelverk och kalkylmodeller inte är anpassade för.

- I många regelverk, som tex Boverkets byggregler, saknas delningsbostäder som en definierad typ eller kategori.
- Detaljplaneprocessen och bygglovsprocessen är överreglerade och samspel mellan dem saknas.
- Få delningsboenden har byggts. Både kunskap och praxis saknas hos många aktörer, och särskilt bygglovsbedömare.
- Många oklarheter kring bruksvärde och hyressättning, tilldelning, urval och trygga hyresavtal.
- Samhällsnytta och hållbarhet krävs inte i detaljplaner, riktlinjer och investeringsstöd.

Workshop 2 (27:e maj 2024) Förvaltning av delningsbostäder

Efter den första workshopen inleddes samtal om gruppens möjligheter att adressera de hinder som identifierats. Här lyfte i stället de närmaste partneraktörerna behovet av kunskap om den mer aktiva förvaltning som delningsbostäder kräver. I diskussionerna framkom en oro för att delningsboende skulle leda till högre förvaltningskostnader. Ett studentbostadsföretag som intervjuades var tydliga med att svårare och dyrare förvaltning var skälet till att de inte jobbade med delningsbostäder, annat än som sk. "kompiskontrakt", där en av de boende står för hyreskontraktet och de övriga är inneboende. Den andra workshopen utformades därför för att utreda förvaltningsfrågor. Denna gång med större fokus på kunskapsdelning, genom att samla vanliga problem och utmaningar, tillsammans med deltagarnas exempel på lösningar.

Mötet inleddes med tre korta presentationer från deltagande organisationer med relevanta erfarenheter. De andra deltagarna lyssnade och gjorde noteringar om problem och lösningar. Dessa diskuterades därefter vid tre olika arbetsbord, med stöd av en "spelplan" med olika perspektiv, som organisation och resurser, relationen med de boende, kommunikation, tjänster och teknislösningar.

Workshopen avslutades genom att "idékort" med lösningar diskuterades gemensamt och placerades på en bild av en tårta, vars våningar symboliserade olika kvalitetsnivåer för boendets trivsel. Exempel på problem som grupperna försökte lösa var att kombinera besittningsrätt med att samtidigt kunna flytta boende vid konflikter, att kunna matcha boende utan det utgör diskriminering eller avsteg



Resultatet från en av de tre arbetsgrupperna vid workshopen.

bostadsköns regler. Lösningarna gällde tex. Boendeambassadörer, bokningsbara städtjänster, resursperson för hjälp vid konfliktlösning, och smarta mobilappar för matchning och kommunikation.

Resultaten visade att ett välfungerande delningsboende kräver insatser och tjänster som inte hanteras av dagens förvaltning, utan kräver lärande och helt nya organisatoriska funktioner. Detta märktes genom att de tre deltagarna med mest praktisk erfarenhet hade väsentligt mer kunskap att bidra med. Särskilt Colive, som har delningsbostäder som affärsmodell, hade långt utvecklade processer. Slutsatsen var att utöver teknisk

och ekonomisk förvaltning behövs även relationsförvaltning. Här ingår sådant som att matcha och fördela de boende till lägenheterna, tjänster såsom städning och sociala aktiviteter, kommunikation för att skapa rätt förväntningar före inflytt, samt öppnare kommunikationskanaler mellan värden och de boende. En del av detta arbete liknar det som idag hanteras av medlemsföreningen i ett kollektivhus, och i delningsboende behöver värden ta denna roll. En avslutande fråga, illustrerad med bilden av tårtan, visade hur olika deltagarna såg på sin förvaltningsorganisations kunskap och möjligheter.

IDÉKORT MATCHNING

Vad är utmaningen?

1. matcha eller ej?
2. matcha manuellt eller digitalt?
3. Blanda ålder, kön, landstillhörighet?

Hur kan man lösa det?

Digitala matchningar
→ factors theory

Vilka resurser behövs?

Digital lösning
och manuell hantering

IDÉKORT

Vad är utmaningen?

Stökiga köer?
Anonym?
om man
är många?

Behov? Situation? Problem?

Hur kan man lösa det?

→ Alla som bor ihop
måste bli introducerade
till varandra. (digitalt)
och in real life.

Vilka resurser behövs?

- Administrativt (personal).
- Tekniska system (App, chatt kanal)

IDÉKORT

Vad är utmaningen?

Konflikt hantering

Hur kan man lösa det?

Hjussvärden har
en resurs för
konflikt hantering.

Lösning? Princip? Metod?

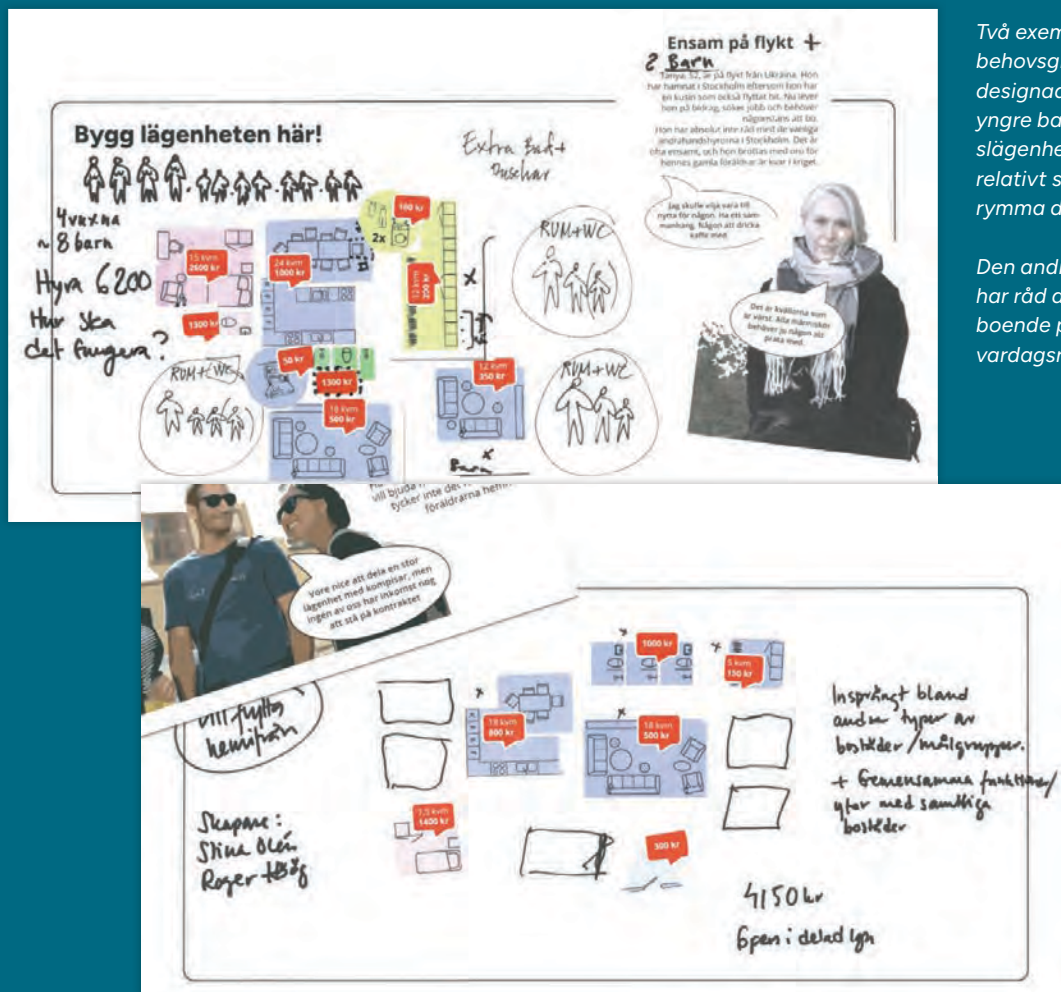
Vilka resurser behövs?

Anställd Resurs som
kan agera medlare / ge
redskap på hur lösa
konflikten.

Tre exempel från de 22 idékort som
togs fram av arbetsgrupperna

Gruppernas avslutande
presentation vid den tredje workshopen





Två exempel på lägenheter för de olika behovsgrupperna. En av lägenheterna designades för ukrainska flyktingar med yngre barn. Resultatet blev en delningsslägenhet med dubbla vardagsrum, och relativt stora privata bostadsdelar för att rymma de små familjerna.

Den andra är tänkt för unga som idag inte har råd att flytta hemifrån. Här delar sex boende på bl.a. tre badrum och ett rymligt vardagsrum.

Workshop 3 (4:e november 2024)

Målbild för systemförändring “Den goda delningsbostaden”

Målet för den sista workshopen var att samlas kring en definition för en ny bostadskategori i regelverken, bekräfta och prioritera de strukturella hinder som identifierats och planera en väg framåt. Bland annat genom insatser från partnerorganisationerna hade en pågående statlig utredning om hyreslagstiftningen fått ett tilläggsuppdrag att föreslå anpassningar för delningsboende. Ett viktigt delsyfte med den tredje workshopen blev därför att erbjuda en orientering i frågorna för sakkunniga från utredningen, men också för nya deltagare från Brandskyddsföreningen, Hyresgästföreningen och Riksdagen. Denna workshop inleddes därför med en bred sammanfattning av

den kunskap som byggts inom Delbo, med tex. en genomgång av projektets fallstudier. Forskarna presenterade också en översikt av de befintliga bostadskategorierna i olika regelverk, och varför dessa inte är anpassade för delningsboende.

För att bygga positiv energi i rummet och ge alla en mer handgriplig förståelse för boendeformen så gjordes en förenklad version av drömlägenhet-spelet från projektets studentworkshops (se sida 42). Här jobbade deltagarna i grupper om tre med att formge lägenheter för projektets olika utvalda behovsgrupper (se sida 12). Spelet ledde till många givande diskussioner när de kunnigare deltagarna utmanade

spelets förenklade regler, och problematiserade målgruppernas verkliga behov. Drömbostadsövnningen visade samtidigt att flera av de tekniskt kunniga deltagarna saknade praktisk förståelse för hur boendet i delningsslägenheter fungerar. En grundidé är tex. utformningen i “kluster”, dvs. som funktionella grupperingar av privata “sovrums” och bostadsfunktionerna som dessa delar. Klustermodellen möjliggör att vissa funktioner delas av färre boende, medan andra delas av fler. Ett badrum kan tex. delas av två boende, medan köket delas av sex och vardagsrummet av tolv. Det viktigaste resultatet av övningen var hur delningsbostäder kan anpassas för väldigt olika grupper och behov.

Utifrån projektets tidigare intervjuer och workshops hade forskarna sammanställt en lista med alla hinder för delningsboende som



Omröstning vid "stora delningshinderlistan", där hyressättning och Boverkets bostadskategorier fick flest röster.

projektet identifierat i Sverige. Totalt 47 hinder presenterades fördelade på sju kategorier, och en visuell omröstning gjordes för att prioritera dem. De två mest akuta problemen gällde hyressättning: att bruksvärdesmodellens normhyror inte fungerar för delningsboende, och oklarheter kring att inkludera tjänster och relationell förvaltning i hyran. Det näst största problemet befanns vara att det saknas en fungerande bostadstyp och verksamhetsklass för brandskydd i Boverkets regler, och även akustikregler togs upp som ett problem. De mer generella problem som identifierats i kommunernas planprocesser fick också många röster. Dessa problem drabbar delningsboende hårdare än andra byggprojekt, eftersom kunskap och praxis saknas. Även utmaningar kring besittningsrätten, och hårda byggkrav vid konverteringar lyftes som viktiga frågor.

Målet för den avslutande övningen var att samskapa en sk. roadmap för aktiviteter längs vägen mot de önskade policyförändringarna. Detta visade sig delvis svårt, då bara ett fåtal av deltagarna har konkret inflytande i dessa frågor, men engagemanget var stort och det blev återigen tydligt vilka frågor som är viktigast att lösa. En visuell enkät som alla deltagare fyllde i före och efter workshopen visade att deltagarna uppfattade problemens omfattning som större efter workshopen än de gjorde innan.

Den avslutande roadmap-övningen belyste flera områden där mer arbete behövs för att möjliggöra mer delningsboende i Sverige. Flera föreslagna aktiviteter och efterfrågade policyförändringar sammanföll med det arbete som Hyresgästföreningen redan inlett, mot en ny normhyresmodell för

delningsbostäder. Här lyftes att även Fastighetsägarna och Allmännyttan behöver involveras i arbetet, liksom även Hyresnämnderna. En ny upplåtelseform kan också behövas i Jordabalken för att lösa närliggande hyres- och avtalsfrågor.

Andra deltagare diskuterade möjligheten att skapa ett kunskapsforum om brandkrav i delningsbostäder. Dels för att dela goda exempel på lösningar som godkänts i tidigare projekt, men även för att diskutera hur nya regler skulle kunna tillåta mer hemlika miljöer, genom att tex. undvika branddörrar mellan de sociala ytorna i stora delningsbostäder. I sådant utvecklingsarbete behövs särskilt fokus på skillnaderna mellan olika former av gemensamhetsboende, då tex. boende som delar kök kan förväntas lära känna varandra bättre. Flera deltagare menade att en ny verksamhetsklass behövs som är bättre anpassad för delningsboende, då klassningen Vk3b ursprungligen togs fram för institutioner såsom flyktingboenden.

Både vad gäller byggregler och modell för hyressättning så behövs först en överenskommen definition av begreppet delningsbostad och vilka egenskaper en sådan skall inneha. Delboprojektets slutliga definition av en delningsbostad finns på sida 9.

Flera deltagare föreslog även aktiviteter som syftade till att bygga kunskap hos kommunerna och på politisk nivå för att stärka efterfrågan på delningsboende. Med mer kunskap skulle kommunerna kunna ställa krav på hållbarhet, vilket stöds av delningsbostäder. Tydligare krav behövs även på större variation av bostadstyper. Idag krävs ofta bara antalet lägenheter, i stället för att se till antalet människor som ges en bostad och vilka behovsgrupper som stöds. Det behövs mer kunskap på policynivå om hur delningsboende kan bidra till att lösa olika typer av samhällsbehov.



Slutsatser om processen

Sammantaget förefaller workshopserien, tillsammans med ett par andra parallellt pågående forskningsprojekt, ha haft en relativt central roll i att driva utvecklingen av delningsbostäder i Sverige. Delbos workshops samlade och stöttade två olika grupper av aktörer. En grupp deltagare var på olika sätt redan engagerade i frågan och erbjöds en plats för att utbyta erfarenheter. Dessa deltagare, som redan tidigare hade mycket kunskap fick bekräftelse och ett sammanhang, när projektets workshops formade en slags gräsrotsrörelse. Andra aktörer var inbjudna för att de hade inflytande eller ansvar i bostadssystemet och upptäckte genom de praktiskt utformade workshopövningarna att frågan krävde deras engagemang. För dessa aktörer som inledningsvis hade liten kunskap, men ofta viktiga roller i branschen, erbjöd KTH som neutral aktör en trygg plats där de kunde få information och tillgång till flera olika perspektiv i frågan. Det kanske tydligaste exemplet på utbyte är hur delningsoperatören Colive och Hyresgästföreningen som vid arbetets inledning var i konflikt, kunde mötas kring sakfrågan, och kom att inleda ett nära samarbete genom Colivingförbundet. I

efterhand framstår det som tydligt att Stadsmissionen och Uppsala Kommun spelade en viktig roll i att överbygga denna typ av skilda perspektiv. Eftersom de båda arbetat med delningslägenheter för köpsvaga och utsatta grupper så blev hindren för deras projekt något som alla kunde samlas kring att lösa. Den lilla grupp arkitekter som faktiskt arbetat med att formge delningslägenheter har också spelat en viktig roll i workshopserien, och framhöll ofta kvalitativa aspekter som tex. behov kopplade

till människors olika livssituationer och de långsiktiga sociala fördelarna med att blanda olika bostadstyper i en fastighet.

Det är svårt att bedöma effekter av kunskapsutbyte, men det finns indikationer på att flera av deltagarna har tagit delningsfrågorna vidare till andra sammanhang, forum och projekt. Här har den egna kunskapen vunnit kraft när den både fördjupats genom deltagarnas olika perspektiv och bekräftats genom samsynen i gruppen. Som





Dekaler utformades och trycktes upp för att stödja workshopövningarna

Resultatet av den avslutande roadmap-övningen. Till vänster placerades identifierade hinder, och till höger "nyckelförändringar" för att nå visionen. De gula och röda "dropparna" är föreslagna aktiviteter för att få ändringarna till stånd.

Varje deltagare placerade slutligen ut ett hjärta, vid en aktivitet eller fråga som de ville engagera sig i.

beskrivits i forskningen kring policy labs så kunde Delbo också agera som en slags talesperson för delningsfrågan. I kraft av det breda deltagandet i workshopserien kunde projektets slutsatser skickas som underlag till den statliga utredningen om hyreslagstiftningen.

Stort arbete lades ned på förberedelser inför varje workshop. De visuellt och praktiskt utformade workshopövningarna har formgivits utifrån designpraktik och arbetsmetoderna liknar de som används i

produkt- och tjänstedesign. En stor utmaning har varit att den designer som lett arbetet även behövt förstå tillräckligt mycket om strukturer, regler och ansvarsområden i det komplexa bostadssystemet, för att kunna formge workshopövningarna. Den stora investering som gjordes i förberedande intervjuer var sannolikt viktig för samskapandet. Även om det fanns samsyn i den närmaste arbetsgruppen så fanns viktiga systemaktörer med andra perspektiv. En central idé var att alla deltagare skulle både representera

sin egen organisation, och samtidigt lösa arbetsuppgifter där alla hade ett gemensamt mål. Detta krävde att workshopövningarnas inramning uppfattades som neutral, att uppgiften uppfattades som ett samhällsbehov snarare än ett särintresse, och att deltagarnas olika roller och ansvarsområden gjordes tydliga. Det har varit spännande att se hur designpraktik på ett naturligt sätt låter sig användas i för att driva samsyn och engagemang i policyfrågor.

RESULTAT

Den goda
delningsbostaden

"Har man en egen lägenhet blir man ju ganska isolerad också. Jag blir ju tvingad att vara social och så hamnar jag i större sammanhang."

En guide för utformning och förvaltning

– Laura Liuke, Julian Gasson, Ivette Arroyo, Sara Ilstedt & Pimkamol Mattsson

Den följande designguiden är baserad på kunskap från både fallstudierna, en litteraturstudie, workshops med studenter, samt även tidigare forskning. Vi går igenom de olika delarna av bostaden och diskuterar funktioner, exempel på användning samt ger rekommendationer på design utifrån våra analyser. Guiden kan användas som konkret vägledning, inspiration och kunskapsbank. Förutom guide för utformning av bostaden diskuterar vi och ger råd om organisation, städning, hållbarhet, kommunikation och relationsförvaltning.

Ensamboendenormen

Studenter tror att de föredrar att bo ensamma – tills de provar att bo med andra

Intervjuerna visade att många av de boende trodde att de föredrog att bo själva i en egen liten lägenhet, tills de faktiskt provade att bo med andra. Några av de intervjuade hade aktivt sökt sig till delade boenden, men för de flesta blev de bara så och de blev positivt överraskade av hur bra de trivdes med det. När de tillfrågades varför de inte övervägt delat boende från början, svarade de flesta att de bara antagit att de skulle föredra att bo själva. Övilja att dela badrum

gavs ibland som en anledning, och eget badrum förblev ett krav för några, medan andra blev helt nöjda med att dela badrum efter en tid. En annan vanlig oro var att de aldrig skulle få vara ifred, men det visade sig snabbt att det räckte att alltid ha sitt sovrum att dra sig tillbaka till.

De främsta anledningarna till att de intervjuade uppskattade att bo tillsammans var möjligheten att få vänner, ha sällskap i vardagen och att få ta del av andras erfarenheter under tiden de lärde sig att bli självständiga. Internationella studenter hade ofta ännu mer positiva upplevelser av att bo delat – många visste att det kunde

"... jag tycker det bidrar väldigt mycket till vardagen att bara gå ut och äta frukost med någon...(...). Så jag tycker det har gett mig jättemycket. Och nej, jag hade inte valt bort det i dagsläget. Korridor har man liksom gratis."

vara utmanande att ta sig fram en ny stad eller ett nytt land på egen hand och sökte därför aktivt denna boendeform.

Hur många boende är lagom?

Fallstudierna visade på stor variation i mängden gemensam yta. Baserat på studenternas erfarenheter, samt med hänsyn till kostnadseffektivitet och hållbarhet kan vi göra en jämförelse med en typisk nyproducerad studentetta på ca 20 m² som referenspunkt. Om flera personer delar bostad, kan samma yta användas mycket mer effektivt. Till exempel: om varje person har 10 m² privat yta och resterande 10 m² används för gemensamma ändamål, får en boende i en lägenhet för fyra 50 m² tillgänglig levnadsyta (10 m² privat + 40 m² gemensamt). I större lägenheter märks detta ännu mer. En lägenhet för tolv får med samma räkneexempel 130 m² levnadsyta. Mer gemensam yta öppnar upp för mer varierade rum och flexibla lösningar i bostaden. Självklart kräver fler människor mer av vissa funktioner, som till exempel fler spisar, men sex personer behöver inte ett sex gånger större kök (detta diskuteras senare i köksavsnittet).

Så hur många bör dela en lägenhet? I en grupp om fyra personer lär man snabbt känna varandra, och

det kan kännas hemtrevligt. Men om personkemin inte stämmer kan det också uppstå konflikter som märks tydligare i en liten grupp. När antalet boende ökar, så ökar också chanserna att hitta vänner – samtidigt som relationerna blir mindre beroende av enskilda individer. Vi rekommenderar därför ett minimum på fyra personer för att gemensamma ytor ska kunna användas effektivt, och ett

maximum på tolv, som enligt våra intervjuer fortfarande fungerar bra, och även är övre gränsen för antalet enskilda hushåll som får dela kök enligt Boverkets regler. En blandning av olika storlekar inom ett bostadsområde är att föredra, eftersom olika personer trivs med olika boendeformer – vissa mår bäst i eget, andra i mindre grupper, och vissa trivs bäst i större gemenskaper.



Den tillgängliga levnadsytan för varje enskild boende ökar snabbt när det är flera som delar. Detta kan möjliggöra fler funktioner, som tex vardagsrum.

"One girl moved [out] in January and the next girl moved out in February and the Nepalese guy moved out in February as well - but the two last that moved out were able to meet the German girl - and then the Dutch girl arrived... [and then the Finnish boys came] last month, they just stayed one month."

Övergångsfas i livet

Studentpopulationer är ofta föränderliga, och i några fastigheter skedde byten av boende kontinuerligt. I vissa fall stannade en boende så kort tid som en månad – till exempel i samband med internationella utbytesstudier.

Att boende kommer och går kan störa den sociala samhörigheten i en delningsbostad. Det kan bli svårare att bygga upp tillit och långvariga relationer. Ofta påverkar det även den sociala dynamiken och kulturen i hemmet – regler och vanor som tidigare etablerats kanske inte förmedlas vidare till nya boende,

eller försvinner helt när för många flyttar ut samtidigt. Samtidigt gäller att ju fler boende det är i en och samma bostad, desto mindre påverkar det gruppens kultur när en eller ett par personer flyttar. I större grupper tenderar normen att leva vidare genom majoriteten av dem som bor kvar. Studenter bodde i de flesta fall kvar mellan ett och fyra år, beroende på utbildningens längd. Att stanna längre bidrar till en mer sammanhållen och trygg miljö.

"Det är jättebra sammanhållning mellan de som bor här och de tidigare [boenden]... men det är också jättebaserat på personerna som bor [här] och kulturen man byggt upp."



"I love the kitchen, it's big. So, you can cook with a lot of people, I love this table, that it's big – it's insane. So, you know, you don't feel like you're in a narrow space."

Kök – hemmets hjärta

Köket är hjärtat i det gemensamma hemmet. Det är platsen där alla möts och där de flesta aktiviteter sker – matlagning, studier, socialt umgänge med vänner samt spontana möten mellan boende över vattenkokaren. Ett kök som är för litet, icke-funktionellt eller dåligt designat leder till irritation, försummelse och undvikande.

Alla boende bör kunna vistas i köket samtidigt, och ungefär hälften av dem bör kunna laga mat samtidigt. Ett kök som är utformat för flera hushåll skiljer sig från ett som är designat för en enda familj. En familj på fyra personer kan dela ett kylskåp/frys och en spis, men för fyra separata hushåll, är detta otillräckligt, även för studenter. Köksdesignen måste därför skilja sig från den typiska svenska köksnormen. Delning kan dock ha positiva effekter för köksapparaternas

effektivitet (till exempel genom att diskmaskinen alltid kan köras full), samt även för uppvärmnings- och ventilationssystemen. En central insikt gällande kök är att, **det är lättare att äta tillsammans än att laga mat tillsammans**. Förutom vid planerade evenemang observerades sällan gemensam matlagning i vardagen. Det verkade som att många respondenter inte ens hade övervägt detta som ett alternativ, och när de tillfrågades kommenterade de

ofta att det var i princip omöjligt på grund av de boendes olika scheman och kostpreferenser. I fallstudier-na intervjuades främst studenter, men detta gäller sannolikt även för många andra grupper. Med det sagt, så njöt många av att äta de måltider de själva hade lagat i sällskap med andra – vilket gjorde matplatsen till den främsta platsen för vardaglig kontakt och kommunikation. Detta gällde i ännu högre grad när kök och matplats inte var separerade.

Förvaringsutrymme nämndes ofta som en avgörande rumslig komponent för en god upplevelse i det gemensamma köket. Eftersom boende vanligtvis inte delar matvaror, måste köksskåp, kylskåp och frysar kunna erbjuda plats för flera individuella "scaffierier" i samma lägenhet. Att tillhandahålla tillräckligt med förvaringsutrymme förebygger också konflikter om personliga tillhörigheter. Brist på individuellt skafferiutrymme förhindrar även möjligheten att spara pengar genom att köpa mat i storpack.

Att integrera matplatsen i köket uppmuntrar till dagliga sociala möten. Ett matbord i köksområdet är den viktigaste platsen för aktiviteter. I fallstudier-na var det i köket som studenterna möttes spontant under måltider, men även för att bara umgås medan andra lagar mat. I många

fall användes matbordet också som studieplats mellan måltiderna. Det är också runt matbordet som hela boendegemenskapen samlas för organiserade middagar, fika, möten och fester.

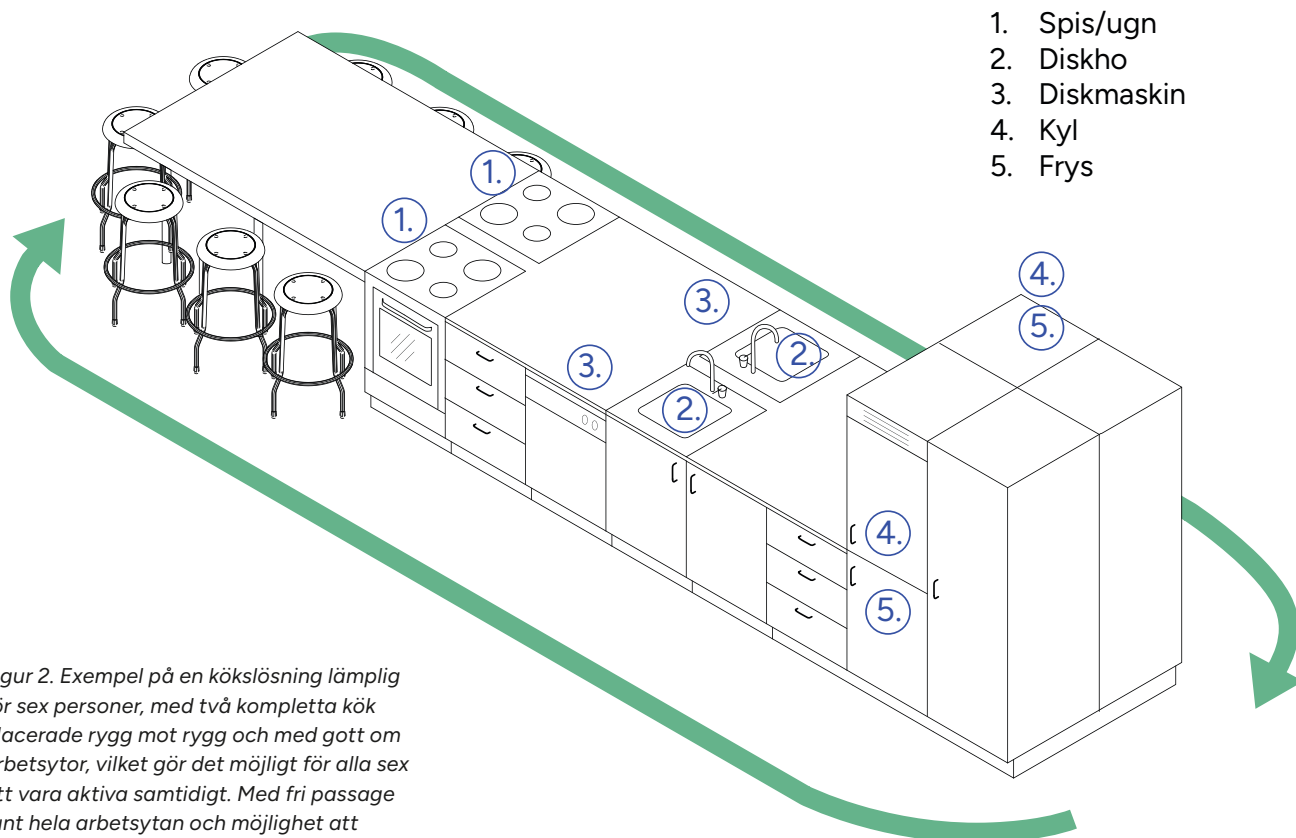
Rekommendationer för köksdesign

Ett välutrustat kök är avgörande för matlagning, och med genomtänkt formgivning fungerar det även som ett socialt nav. Utmaningen ligger i att utforma köket för flera parallella enpersonshushåll. Arbetsytorna behöver rymma flera boende som lagar mat samtidigt i utrymmet. Se till att det finns gott om förvaring, med ett skåp för torra varor och gott om utrymme i kyl/frys för varje boende. Ett extra högskåp som gemensamt skafferi för basvaror (salt, peppar, olja etc.) och hushålls-

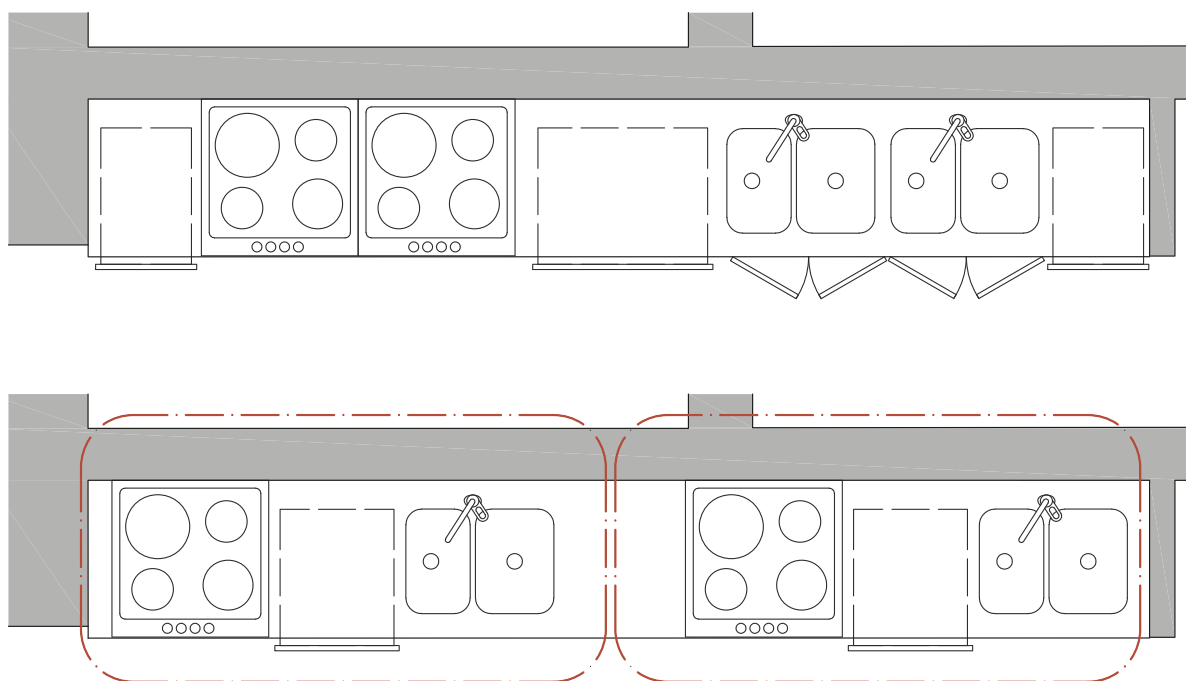
"We don't eat at the same time, so it's nice, because we mostly find the stove free for us to use."

artiklar (diskmedel, soppor, toapapper etc.) som alla använder, rekommenderas för att underlätta delning och möjliggöra storinköp.

Särskilt studenter lagar ofta mat i större mängder för att ha matlådor, vilket gör frysutrymmet mycket viktigt. Vanligtvis kan tre studenter dela ett kombinerat kyl/frys-skåp – alternativt bör varje boende ha minst två hyllor i kylen och en egen



Figur 2. Exempel på en kökslösning lämplig för sex personer, med två kompletta kök placerade rygg mot rygg och med gott om arbetsytor, vilket gör det möjligt för alla sex att vara aktiva samtidigt. Med fri passage runt hela arbetsytan och möjlighet att arbeta på båda sidor undviks trängsel.



Figur 3. Köksutrustning grupperad efter funktion (ovan) är mindre funktionell än att gruppera dem som matlagningsstationer (nedre).

låda i frysen. Vid mer permanent delat boende är det eftersträfvansvärt med något större kylförvaring, till exempel två personer per kyl/frys.

Installera flera matlagningsstationer så att flera personer kan laga mat samtidigt.

Studenterna i fallstudierna uppgav att 2–3 personer kan dela på en spishäll och laga mat samtidigt, och generellt sett räcker tre spisar för 12 personer – förutsatt att det finns tillräckligt med arbetsyta för matförberedelser när andra använder spisen. Halvstora spishällar (med två plattor) är en bra kompromiss mellan funktion och hållbarhet. En ugn räcker för 5–6 personer.

Se också till att köksutrustning grupperas i individuella matlagningsstationer snarare än efter funktion. Till exempel, när det finns två av varje, spis, vask och arbetsyta i ett kök bör dessa kombineras till stationer snarare än att alla spisar

placeras bredvid varandra och alla hoar bredvid varandra. Figur 3 visar att upp till fyra personer kan laga mat ganska bekvämt samtidigt när utrustningen grupperas som två stationer.

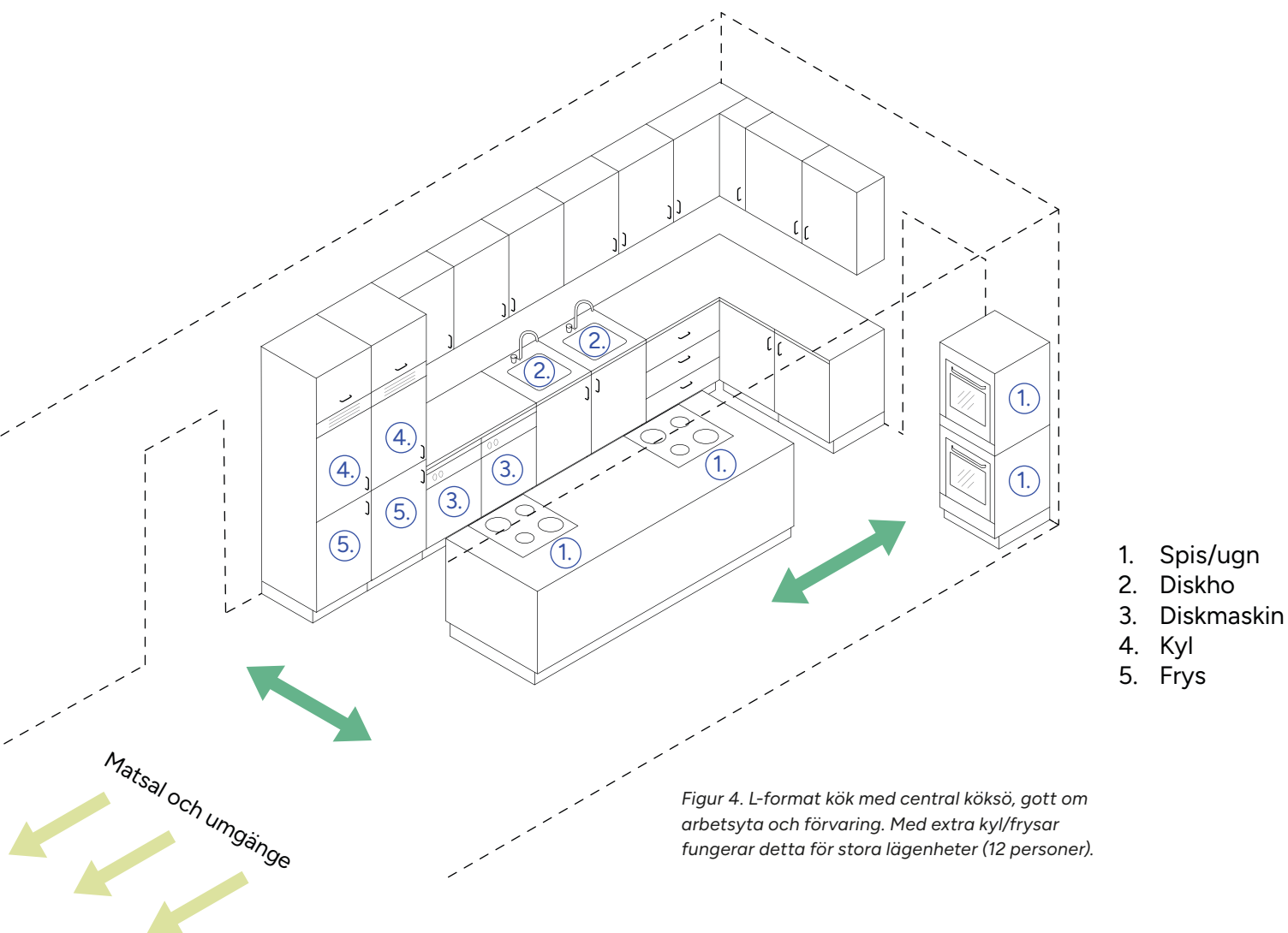
Designa för att maximera ytan, utifrån principer för god köksdesign, och med hänsyn till att många personer måste kunna vara aktiva samtidigt. Det krävs tillräcklig förberedelseyta mellan de två (eller tre) matlagningsstationerna, och antalet diskhoar bör motsvara antalet spisar. L- och U-formade kök (se figurer 4 och 5) med köksöar eller dubbla rygg-mot-rygg-lösningar (figur 2) ger plats för många användare samtidigt.

I projektets workshops med studenter uttryckte flera deltagare en oro för att städningen i köket skulle bli lidande när många delar. Studenterna föreslog att fyra personer skulle kunna dela kök, medan upp till åtta kunde dela vardagsrum. Denna lösning fanns inte bland de

studerade bostäderna, men är en idé att överväga i framtida utformning.

Planera också plats för gemensamma apparater som mikrovågsugn, brödrost, vattenkokare och kaffebryggare som boende ofta bidrar med privat. Av hållbarhetsskäl rekommenderas en diskmaskin per 4–6 boende (diskmaskiner använder betydligt mycket mindre varmvatten än handdisk). Diskmaskiner har också visat sig kraftigt minska konflikter kring städning och hålla köket renare, förutsatt att boende kommer överens om användningen (t.ex. vem som ansvarar för att tömma den). Vattenkranar med snålspolande funktioner och temperaturkontroll rekommenderas i delade boenden då upplevelsen av eget ansvar ofta minskar när man delar.

Ett matbord som är tillräckligt stort för att alla boende ska kunna sitta tillsammans och som även ger plats för några gäster, är avgörande för att

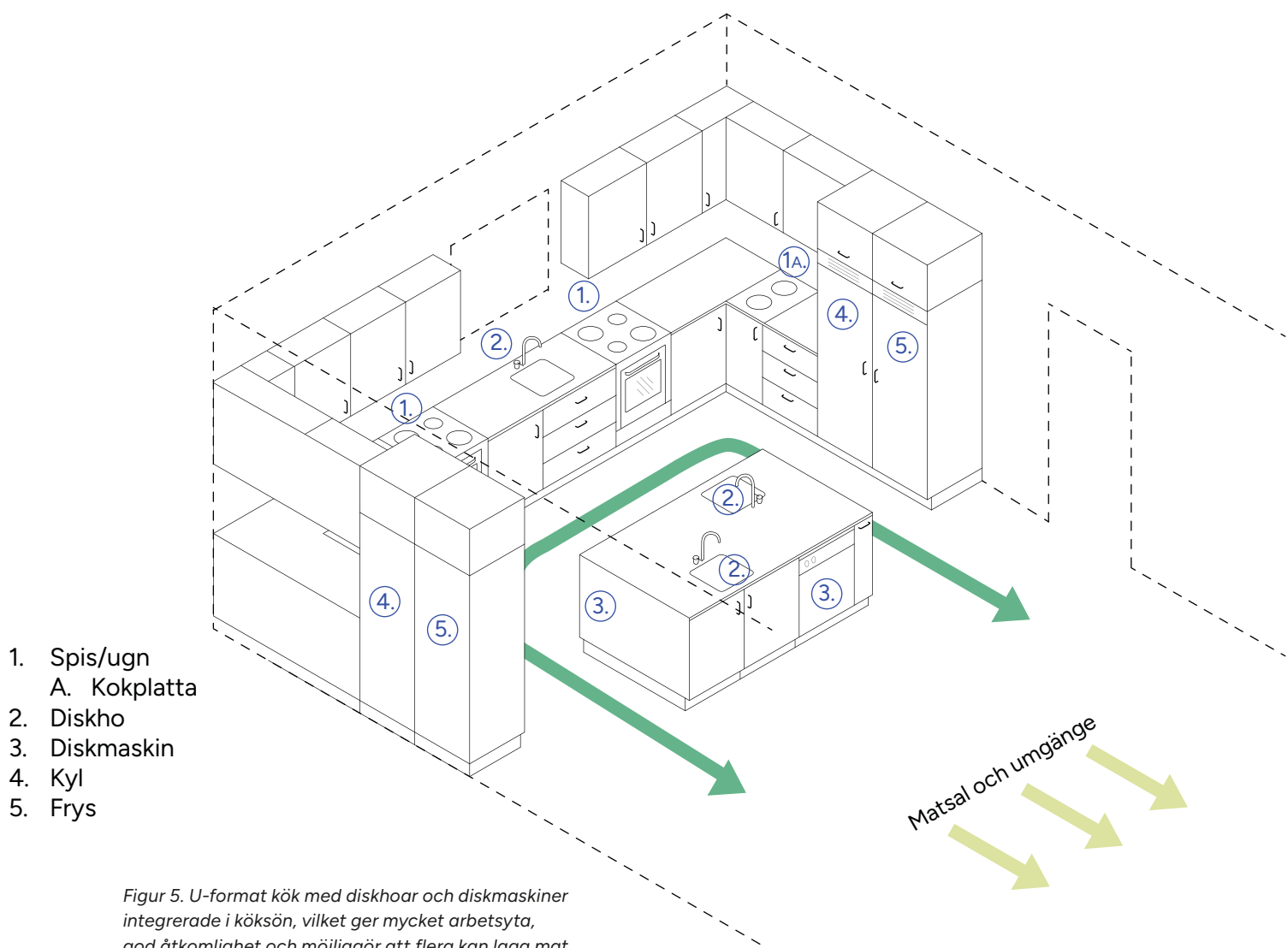


"We had picky eaters in the past. 'Don't put coriander,' 'don't put mushrooms if we're cooking together' or something. We did have a vegan-gluten free and that was very... I've never seen that, it was difficult to do anything together. We had to all make vegan-gluten-free. I was like, 'I don't even know what's left!'"

skapa social sammanhållning. I ett kök som delas av många hushåll med olika matkulturer och preferenser är **god ventilation mycket viktig**. Det är irriterande att känna doften av grannens stek om man själv är vegan. Se till att ventilationen är kraftfull och fungerar väl.

För många internationella studenter är återvinning något nytt, och ofta något som är svårt för hyresvärdar att informera om på ett sätt som lätt förstås. Det bör finnas ett särskilt utrymme för återvinning i köket, och påsar/behållare bör vara tillräckligt stora för att inte behöva tömmas

mer än två gånger i veckan. Detta inkluderar organiskt avfall, plast och pappersförpackningar. I anslutning till köket bör det också finnas plats för mer sällan återvunnet material såsom papper, glas, burkar, metall och batterier. Vi rekommenderar att påsar/behållare är färgkodade enligt svensk standard, och att återvinningsrummets kärl har samma färger.



Figur 5. U-format kök med diskhoar och diskmaskiner integrerade i köksön, vilket ger mycket arbetsyta, god åtkomlighet och möjliggör att flera kan laga mat samtidigt. Designad för en stor lägenhet (12 studenter).

Checklista – kök

- Gott om förvaring: Minst ett överskåp, två kylhyllor och en egen fryslåda per person. Tydlig märkning.
- Flera matlagningsstationer: Separata ytor för att minimera väntetid och konflikter.
- Utrymme för gemensamma apparater: Mikrovågsugn, vattenkokare, kaffebryggare, brödrost.
- Diskmaskin: En per 4–6 personer.
- Matplats: Stort bord med plats för alla. Kan också användas som studie- eller mötesyta.
- Återvinning: Självklar, enkel och hygienisk. Generösa behållare, gärna färgkodade.
- Ventilation: Effektiv och pålitlig – för att förhindra oönskade lukter och rök.



"The most hangouts we do, it's all very chill. Like, it's someone sits on the couch and then someone joins, and then someone else joins."

Vardagsrum och sociala ytor främjar möten och relationsbyggande

Tillräckligt stora, välkomnande och hemtrevliga gemensamma utrymmen ökar sannolikheten för att de faktiskt används.

Detta gör i sin tur att spontana möten uppstår oftare. Sådana möten har visat sig bidra till att sociala band bildas och att en känsla av gemenskap växer fram i det delade boendet. Det är i dessa gemensamma ytor som relationer mellan boende både uppstår och fördjupas. Här finner studenter också stöd av sina kamrater under krävande perioder, som tentaveckor.

En flexibel matplats som också kan användas för annat än måltider är ett exempel på en sådan yta. Ett vardagsrum – helst med TV – rekommenderas starkt i varje delat hem.

En rymlig soffa i vardagsrummet möjliggör att vänner och familj kan stanna över, något som uppskattas av många. Ett öppet utrymme kan också användas till exempelvis dans eller fysiska aktiviteter.

Det finns olika åsikter om huruvida vardagsrummet bör ligga i samma stora rum som köket och matplatsen, eller vara ett separat rum. De studenter i fallstudien som hade erfarenhet av båda typerna av planlösning föredrog att vardagsrummet var avskilt. Det möjliggör att olika aktiviteter pågår samtidigt – exempelvis kan några

boende laga middag i köket, medan andra studerar eller tittar på film i vardagsrummet. Det separata vardagsrummet kan också fungera som provisoriskt gästrum.

Tillgång till lättanpassade gemensamma utrymmen, både inom lägenheten och på byggnadsnivå, möjliggör dessutom både organiserade och spontana aktiviteter tillsammans med likasinnade grannar. I en av fallstudierna fanns två särskilda gemensamma utrymmen i byggnaden: en "lounge" utanför tvättstugan med stor TV-skärm som användes för spel- och filmkvällar av hela huset, samt ett

studierum med utgång till trädgård och grillplats. Studierummet användes inte bara för plugg utan även för fester och grillkvällar.

Rekommendationer

Särskilt i byggnader avsedda för studentboende bör sociala utrymmen finnas både på lägenhetsnivå och på byggnadsnivå.

Vardagsrum bör vara utformade så att de uppmuntrar studenter att faktiskt tillbringa tid där. Syftet är att möjliggöra spontana möten och uppbyggnad av sociala relationer. Rummen bör kunna användas för både avkoppling och sociala aktiviteter – och om möjligt delas upp i olika zoner. De bör tillåta varierade möbleringar och inredas med typiska element från hemmiljö, såsom bokhyllor, soffor och taklampor, tillhandahållna av hyresvärderna. Naturligt dagsljus är viktigt.

För studenter bör gemensamma ytor även kunna användas som studieplatser. Även andra grupper arbetar idag ofta hemifrån vissa dagar. I större delade lägenheter bör tysta studieutrymmen antingen skapas inom gemensamma utrymmen eller vara separata rum med god belysning. Ofta kan matbordet även användas som studieyta mellan måltiderna. Gemensamma studieytor i byggnaden fungerar både som plats för arbete och som forum för spontana möten. Multifunktionella rum som lätt kan anpassas till olika aktiviteter – som träningspass, filmkvällar eller fester – bidrar till både oplanerade och organiserade aktiviteter och stärker gemenskapen.

“Det blir väldigt naturligt att man blir vänner av att umgås oansträngt i många korta perioder.”

“Or for example, I just started a yoga evening... not a class, because I'm not even a trainer. But I was thinking I like to do yoga in the evenings because I study, and I want to stretch. And then I'm just doing it there and neighbours are coming, and we just follow a video on YouTube and do yoga.”

Checklista – vardagsrum och sociala ytor

Lägenhetsnivå:

- Utforma vardagsrum som möjliggör både avkoppling och sociala aktiviteter.
- Skapa separata zoner om utrymme finns.
- Tillåt flexibel möblering.
- Inred med bokhyllor, soffor, taklampor – i mindre permanenta bostäder får dessa gärna tillhandahållas av hyresvärderna.
- Säkerställ tillgång till naturligt dagsljus.
- Integrera studie- eller arbetsplatser i gemensamma rum, särskilt i större boenden.
- Låt matbordet fungera som både studie- och samlingsyta.

Byggnadsnivå:

- Skapa gemensamma studieytor som också stödjer spontana möten.
- Tillhandahåll multifunktionella rum som kan användas för aktiviteter som filmvisningar, spel och fester.

Badrum – optimera användningen

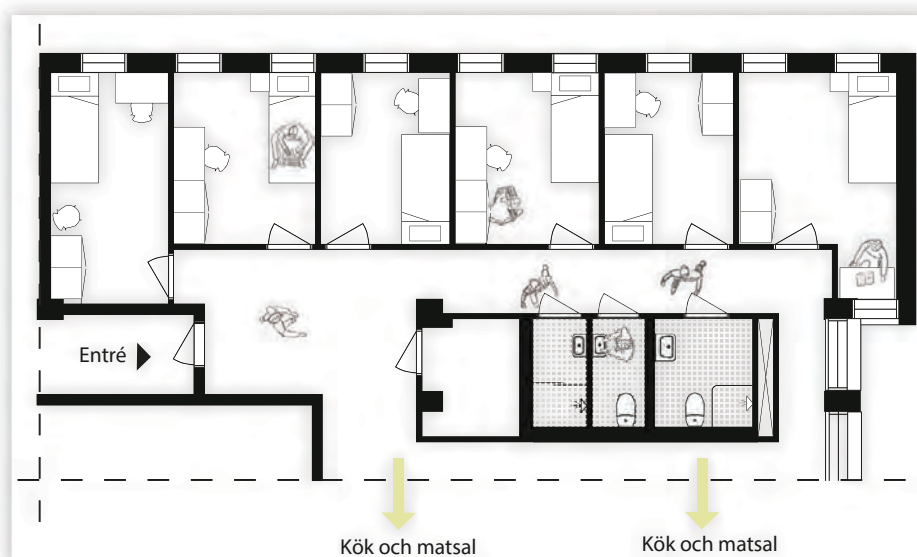
Ur ett hållbarhetsperspektiv är färre badrum en av de viktigaste faktorerna för att hålla nere både kostnader och koldioxidutsläpp. De flesta studenter utan tidigare erfarenhet av att dela badrum uttrycker en stark preferens för att ha ett eget. Men när de väl börjar dela badrum visade intervjuerna att de flesta tyckte det fungerade oväntat bra.

Att dela badrum blev en naturlig del av vardagen. Om ens eget badrum är upptaget, kan ett annat i bostaden användas för ett snabbt ärende. Badrummen behöver ha tillräcklig förvaring för privata tillhörigheter, eller så kan sådan förvaring placeras utanför badrummet.

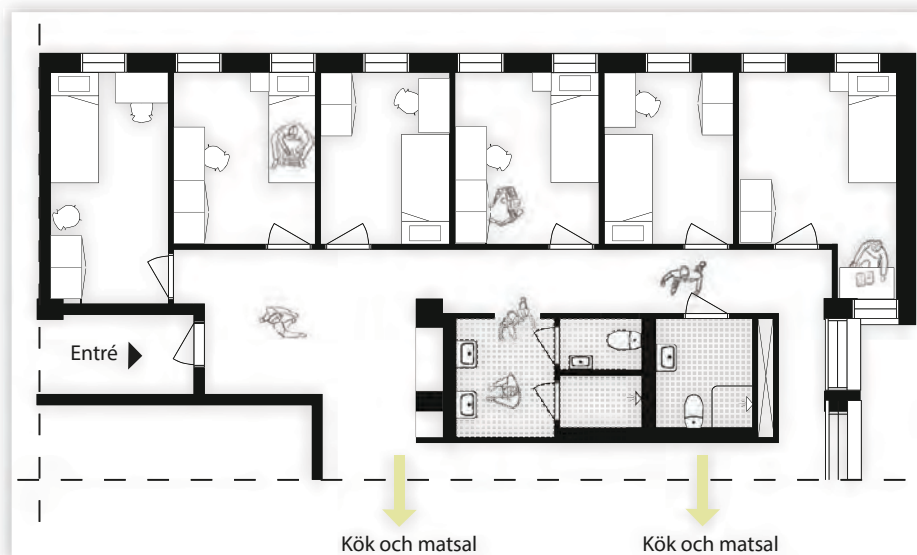
För att minimera resurser och skapa

flexibilitet kan olika badrumskonfigurationer övervägas. Ett badrum kan delas bekvämt av två till tre personer, och tre personer är övre gränsen enligt det gällande regelverket. Att separera toaletter och duschrum är ett sätt att minska trängsel, spara resurser och öka samtidig tillgång till olika badrumsfunktioner.

Figur 6. Ett tillgänglighetsanpassat badrum kombinerat med ett duschrum och en separat toalett möjliggör att tre personer kan använda olika faciliteter samtidigt. Badrumsblocket fungerar också som en buffertzona mellan sovrum och gemensamma ytor.



Figur 7. Ett tillgänglighetsanpassat badrum i kombination med separat duschrum, toalett och två handfat. Här kan fem av sex boende samtidigt använda olika delar av badrumsutrymmet.



Minst ett badrum i varje delad bostad ska vara tillgängligt för rullstolsanvändare, och enligt regelverket ska det i studentboenden finnas ett tillgängligt badrum för varje fem studenter. Ett fullt tillgängligt badrum som kombineras med en separat toalett och ett duschrum, erbjuder samma funktionalitet som två kompletta badrum men tillåter tre personer att använda olika faciliteter samtidigt. Extra tvättställ är också ett sätt att öka tillgången under högtrafik på morgonen.

En lösning som föreslagits i studentworkshopparna är att ha privata toaletter och handfat i sovrummen, i kombination med gemensamma duschrum. Det finns exempel på studentkorridorer med tolv boende som delar två duschar men där varje person har egen toalett, vilket visat sig fungera utan problem. I workshopparna framhöll flera studenter denna lösning som ideal. Ur hållbarhetssynpunkt finns också fördelen att en toalett inte behöver samma våtrumsstandard som ett badrum – vilket innebär minskade byggkostnader och lägre miljöpåverkan. Dock ska det alltid finnas tillgång till tillgängliga hygienrum i bostaden som nämnts tidigare.

Badrummen bör vara lättillgängliga

från sovrummen, så att de boende slipper passera gemensamma sociala ytor. En klustermodell där sovrum grupperas kring ett badrum via en mindre hall fungerar väl. Illustrationerna i Figur 6 och 7 visar hur ett badrumsblock även kan fungera som ljud- och integritetsbuffert mellan de privata sovrummen och de gemensamma ytorna i hemmet.



"If your own bathroom is occupied, another in the flat could be used for a quick spontaneous visit."

Checklista – badrum

- Utforma badrum så att de bekvämt kan delas av 2–3 personer.
- Säkerställ att minst ett badrum i varje lägenhet är tillgängligt för rullstolsanvändare.
- Kombinera ett tillgänglighetsanpassat badrum med separat duschrum och toalett för att möjliggöra samtidig användning.
- Överväg extra handfat utanför badrummen för att minska köbildning.
- Överväg lösningar där privata toaletter och handfat finns i sovrummen, och separata duschrum delas, särskilt i större delningsboenden.
- Använd vattensnåla lösningar, som dubbla spolknappar och snålspolande kranar och duschmunstycken eller automatisk avstängning av vattnet efter en stund.
- Säkerställ förvaring av personliga hygienartiklar, antingen i badrummen eller i anslutande utrymmen.
- Låt badrumsblocket fungera som ljud- och integritetsbuffert mellan sovrum och sociala ytor.



Sovrum – en privat zon

I delade lägenheter är sovrummet ofta den enda verkligt privata platsen som finns tillgänglig för de boende – det enda utrymmet där man kan vara helt sig själv. Även när det finns bra gemensamma ytor är sovrummets komfort och funktion avgörande för individens välbefinnande.

Hur rummet används varierar mycket mellan olika personer. Vissa studenter tycker om att studera i sina rum, medan andra tycker att det är helt omöjligt. Många uppskattar att kunna se serier eller filmer tillsammans i gemensamma utrymmen på en större skärm, men tillbringar ändå mycket tid framför sin egen skärm i sovrummet – både för

online-möten, underhållning och spel. Sovrummet är också platsen där man tar telefonsamtal eller för privata samtal med nära vänner. När de gemensamma ytorna i bostaden är välplanerade, trivsamma och lämpar sig för att ta emot privata gäster, kan sovrummen vara något mindre. Men även då bör sovrummet kännas

tillräckligt rymligt för att vara bekvämt vid besök eller mer personligt umgänge. Rummet ska rymma en säng, ett skrivbord med stol, och ha tillräckligt med golvyta för exempelvis en gästmadrass. En del sovrum hade utdragbar säng vilket uppskattades av de boende och användes för tillfälliga nattgäster. Flera studenter nämnde att tillräcklig förvaring av kläder är viktig, både med hyllor och hängare.

Det är också viktigt att rummet har bra ljudisolering, och att de vanliga behoven av dagsljus och öppningsbara fönster för vädring tillgodoses. Kombinationen av dessa faktorer är vad som skapar en privat och avkopplande miljö där boende både kan vila och känna sig trygga.

Checklista – sovrum

- Rummet bör vara välproportionerat och utformat för att rymma:
- En säng, som gärna är utdragbar eller tillräckligt stor för att två ska kunna dela.
- En studieplats (skrivbord, lampa + stol)
- Golvyta för gästmadrass eller träningsmatta
- Garderob med hyllor och hängare
- God ljudisolering är avgörande för känslan av privatliv
- Fönster bör tillhandahålla rikligt med dagsljus och gå att öppna för vädring



Förvaring, hallar och entréer – för ett smidigt vardagsliv

Planlösningen i en delad bostad har stor inverkan på hur bekvämt och privat boendet upplevs. Särskilt viktigt är det att dörren till det privata sovrummet inte öppnas rakt ut i det gemensamma köket eller vardagsrummet vilket kan kännas abrupt.

Halvprivata zoner mellan privata och gemensamma ytor – som en liten hall eller ett kapprum – kan skapa en känsla av både avskildhet och bli naturliga övergångszon till de allmänna ytorna. Vid besök i studentboenden blev det tydligt att unga människor idag har mycket kläder och skor. I vissa lägenheter förvarades ytterkläderna inne i rummet, men det fungerade bara om rummet var tillräckligt stort, och

det var inte en optimal lösning med tanke på renlighet. Särskilt skor bör förvaras i hallen och det bör finnas plats för tre par skor per person.

Större klädkammare där det finns plats för vinterkläder, resväskor, sportutrustning och liknande uppskattades mycket i de fall de fanns. Dessa funktioner bidrar till att göra det möjligt att ha mindre yta i själva sovrummet med bibehållen komfort.

"It's awkward [when] I want to come to the kitchen and I face everyone right up front or if I need to leave, I have to go through the kitchen."

Checklista – förvaring, hallar och entréer

- Lägenhetens entré bör vara tillräckligt rymlig för att alla boende ska kunna hänga ytterkläder och ställa sina skor där, med rymlig hatthylla och tillräcklig stor skohylla.
- Säsongsförvaring bör finnas inom lägenheten – till exempel i form av gemensamma klädkammare där boende tryggt kan förvara vinterkläder, resväskor och gästmadrasser.
- Förvaringsutrymmen bör upplevas som säkra och lättillgängliga, inte som avlägsna förråd.
- Det är positivt med halvprivata zoner mellan sovrum och gemensamma ytor för att stärka känslan av integritet.



Organisering av vardagen – hur gemensamt boende fungerar i praktiken

Att bo tillsammans kräver en viss grad av organisering för att få gemensamma hushållssysslor och städning att fungera smidigt.

I de flesta av fallstudiernas boenden sköter de boende själva veckovis städning av lägenheten, daglig renhållning i köket, samt att sortera och ta ut sopor. I en del fall erbjuder hyresvärderna någon form av service för städning av de gemensamma utrymmena i lägenheten, utöver städning av korridorer, trapphus, och gemensamma tvättstugor.

Intervjuerna visade att en välfungerande organisering av ett boende kan upprätthållas så länge det finns tillräckligt många långtidsboende som kan föra systemet vidare till nyinflyttade. Men när de flesta i hushållet är nya blir det mer utmanande att börja komma överens om scheman och vad som förväntas när det gäller

städning. Därför är det viktigt att hyresvärderna tillhandahåller rekommendationer och färdiga städsche-man direkt vid inflyttning.

För studenter är terminsstarten en kritisk tidpunkt, och det är avgörande att de nyinflyttade snabbt lär känna varandra. Att tidigt etablera sociala kontakter och skapa en inkluderande atmosfär är centralt för att boendet ska fungera. I vissa fall har vi sett hur en gemensam fika på söndagar fungerat som ett sätt att hålla samman gemenskapen. I andra exempel har gemensamma middagar, antingen varje vecka eller varannan vecka, varit ett effektivt sätt att bygga relationer och hålla kontakt.

Viss tvekan inför att bo med främlingar är vanligt i början, men som en intervjuperson uttryckte det så varar det inte så länge:

“The other people in the flat were only strangers for five minutes.”

Efter att ha studerat hur sociala relationer utvecklas i delade studentboenden, kunde vi se att det snabbaste och mest effektiva sättet att ta sig över “främlingströskeln” är att laga och äta mat tillsammans.

Det kan dessutom skapa en vana som bidrar till ökad energi- och resurseffektivitet. Detta underlättas av att hyresvärderna tillhandahåller en matkasse med ingredienser och recept för en "välkomstmiddag" när nya boende flyttar in. Middagen kan också kombineras med en första praktisk uppgift, såsom att diskutera och fastställa ett städschema. Det är en fördel om det redan finns ett färdigt förslag att utgå ifrån, och att det är tydligt att städning är ett obligatoriskt ansvar i ett delat boende. Även om städstandarden kan variera mellan individer, finns det en miniminivå som inte får underskridas. Många unga flyttar direkt från sina föräldrahem och har liten eller ingen erfarenhet av städning. Därför bör det finnas detaljerade instruktioner om hur man städar golv, kök och badrum – till exempel i form av videor. I de allra flesta fall fungerar städningen bra: så länge förväntningarna är tydliga och alla vet vad som gäller,

tar de flesta gärna sitt ansvar. I många av de boenden vi studerat fanns en boendeambassadör – en person som ansvarade för att introducera nya personer till hushållet, organisera sociala aktiviteter och fungera som kontaktperson mellan hyresvärderna och de boende. Ambassadören kunde också ta initiativet till ett gemensamt städschema och se till att det upprätthölls. Alternativt kan städning av gemensamma utrymmen tillhandahållas som tjänst, men även då krävs tydliga strukturer.

Hyresvärderna kan även tillhandahålla strukturer för att hantera konflikter, till exempel i form av guider, instruktionsvideor eller kanske till och med spel som tränar konflikthantering. Om konflikter uppstod i de boenden vi studerade, som inte kunde lösas internt, så kunde hyresvärderna kallas in – vilket i de flesta fall räckte för att återställa balansen i hemmet.

När de boende själva skapar, upprätthåller och för vidare en omtänksam och ansvarstagande kultur i sina hem, leder det inte bara till att hyresvärdens egendom vårdas bättre. Det minskar också omflyttningen och behovet av att hyresvärderna ingriper.

"Men de flesta sköter det ju snyggt. Städar upp efter sig ... Det är ju liksom, man bor ju där så man vill sköta det snyggt. Vi har rutiner för hur vi ska städa, hur ofta det ska göras och vem som har ansvaret varje vecka, två stycken så det sköts ju bra."

Checklista – organisering av vardagslivet

- Tillhandahåll en "välkomstmiddag", ingredienser med recept, vid inflyttning, för att underlätta det första "husmötet" där gemensamma regler och städschema diskuteras.
- Erbjud detaljerade instruktioner om städning – gärna i videoformat. Gör klart att alla måste vara delaktiga i städningen.
- Ge studenterna material och underlag för att skapa och anpassa sitt städschema.
- Utrusta köken med bra bakutrustning (t.ex. plåtar, bakformar) för att uppmuntra till gemensam fika
- Belöna hög städningsstandard, till exempel med presentkort eller ett pizzakit.
- Underlätta matchning av boende med liknande intressen och önskemål, exempelvis via digitala verktyg.
- Involvera de boende i förvaltningen av hemmet – låt dem föreslå förbättringar och bemöt förslagen seriöst.
- Inför en funktion med boendeambassadör som ansvarar för introduktion och kontakt med hyresvärderna.



Hållbara vanor – möjligheter till delning och lärande

Färgkodat återvinningsrum med illustrerade instruktioner som togs fram i projektet CoKitchen.

I fallstudierna kunde vi se att hållbara vanor spreds mellan de boende. Det kunde handla om källsortering, som t.ex. många internationella studenter var ovana vid, eller att laga mer växtbaserad mat.

Ofta är någon bland de boende vegetarian och inspirerar de andra till att prova nya rätter och äta mer växtbaserat. Lagar man mat tillsammans blir det ofta vegetariskt då man anpassar sig till den som är vegetarian.

Gemensam matlagning var ganska ovanligt i de studerade bostäderna – men förekom i mindre undergrupper av boende. Dessa initiativ drevs ofta av en önskan att minska matsvinnet. Blev mat över delade man med sig, och likaså om man skulle resa bort eller om något behövde gå åt.

Studien visade däremot tydligt att kulturmöten, även om den inte alltid tog sig praktiska uttryck, är en

av de stora möjligheterna i delade boenden. Att bo tillsammans skapar en naturlig arena för att lära sig av andras erfarenheter och perspektiv. Många boende vittnade om hur de genom samboendet lärt sig nytt – allt från matlagning och källsortering till hur man löser vardagsproblem. För internationella studenter handlade det ofta om att förstå livet i ett nytt land.

Delningspraktiker

Förutom delad användning av utrymmen, utrustning och de vanligaste kryddorna, rapporterade få intervjupersoner om delning i vardagens aktiviteter. Gemensam matlagning hade de flesta inte ens

överbärgat och tanken betraktades ofta som svår att genomföra på grund av olika scheman, dieter och preferenser. När delning faktiskt förekom, handlade det om mindre grupper (2–3 personer) som hunnit bygga starkare relationer. Däremot förekom ofta delning av hushållsmaskiner som någon köpt privat eller tagit med sig från sitt förra hem, som tex kaffebryggare, matberedare eller mixerstav. Någon hade hittat en grill och ställt den utanför huset, någon annan hade en elvisp vilket inspirerade till att baka kakor. En boende köpte en torkställning som användes flitigt av alla. Det spar både energi, är skonsamt för kläderna och gör luften mindre torr, påpekade en student.

För många internationella studenter är källsortering helt nytt. Det är något som man uppskattar men tycker är krångligt. Om det etableras blir det en hållbar vana som dessa studenter även kan ta med sig tillbaka till sitt hemland. För att underlätta källsortering bör den finnas lättillgänglig, och vara pedagogiskt uppdelat i olika fraktioner. Behållarna bör vara tillräckligt stora för att man inte ska behöva tömma mer än två gånger per vecka. För små behållare är en källa till irritation och om de ständigt är överfulla kan det hända att man slänger i vanliga soporna i stället. Vi rekommenderar att behållarna färgkodas med standarden för källsortering som utvecklats av Avfall Sverige och att samma färger används i återvinningsrummet. Det är en god idé att ha extra plats för pantflaskor, eftersom de ofta blir ett uppskattat tillskott till hushållets gemensamma kassa.

Ett sätt att stimulera en delningsskulturer är att ha bytesdagar/platser eller loppmarknader i byggnaden eller bostadsområdet och på det sättet främja cirkulär konsumtion. En hyresvärd hade en bytesplats i ett oanvänt förråd på vinden där studenter kunde ställa saker de

inte behövde eller när de flyttade. Hyresvärden kan också ge information och möjlighet till kollektiva inköp av lokalproducerade grönsaker och frukt direkt till byggnaden (genom att t.ex. tillhandahålla plats för leveranser). Större gemensamma inköp gör det lättare och billigare för boende att välja hållbart.

En säker, lättåtkomlig och väderskyddad cykelparkering är en viktig del av hållbart resande helt generellt. Komplettering av bra cykelparkering med bokningsbara lådcyklar att låna eller hyra skulle underlätta större inköp (t.ex. inför fester) till det delade boende eller möjliggöra även transport av möbler fyndade på andrahandsmarknaden.

"...we did have three people who would always cook together on Sunday because...[it was] their hobby... cooking something special...and then they just had a weekly thing"

"Sometimes for example if I was only with the girls, I used to cook something for myself but then I used to prepare extra for them and then they would have dinner with me. And they did the same for me for breakfast for example overnight oatmeal... so yes, we used to share a lot of food."

"Men jag tycker generellt att jag har lärt mig mer om hur andra människor lever och tänker. För jag kommer från en väldigt svart och vit familj Så för mig var det som en inlärningskurva att komma till ett nytt ställe och upptäcka att det finns andra sätt att göra saker på och de är inte fel bara för att de är annorlunda."

Checklista – hållbara praktiker

- Inför färgkodad, rymlig källsortering i köket.
- Skapa utrymme för att samla pantflaskor t.ex. till hushållets "gemensamma kassa".
- Tillhandahåll information om källsortering och miljövinster för att underlätta för nyinflyttade.
- Anordna byggnads- eller områdesvisa bytesdagar och loppmarknader.
- Möjliggör samordnade beställningar av lokalproducerad mat.
- Inrätta digital eller fysisk plattform för att dela/byta saker mellan boende.
- Planera för utrymme där kläder kan lufttorkas.
- Uppmuntra och underlätta hållbara beteenden genom att tillhandahålla mikrovågsugnar och vattenkokare och installera snålspolande kranar och duschmunstycken samt temperaturkontroller.
- Tillhandahåll säker cykelparkering för att underlätta hållbart resande.

Kommunicera fördelarna!

Rekommendationer till hyresvärdar

I flera av fallstudierna hade hyresvärden utvecklat en app för att underlätta kommunikationen och informationsutbytet med hyresgästerna. Appen användes både som ett verktyg för att förbereda nya hyresgäster inför inflyttning och som ett stöd för att bygga en gemensam kultur i nya boendegrupper. Andra hyresvärdar erbjöd liknande funktioner via en webbplats. Oavsett plattform visade sig digitala lösningar vara betydligt mer effektiva än laminerade lappar eller anslagstavlor i trapphuset.

De boende organiserade dock ofta sin egen interna kommunikation genom till exempel chattgrupper. Därför bör digitala lösningar från hyresvärdens sida främst fungera som en samlad källa till information och svar på vanliga frågor kopplade till boendet.

Så kan delat boende göras attraktivt för studenter

Att få studenter att se delat boende som ett eftertraktat alternativ är en utmaning, många känner en viss tvekan inför att dela bostad med någon man inte känner. Därför är det viktigt att lyfta fram fördelarna: lägre kostnader, mindre ensamhet, möjlighet att dela vardagsliv, erfarenheter och kunskaper, och ett mer miljömedvetet sätt att leva. Ett effektivt sätt att väcka intresse är att låta studenter själva berätta om sina boenden, till exempel genom videor. Det är också värdefullt att tydligt kommunicera

hur delningsboende fungerar i praktiken, och dess ekonomiska, sociala och ekologiska vinster.

Prisvärt och rymligt

Delat boende är ofta mer kostnads-effektivt än att bo ensam. Det blir möjligt att dela på utgifter för allt från städmaterial till köksutrustning och abonnemangstjänster. Dessutom får man som regel mer yta per person – både rent fysiskt och funktionellt. I stället för ett litet pentry får man tillgång till ett fullvärdigt kök och ett vardagsrum där man kan umgås, plugga eller bara vara.

Lägre klimatavtryck

Att dela bostad innebär också att man delar på energikrävande utrustning som kylskåp, spis och diskmaskin – vilket minskar energianvändningen per person. Även badrum har ett stort klimatavtryck, med tätskikt, avlopp och andra installationer. Delat boende gör det

"There's also a chat option in the app. You have a chat with your roommates and then you have one with the whole building and one with everyone in Stockholm. But no one texts in those group chats, because it's just, I don't know. We just made a WhatsApp group with the whole building, and we have one with our house too for announcements for parties or questions – people have the same question, [it] keeps popping up: 'does anyone have a printer?' Like, 'yeah, there's a library here'. And we help each other out."

också enklare att handla i storpack, låna eller byta saker med varandra och därmed minska både kostnader och avfall.

Ett inbyggt socialt nätverk

Att bo med andra ger automatiskt ett socialt sammanhang. Detta är värdefullt för många grupper, som ensamstående äldre, studenter som flyttar till en ny ort, eller internationella studenter som är nya i landet. Rumskamrater kan erbjuda både sällskap och stöd, och många vittnar om att nära vänskapsband bildats i det delade boendet.

Vardag med gemenskap och lärande

De vardagliga mötena – som att äta frukost tillsammans – gör livet rikare och skapar nya sociala sammanhang utöver studier och föreningsliv. Samtidigt som man behöver samarbeta kring hushållssysslor, blir det ofta mindre jobb för varje person – och mer lärande på köpet.

Man lär sig inte bara att hantera ett hushåll, utan också nya färdigheter genom de man bor med – det kan handla om matlagning, datorkunskap, träning, eller hur andra kulturer lever och tänker. Den gemensamma vardagen blir en plats för utbyte och personlig utveckling.

Sammanfattning

Delat boende är mer än bara en ekonomisk lösning – det erbjuder en levande, social och hållbar livsstil

som ger både ökad trivsel och lägre klimatpåverkan. Med rätt kommunikation och utformning kan det bli ett attraktivt förstahandsval för många studenter, och även för andra grupper som har lägre betalningsförmåga, eller lider av ensamhet.

"Jag trodde aldrig att jag skulle gilla att bo med främlingar, men det var den finaste överraskningen i världen. Mina korridorkompisar från första året är mina bästa vänner, och vi sms:ar hela tiden."

"[The group chat] is a little bit self-organised, it's more for quick stuff. But if not, we have the app. Over there we put like questions related like about the apartment or the laundry room or for example we can report if something's damaged there."

"Guidelines are so important. Especially because as students, maybe you also don't feel like you have independence in a way. So, I feel like [saying] 'if this happens, do this.' And there has to be like a poster of it."

Checklista – Så lyfter du fördelarna med delat studentboende

- Presentera det som ett smart, socialt och flexibelt sätt att bo
- Visa att man får mer för pengarna än i en etta
- Lyft fram fördelarna med möblerade och utrustade gemensamma ytor
- Betona lägre kostnader genom delade tjänster och abonnemang
- Visa hur delat ansvar för hushållssysslor sparar tid
- Informera om lägre klimatavtryck genom delade kök och badrum, delade resurser och möjliga energibesparingar
- Uppmuntra till samköp och återbruk, byte och lån av prylar inom hushållet
- Visa berättelser från boende och exempel om trygghet, vänskap och sociala aktiviteter, gärna i video.
- Ordna välkomstaktiviteter som gör det lätt att lära känna varandra
- Visa att det handlar om en livsstil – inte bara ett boende



Relationsförvaltning

Ett nytt fält för fastighetsförvaltning

– Sara Ilstedt

Under projektets gång framkom att hyresvärdar behöver ta en delvis ny roll för att delningsboende ska fungera. Detta innebär ett nytt fält för fastighetsförvaltning med resurser och kompetenser som de flesta förvaltare saknar i sin organisation idag, vilket gör att många hyresvärdar undviker att inrätta delningsboenden. I Delbos andra policy workshop undersökte vi därför vilket ansvar förvaltningen behöver ta för att skapa bra och fungerande delningsboende. Vi undersökte vilka problem som kan uppstå i och kring ett delningsboende samt vilka åtgärder och resurser som behövs för att åtgärda dessa.

En hel del problem har att göra med hyressättning, besittningsrätt mm. Detta behöver till stor del lösas på policynivå, som diskuteras i andra texter i denna rapport, men nya typer av hyresavtal, försäkringar, och nya former för tilldelning av bostäder kommer att behövas. Det finns många utmaningar och viktiga områden där en mer aktiv

fastighetsförvaltning är betydelsefull. Vi föreslår att begreppet Relationsförvaltning används för att beteckna detta nya fält som omfattar nya metoder för tilldelning och matchning av boende, stöd för att förebygga och utveckla goda relationer mellan de boende, tjänster som anordnande av aktiviteter, samt nya former av städning, skötsel, och i många fall möblering av lägenhetens delade ytor.

Ordet Relationsförvaltning myntades av Stena Förvaltning som arbetat med sociala frågor i sina fastigheter och bostadsområden under lång tid. Stena samverkar med lokala organisationer, skola och offentlig sektor för att skapa trygghet, boendeinflytande och bra förutsättningar för barn och unga i ett område. När det gäller delningsboende handlar relationsförvaltning dock framförallt om sociala relationer bland de boende och behov av tätare kontakt med värden. Konflikter och dålig trivsel kan leda till högre omsättning av boende,

vilket innebär ökade förvaltningskostnader. De hyresvärdar som har erfarenhet av delningsboende menar att relationsförvaltning ofta kan förebygga sådana problem på enkla och effektiva sätt, men att det behövs nya rutiner och roller i organisationen. Det behöver skapas intern acceptans för att jobba på nya sätt, och man behöver vara öppen för att det nya arbetet kräver en period av lärande. För att avlasta organisationen kan man ta hjälp av digitala hjälpmedel som appar, video, sociala medier och chattverktyg.

En möjlig utmaning är att lärosäten inte får vara hyresvärdar, vilket begränsar deras möjlighet att höja sin attraktivitet och ger behov av operatörer som mellanhand. Dessa behöver då ha kompetens och resurser för relationsförvaltning. Socialt boende är också något som skulle kunna hanteras genom operatörer som specialiserat sig på relationsförvaltning. Stockholms Stadsmission erbjuder idag en tjänst där de förmedlar lägenheter som

erbjuds av hyresvärdar, till socialt utsatta och ger en hyresgaranti till hyresvärderna. Om de boende klarar av att betala hyran under en viss tid övergår kontraktet till ett

förstahandskontrakt. Detta är ett bra sätt att ge strukturellt hemlösa möjlighet till en egen bostad och för fastighetsägare att ta ett ökat socialt ansvar.

Rekommendationer för Relationsförvaltning under olika faser av boendet:

Före inflytt:

Förväntanshantering. De som söker ett delningsboende behöver få information om vad som väntar och vilka krav som ställs så att de har rätt förväntningar. För att bo delat krävs en grundläggande respekt för andra, att man sköter sin del av städningen, håller köket rent och är intresserad av att lära känna andra människor.

Matchning. Det är en fördel om boende kan matchas för att skapa en bra mix av nationaliteter, ålder, kön, och med hänsyn till skilda personligheter och önskade livsstilar. Det finns appar som kan förenkla genom att de boende själva matchar ihop sig med dem de vill dela boende med. Andra appar bygger på Big Five (fem personlighetsdrag) och matchar fram personligheter som passar varandra. Delningsboende kan passa människor i olika skeden i livet, våga blanda och testa!

Möblering. Grundläggande möblering och inredning av delningsboende rekommenderas, särskilt för de gemensamma ytor och studentboenden. Här behöver man tänka på att möblerna är slitstarka, tvättbara och reparerbara. God kvalitet lönar sig och en mysig inredning gör att de boende sköter om sitt hem bättre. En viss social kontroll är också positiv.

Vid inflytt:

Introduktion. För att skapa en positiv kultur från början, och som håller när nya flyttar in behövs en bra "onboarding". Detta innebär att den nyinflyttade visas runt, får träffa alla boende och får information om städning, återvinning, veckofika och andra rutiner. För att förenkla för icke-svenska hyresgäster rekommenderas ett paket där allt ingår som möblemang, lakan, internet, och hjälp med sådant som autogiro.

Kontinuitet. Om det är möjligt, undvik att alla flyttar in och ut samtidigt. Om det finns "gamla" boende kvar så kan de överföra etablerade rutiner och den goda kulturen till de nyinflyttade.

Instruktioner. Om alla flyttar in samtidigt behöver det finnas informationsmaterial och underlag för städschema på plats direkt vid inflytt. Många vet inte hur man städar eller vilken städnivå som förväntas. Gör en video som på ett pedagogiskt sätt visar hur man städar och hur köket ska skötas.

Stöd för relationsbyggande. Skapa aktiviteter för att de boende ska lära känna varandra. Vi rekommenderar ett middagskit, dvs en matkasse hemlevererad för att laga mat tillsammans. Då skapas snabbt vänskapsband. Till måltiden kan de boende få i uppgift att komma överens om husregler och städrutiner.

Under boendet:

Ambassadörer. Engagera en person i varje lägenhet som ambassadör. Denne är kontaktperson mellan förvaltningen och boendet, sköter onboarding av nya boende, arrangerar sociala aktiviteter, som veckofika och tar kontakt med förvaltningen om det behövs. Ambassadören ska ha mandat att ta egna initiativ inom vissa ramar, och får en mindre ersättning för besväret. Alla ambassadörer i en fastighet formar en grupp som kan fixa fester och andra större aktiviteter och fungera som stöd för varandra.

Konfliktlösning. En person på förvaltningen behöver vara kontaktperson om det skulle uppstå konflikter. För de boende kan det vara skönt att ta in någon utifrån. Oftast räcker det med att sitta ner med alla de boende och prata igenom problemet för att konflikten ska lösas.

Städning och tjänster. I vissa fall kan olika tjänster ingå i hyran. Det gäller framförallt städning av de gemensamma ytor, men det kan också vara tex. aktiviteter.

Underhåll. I Relationsförvaltning ingår även kontinuerligt underhåll av möbleringen i de delade ytor. Tätare kommunikation med de boende behövs för reparationer och uppfräschning av ytor mm.

STORA DELNINGSHINDERLISTAN

Generella problem i planprocessen

Detaljplaneprocessen

- 1 Sekventiell och i silo. I bygglovsprocessen är mycket redan låst.
- 2 För lång. Därefter tidspressad bygglovsprocess.
- 3 Politisk vilja krävs, men svårt att kravställa/stödja utifrån hållbarhet eller särskilda behovsgrupper.
- 4 Digitalisering hindrar flexibla kategorier och "mjuka" bedömningar

Bygglovsprocessen

- 1 Oklarheter och brist på exempel leder till tolkning av Boverkets råd och exempel som bindande regler.
- 2 "Särkrav". Olika krav i olika kommuner och detaljplaner.
- 3 Handläggaren är ensam och saknar ofta kunskapsstöd.
- 4 Kommunens beslut styrs av riskminimering i det långa perspektivet.

PBL och Länsstyrelsen

- 1 Överreglering i PBL leder till många utredningar.
- 2 Detaljplaner kan fällas av Länsstyrelsen som följer PBL strikt.
- 3 Svårt använda "experimentparagrafen" i PBL.

Konverteringar

- 1 Orimliga krav leder till nybyggnadskrav.
- 2 Svårt ändra P-tal vid nytt ändamål.
- 3 Svårt bevara kulturvärden.

Normer och attityder

- 1 Norm som utgår ifrån individ och kärnfamilj, och ger delat boende låg status.
- 2 Brist på kunskap och erfarenheter påverkar undersökningar av preferenser.
- 3 Negativa erfarenheter från korridorer med undermåliga sociala ytor.
- 4 Svag koppling mellan byggkostnad och hyra.

Kunskapsbrist

- 1 I hela byggkedjan saknas förståelse och erfarenheter om kvalitativa boendeperspektiv.
- 2 Befintliga typer/kategorier och regler tar ej hänsyn till kvalitativa perspektiv.
- 3 Saknas kunskap om den aktiva/relationsella förvaltning som behövs.
- 4 Begreppsförvirring kring typer av boende (kollektivhus, boendekollektiv, klusterboende, kooperativ, bostadsförening, kompisboende, korridor).
- 5 Brist på kunskap leder till höga kostnader för långa och svåra processer.
- 6 Utredningar om social hållbarhet berör ej bostadens utformning (tex HS30).

Byggregler

Saknas typ/verksamhetsklass

- 1 Regler för kollektivhus/bostadsförening kräver komplett enskild bostadsdel, dubbla funktioner.
- 2 Familje/individbaserad definition av enskild bostad hindrar användande klass V3A (för vanliga bostäder).
- 3 V3B är framtagen även för tex HVB-hem, flyktingbostäder, mm, och ger kraftigt fördyrande brandkrav. Även särskilt hinder då fler än 6 delar.
- 4 Ny typ/kategori i PBL/BBR kräver sannolikt ny boendeform i Jordabalken (likt som gjorts för SKB).

Övriga hindrande byggkrav

- 1 Krav på tillgänglighet, akustik och förvaring är oklara för delningsboende och bedöms olika.
- 2 Lättnader begränsas till studenter, ej för andra behovsgrupper.
- 3 Enskilda kontrakt leder till höga P-tal.

Hyressättning

- 1 Modell för bruksvärdesbedömning saknas. Nuvarande normhyrestabeller passar inte (arbete pågår).
- 2 Saknas nationell samordning. Olika bedömning i olika kommuner.
- 3 Blockuthyrning begränsas. Delningshyresgäst har likställs med en inneboende i andra hand.
- 4 Oklara regler kring blockuthyrning av delningsbostäder genom kooperativ hyresförening.
- 5 Avgift för mer aktiv/relationsell förvaltning och ingående tjänster (som städning) räknas som hyrespåslag.

Bygg- och boendekostnader

- 1 Stor risk för fastighetsbolag/utvecklare att hyresnivå sätts sent, när jämförelseobjekt och nationell samordning saknas.
- 2 Delningsbostad kan ej ge bostadsbidrag.
- 3 Delningsbostad kan ej ge fullt investeringsstöd.
- 4 Kalkylmodeller för hållbarhetsbedömning är ej anpassade för delningsboende (måter per yta och inte per boende).
- 5 Delad yta momsbelägg.
- 6 Kunskap saknas om hur delning sänker byggkostnaden.

Avtalsfrågor

- 1 Frågor kring besittningsrätt, tex svårt ge trygghet vid ändrad livssituation (graviditet, nytt förhållande).
- 2 Svårt att inkludera och kvalitetssäkra tjänster i hyresavtal.

Förmedling

- 1 Tilldelning /urval /matchning. Att nå behovsgrupp för insats eller att skapa en socialt fungerande grupp kan hindras av tex bostadskö och diskrimineringsregler.
- 2 Avtalsmässigt svårt att fördela ansvar för skador.
- 3 Saknas regler/undantag för individuell debitering (tex VA-taxa).

Resultatet av den omröstning som hölls vid Delbos tredje och avslutande policy workshop. Listan sammanfattar alla hinder för delningsboende som identifierats genom projektet.

Systemiska hinder

– Martin Sjöman & Linda Teng

Denna rapport och arbetet inom Delbo visar hur delningsbostäder, som en ny och mer hållbar boendepraktik, vuxit fram underifrån. Bostadssystemets normer och uppfattningar, lagar och regler, beräkningsmodeller och standarder är utformade för den enskilda privatbostaden, och allt annat ses som undantag. Som en maskros mellan betongplattorna har delningsbostaden trängt sig fram, genom modiga pilotprojekt, många förhandlingar och kreativt tänjande av reglerna. Efter långa processer har några projekt blivit byggda, men om samhället vill möjliggöra delningsboende som en bostadsform för fler, så behöver de systemiska hindren adresseras. Här redogör vi för de hinder som finns, men också för förändringsarbete som redan pågår.

Kunskapen om delningsbostäder är fortfarande låg. Det är få som kan skilja på termer som bostadskollektiv, gemensamhetsboende, klusterlägenhet och coliving. Det är vanligt att få frågan om vad som egentligen skiljer en delningsbostad från en studentkorridor eller en stor lägenhet med s.k. kompiskontrakt. Brister och oklarheter i regelverken gör byggprocessen längre och dyrare, och hyresvärdar som Colive har tagit stora risker genom att pröva oklarheter i hyressättningen. Sammantaget gör detta att entreprenörer väljer att satsa på mer väletablerade bostadsformer.

Bland de aktörer som hittills byggt delningsbostäder märks Akademiska Hus fastigheter för olika universitet, HSB tillsammans med operatören Udda, Stena Fastigheter för Stadsmissionen och Lunds Kommunala Fastighetsbolag tillsammans med Colive. Dessa fastigheter blockförlägs, medan bostadsbolagen Stockholmshem och Helsingborgshem, som också har byggt nyskapande hus

med delade miljöer, sköter uthyrning och hela förvaltningen själva. Det finns även experimentmiljöer i KTH live-in-lab och i HSB living lab.

Det alla dessa aktörer har gemensamt är målbilder som ligger bortom det enskilda projektet och hyresintäkten. De flesta tillhör offentlig sektor och har tydliga uppdrag från politiskt håll att utveckla mer blandade och hållbara boendeformer. Även HSB och högskolorna har haft långsiktiga mål som handlat om utveckling och lärande. Många projekt har också varit avsedda för särskilda behovsgrupper, som studenter, ensamma äldre kvinnor, eller som Stadsmissionens arbete för hemlösa.

Även dessa projekt har dock tyngts av långa processer för att tex. utveckla nya lösningar för brandskydd och få dem godkända. Kunskapsutbytet mellan dessa aktörer har också varit litet, och det är viktigt att erfarenheter och fungerande lösningar sprids.

För att möjliggöra en bredare utveckling mot mer delningsbostäder i Sverige behöver lagar och regler anpassas. Samtidigt behöver kunskap och praxis byggas upp, både mellan bostadsbolagen och inom beslutsfattande instanser som kommunala bygglövsenheter och hyresnämnder.

Det som orsakar störst risk för fastighetsbolagen är osäkerheten vad gäller förväntade hyresintäkter, långa planprocesser och förhöjda byggkostnader. Men det finns också andra problem, som tex. kommunala styrdokument som anger antal lägenheter och inte antalet människor som ska få en bostad. I botten ligger samhällets normer om den enskilda privatbostaden som ideal.

På de följande sidorna listas och beskrivs dessa hinder, tillsammans med pågående förändringsarbete.

Kartläggning av hinder för delningsbostäder

Nedan sammanfattas de hinder för byggande och uthyrning av delningsbostäder som kartlagts inom Delboprojektets workshops:

Kunskapsbrist, rådande normer och förväntningar

- **Brist på kunskap** både hos fastighetsbolagen, myndigheter, hyresnämnder och bygglovshandläggare gör plan- och bygglovsprocessen dyr och svårförutsägbar.
- **Avsaknad av en tydlig och vedertagen definition av vad en delningsbostad är**, och vilka egenskaper som särskiljer den från andra bostadsformer. Förvirring råder kring olika delade bostadsformer, och vilka boendevillkor dessa leder till i praktiken. Bilden av delning påverkas därför även av negativa associationer och missförstånd kopplade till illa utformade studentkorridorer och mer ideologiskt drivna bostadskollektiv. Inflytelserika och missvisande enkätundersökningar döljer efterfrågan då de tillfrågade inte förstår vad de tar ställning till.
- **Privatbostadsnormen** är stark, dvs den enskilda bostaden för individen eller kärnfamiljen ses som det normala, och det tas för givet att detta är idealet för alla.
- **Behov av relationsförvaltning.** Delningsbostäder kräver mer aktiv förvaltning med fokus på relationer vilket ställer krav på ny kunskap, nya resurser och arbetssätt i förvaltningsorganisationen. Detta är idag svårt att ta betalt för genom hyran.

Praxis, standarder, rådande kalkylmodeller och mätetal

- **Statligt investeringsstöd, kommunala plan-dokument och bostadsförsörjningsmål är utformade utifrån enskilda bostäder.** De kalkylmodeller och nyckeltal som används baseras på byggnadsyta och antal bostäder, men inte på antalet människor som får bostad, eller verklig levnadsyta. Dessa nyckeltal krävs sällan, vilket döljer delningsboendets ekonomiska och ekologiska fördelar. Politisk vilja krävs därför för att möjliggöra projekt med delningsbostäder i en kommun.

Hyreslagstiftningen och bruksvärdesmodellen, samt annan lagstiftning som påverkar hyra, bostadstilldelning och avtal

- **Hyreslagstiftningens bestämmelser om vad som menas med en bostadslägenhet utgår ifrån traditionella privatbostäder.**

En lägenhet blir i juridisk mening till flera lägenheter om flera individer hyr tillsammans. Detta påverkar vilka regelverk som gäller för delningsboende, leder till oklarheter gällande de gemensamma ytorna, och orsakar merarbete för både fastighetsbolagen och hyresnämnderna. De hyresrättsliga förutsättningarna för delningsboende, såsom regler kring blockuthyrning, hyressättning och avtalsstruktur har hittills inte belysts i lagstiftningen.

Den statliga utredningen "Ändrade regler för en mer flexibel bostadsmarknad" fick 2024 ett tilläggsuppdrag att även förenkla för uthyrning av delningsbostäder. I och med denna utredning har frågorna för första gången analyserats i ett samlat och systematiskt lagstiftningsperspektiv. I detta arbete bidrog detta projekt med en kunskapssammanställning utifrån forskningen i CoKitchen och Delbo. Utredningen slutbetänkande (SOU 2025:65) offentliggjordes just före denna rapport, den 28:e maj 2025, och föreslår omfattande förändringar som beskrivs nedan.

- **Oklara regler för blockuthyrning.**

Blockuthyrning är en modell som ofta används för uthyrning av delningsbostäder. I stället för att en fastighetsägare skriver individuella hyreskontrakt med varje enskild boende, skrivs ett blockhyresavtal med en mellanhand, en s.k. operatör, som kan vara en organisation, ett företag eller en kommun. Det är sedan operatören som ansvarar för att fördela bostäderna, hantera hyresavtal med de boende, samt ta hand om de juridiska aspekterna och eventuella risker. Operatören har ofta specialiserad kunskap om både relationsförvaltning och målgrupps behov, vilket bidrar till att skapa funktionella och socialt hållbara boendemiljöer. Detta kan även möjliggöra ett mer anpassat boendebjudande för särskilda behovsgrupper. Blockhyresavtalet innebär att de boende blir andrahandshyresgäster men får

direkt besittningsskydd. Hyran till de boende ska vara skälig och baseras på bruksvärdesprincipen, men en blockhyresoperatör behöver inte förhandla hyran. Detta skapar utrymme för egna bedömningar i hyressättningen, men har även skapat oklarheter (se tex. domslut mot Colive, nedan).

Hyresnämnden skall också avgöra om det finns ett "seriöst behov av blockuthyrning", som tex. för att tillgodose behov av studentbostäder eller person- albostäder. Att det gäller delningsbostäder kan vara ett "behov" i sig, genom att dessa förmedlas genom en operatör med kunskap om hur delningsbostäder förvaltas. Dessa bedömningar är dock oklara och svårbedömda, och det är svårt för privata aktörer som Colive och Udda att få godkänt för detta. Detta leder till osäkerhet för de fastighetsägare som överväger att ingå blockhyreskontrakt för delningsbostäder. Eftersom ansökan till hyresnämnden görs först då ett fastighetsprojekt i princip är genomfört, innebär detta en stor ekonomisk risk.

Den utredning som nämnts ovan (SOU 2025:65) föreslår att blockuthyrning ska vara tillåtet för delningsbostäder, förutsatt att lägenheterna har byggts för, eller särskilt anpassats för boendeformen.

- **Hyressättningsmodellen utifrån bruksvärde** har i Delbos workshops återkommande pekats ut som det största hindret för delningsboende. I den nuvarande bruksvärdesmodellen är delade ytor är inte hyresgrundande. Detta driver mot byggande av mindre socialt utformade boenden, i likhet med tex. äldre typer av studentkorridorer. Det saknas idag en fungerande modell för beräkning av normhyra för delningslägenheter, vilket är ett stort problem då bruksvärdesmodellen är relativ och jämförelseobjekt i form av befintliga delningsbostäder saknas.

Hyresgästföreningen har efter Delbos workshops inlett ett utvecklingsarbete i samarbete med Colivingförbundet, och en ny hyresmodell väntas presenteras under Q1 2026.

Utredningen (SOU 2025:65) föreslår även att det ska vara möjligt att göra en överenskommelse om "anpassad hyra" för delningsbostäder när uthyrningen sker genom blockförhyrning. I förslaget ska blockförhyrning bara tillåtas då bostäderna är anpassade för delningsboende, och vid direktuthyrning utan mellanhand gäller de befintliga reglerna.

- En annan begränsning som framkommit är svårigheten att ta betalt för boenderelaterade tjänster som obligatoriskt ingående hemförsäkring, städning, aktiviteter genom hyran. Även den mer

aktiva relationsförvaltningen innebär kostnader för personal och tekniklösningar.

Hyresoperatören Colive ligger när detta skrivs i tvist med ett tjugotal boende som sökt sänkt hyra genom ombudet Orimlig Hyra. Svea hovrätt har nyligen kommit med två helt olika domslut den 7:e mars och den 14:e april i år. Här har likadana lägenheter i samma fastighet fått hyran satt till både 8000 och 4900 kr i månaden (Fastighetstidningen, 2025). Även för kunniga bedömare är det idag svårt att förutsäga vilken dom som blir vägledande, och utfallet kan få avgörande betydelse för delningsboende i Sverige.

Utredningens förslag skulle, om de leder till ny lagstiftning, ge långt tydligare regler. Anpassade hyra syftar till att göra det möjligt för mellanhanden eller operatören att få ersättning för sin aktiva förvaltning, även då förstahandshyran för hela fastigheten eller lokalen är en marknadshyra.

- **Vissa typer av delningsboenden kan också begränsas av andra regelverk.**

Specifika målgrupper kan medföra svåra frågor kring begränsning av besittningsrätten. Inriktning på en viss behovsgrupp kan kräva avsteg från principen om kötid i kommunal bostadskö, eller krocka med diskrimineringslagstiftningen.

De gemensamma ytorna gör också att en delningsbostad inte kan ge rätt till bostadsbidrag.

Hotelliknande bokoncept (BBR 2020:5)

Rum med tillhörande delade ytor hyrs ut månadsvis. Moderna fomer av lägenhetshotell, baserade på Boverkets regler för tillfällig vistelse

+ Flexibel tillfällig lösning då tex företag nyanställer.

+/- Ofta stora delade sociala ytor utanför den enskilda bostadsenheten.

– Begränsat till 30 dagar.

– Exkluderande för svaga grupper pga den höga kostnaden.

– Begränsande/kostsamma byggkrav jämfört en likvärdig familjelägenhet.

“Inneboendemodellen” (BBR 2:222)

En boende äger eller innehar hyreskontraktet och har en eller flera inneboende.

+ Vanlig familjelägenhet. Inga begränsande/kostsamma byggkrav.

– Otrygga villkor för inneboende.

– Exkluderande för svaga grupper.

– Självförvaltning, dvs saknas stöd vid problem.

– Kan i praktiken innebära både en socialt utformad delningsbostad eller uthyrning av ett rum utan tillgång till övriga ytor.

– Kan innebära stor ekonomisk otrygghet för innehavaren som ansvarar för hyran.

“Kompiskontrakt” (BBR 2:222)

En undantagsregel för unga som låter två vänner dela hyreskontraktet.

+ Vanlig familjelägenhet. Inga begränsande/kostsamma byggkrav.

– Begränsat till unga och max två boende.

– Kontraktet får löpa max 4 år.

– Exkluderande för svaga grupper. Endast för den som redan har en nära vän eller partner.

– Självförvaltning, dvs saknas stöd vid problem.

– Viss ekonomisk otrygghet då de boende själva ansvarar för att ha någon att dela hyran med.

Kollektivboende (BBR 2:226)

En förening äger eller hyr fastigheten.

Medlemmarna har en komplett egen lägenhet och även tillgång till delade ytor.

– Stor levnadsyta, men mindre ekonomiskt och ekologiskt hållbart än delningslägenhet då krav finns på att kök och badrum ska finnas både i den egna lägenheten och i de delade ytorna.

– Exkluderande för svaga grupper. Förmedlas inte via bostadskö. Ofta prioriteras medlemmar som bedöms bidra positivt till gruppen.

– Självförvaltning, dvs behov av en välfungerande och aktiv förening med engagerade medlemmar.

Begränsande typer och kategorier av boende med olika byggregler och avtalsformer

Ovan listas ett flertal möjliga bostadstyper och kategorier, ägande- och avtalsformer för delade boenden, men alla medför begränsningar. I vissa fall exkluderas eller begränsas tryggheten för utsatta grupper. I andra fall uppstår fördyrande krav i byggandet och svårigheter att utforma hemlika boendemiljöer. Boverkets regler beskriver flera olika delade bostadsformer, men ingen av dessa passar för delningslägenheter av den typ som beskrivits i denna rapport. Inneboendemodeller

lägger tex. både rättigheter, ansvar och risk på innehavaren av förstahandskontraktet. Kollektivboende, eller s.k. boendegemenskaper kräver att den privata bostadsdelen är en komplett lägenhet, vilket leder till dubbla uppsättningar kök och umgängesytor. Bostadstypen “Bostad med gemensamma utrymmen” skapades ursprungligen för asylboenden, och är behäftad med hårda brandskyddskrav.

Ändrade byggregler men ingen ny kategori

När Delbo inleddes arbetade Boverket samtidigt med en större förändring av Sveriges byggregler,

vilket projektgruppen såg som ett fönster för att ta fram underlag och påverka regelverkets riktning. Flera av deltagarna i Delbos policy workshops har i sina remissvar till Boverket framhållit behovet av en ny bostadskategori för delningsbostäder som är mer anpassad efter bostadens ändamål (Boverket, 2024). Boverkets nya byggregler, kallade “Möjligheternas byggregler”, trädde i kraft den 1 juli 2025 och innebär betydande förändringar. Sammanfattningsvis innehöll de tidigare byggreglerna mer detaljerade tekniska specifikationer och allmänna råd. De nya reglerna ger byggherrar större frihet att välja tekniska lösningar, men även ansvar

Särskilt boende för äldre (BBR 2:228)

Flera individer med eget hyreskontrakt delar ofta huvuddelen av ytan och de centrala funktionerna i en gemensam bostad. Utrymmena för social samvaro rymmer oftast alla boende.

- + Kan ge social samvaro och större levnadsyta.
- Mer social/hemlik utformning kan delvis hindras av begränsande/kostsamma byggkrav jämfört en stor familjelägenhet.
- Inte ekonomiskt och ekologiskt hållbart då krav finns på att kök, badrum och utrymme för social samvaro ska finnas både i den egna lägenheten och i de delade ytor.

Studentkorridor (BBR 2:225)

Studentkorridorer har oftast relativt stora rum längs en lång korridor, och delar en mindre yta med vissa centrala funktioner, oftast kök. Utrymmena för social samvaro, som matplatsen, är ofta för små för att alla boende ska rymmas.

- + Kan vara delvis ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart när ytor/funktioner delas i högre grad.
- +/- Kan kräva mer aktiv relationsförvaltning vilket ger mervärden men kan innebära merkostnader.
- Brandkraven (Vk3B) och begränsad möjlighet att ta ut hyra för delade ytor driver båda mot mindre socialt utformade bostäder, och högre byggkostnad jämfört med en stor familjelägenhet.

Bostad med gemensamma utrymmen (BBR 2:227)

Typen skapades för asylboenden eller HVB-hem, men används idag även för delningsbostäder. De centrala funktionerna i bostaden delas. Utrymmena för social samvaro rymmer oftast alla boende samtidigt.

- + Ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart då ytor/funktioner delas i högre grad, men svårt att få bostadsbidrag.
- +/- Kräver mer aktiv relationsförvaltning vilket ger mervärden men kan innebära merkostnader
- Brandkraven (Vk3B) och begränsad möjlighet att ta ut hyra för delade ytor driver båda mot mindre socialt utformade bostäder, och högre byggkostnad jämfört med en stor familjelägenhet.

Delningslägenhet (SAKNAS)

Tre eller fler individer med eget hyreskontrakt (eller bostadsrätt) delar de centrala funktionerna i en gemensam bostad. Badrum kan vara privat eller delat. Utrymmena för social samvaro skall rymma alla boende.

- + Ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart. Potential att möjliggöra bostad med stor levnadsyta till rimlig kostnad, och minska ensamhet för svaga grupper.
- +/- Kräver mer aktiv relationsförvaltning vilket ger mervärden men kan innebära merkostnader.

för att precisera och verifiera att breda funktionskrav i byggreglerna är uppfyllda. De nya reglerna innehåller dock inte några nya regler för delningsboende, och avsaknaden av en fungerande bostadskategori i Boverkets regler är ett av de hinder som framhållits som viktigast att lösa vid Delbos workshops.

Sänkta tillgänglighetskrav för studentbostäder

När detta skrivs har Boverket nyligen lagt fram ett förslag till Riksdagen med sänkta krav på tillgänglighet för studentbostäder. Om en delningsbostad för tex.

sex boende planeras för att dela tre badrum, så räcker det med de nya reglerna om ett av dem är tillgänglighetsanpassat (kravet är 20%). Akademiska Hus (2025) och Studentbostadsföretagen har gjort en inledande studie som visar hur lättnaderna möjliggör 12-18% fler lägenheter i en fastighet. Detta gör stor skillnad eftersom en byggnads grund, stomme och yttre skal står för ca 70 procent av en fastighets byggkostnader och klimatavtryck. Denna förbättring kan inte uppnås i enskilda bostäder. Delningsbostaden kan tillgodose tillgänglighet i de rymligare, delade ytor. De nya reglerna gäller

dock endast delningsbostäder för studenter. Denna möjlighet gäller alltså inte då man vill skapa delningsbostäder för en annan målgrupp.

Slutsats

De problem som identifierats genom projektets intervjuer och workshops är många. Arbetet har inletts, främst vad gäller hyressättning, men det kommer krävas stark politisk vilja för att utveckla delningsboende som en bredare ny boendeform i Sverige.

Slutord

Delningsbostäder har potential att erbjuda mer prisvärda, miljömässigt och socialt hållbara boenden för människor i olika livsskeden. Att dela resurser och vardagsutrymmen kan ses som en del av ett större skifte – från ett individuellt levnadssätt till en mer kollektiv och resurseffektiv livsstil.

Förutom att minska boendekostnader, bostadsbrist och klimatpåverkan kan denna boendeform hjälpa människor ur ensamhet och skapa nya sociala nätverk. Samtidigt visar studien att betydande policyförändringar och informationsinsatser krävs för att främja en bredare utveckling

av delningsboende i Sverige. Arbetet har påbörjats, och vid tiden för denna rapport har flera konkreta initiativ tagits, särskilt gällande hyressättning, medan samhällsnormer tar längre tid att förflytta. Med denna rapport vill vi bidra med ny kunskap, praktiska riktlinjer för design och förvaltning samt en kartläggning av befintliga hinder. Vår förhoppning är att detta arbete ska inspirera till utvecklingen av nya boendeformer som stödjer omställningen mot ett mer hållbart samhälle.



Bild: Akademiska Hus

Referenser

AF Bostäder. (2025). Our history. <https://afbostader.se/en/about-us/our-business/our-history/>

Akademiska Hus. (2020). Framtidens delade boende: En rapport om hållbarhet i livsstil och bostad. https://www.akademiskahus.se/contentassets/54ee586720af4ca-390704291f0876a93/framtidens_delade_boende_2020-webb_enkelsidig.pdf

Arrhenius, T., Braae, E., & Ruud, G. (2025). Architecture and welfare Scandinavian perspectives. (1 upplaga). Birkhäuser Verlag GmbH.

Arroyo, I., Montesino, N., Johansson, E., & Yahia, M. W. (2021). Social integration through social connection in everyday life. Residents' experiences during the COVID-19 pandemic in SällBo collaborative housing, Sweden. *Arch-Net-IJAR*, 15(1), 79–97. <https://doi.org/10.1108/ARCH-10-2020-0236>

Bengtsson, B., & Grander, M. (2023). Universal and Selective Housing Regimes as Broad and Narrow Policy Fields. A Conceptual Proposal and its Application to Sweden. *Tidsskrift for Boligforskning*, 6(2), 90–105. <https://doi.org/10.18261/tfb.6.2.3>

Baum, F. (1986). Shared Housing: Making Alternative Lifestyles Work. *Australian Journal of Social Issues*, 21: 197–212. <https://doi.org/10.1002/j.1839-4655.1986.tb00824.x>

Berglund, B., & Gunnarson, A. G. (2000). Relationships between Occupant Personality and the Sick Building Syndrome Explored. *Indoor Air*, 10(3), 152–169. <https://doi.org/10.1034/j.1600-0668.2000.010003152.x>

Bergman, A., & Burén, A. (2022, 31 maj). Opopulära studentrum blev efterlängttade ettor – nu är de inflyttningsklara. Sveriges Radio. <https://www.sverigesradio.se/artikel/opopulara-studentrum-blev-efterlangttade-ettor-nu-ar-de-inflyttningsklara>

Boverket (2025, 20 okt) https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/?utm_source=chatgpt.com

Candel, M., & Törnå, N. (2022). Housing developers' perceived barriers to implementing municipal sustainability requirements in Swedish sustainability-profiled districts. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(4), 1693–1721. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09923-z>

Christophers, B. (2013). A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, 18(6), 885–911. <https://doi.org/10.1080/013563467.2012.753521>

CityLAB. (2018, October). Experiments in student housing: A preliminary report. UCLA Department of Architecture and Urban Design. <https://www.citylab.aud.ucla.edu>

Clark, V., Tuffin, K., & Bowker, N. (2020). Managing conflict in shared housing for young adults. *New Zealand Journal of Psychology* (Christchurch. 1983), 49(1), 4–13.

Cuff, D., & Wendel, G., with Laborde, R., Rovner, M., Taylor-Hasty, K., & Wong, K. (2019, September). My commute is hell: UCLA students, extreme commutes, impacts, solutions. cityLAB-UCLA. <https://www.citylab.aud.ucla.edu>

Diehl, C., Andorfer, V. A., Khoudja, Y., & Krause, K. (2013). Not In My Kitchen? Ethnic Discrimination and Discrimination Intentions in Shared Housing among University Students in Germany. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 39(10), 1679–1697. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2013.833705>

DN (2023-11-02) <https://www.dn.se/ekonomi/foretag-stockholms-bostadsmarknad-hinder-vid-rekryteringar/>

Easterbrook, M. J., & Vignoles, V. L. (2015). When friendship formation goes down the toilet: Design features of shared accommodation influence interpersonal bonds and well-being. *British Journal of Social Psychology*, 54(1), 125–139. <https://doi.org/10.1111/bjso.12062>

Fredriksson, M., & Lundahl, K. (2023). SFS bostadsrapport 2023 (SFS-BR2023). Sveriges förenade studentkårer. <https://www.sfs.se>

Fraser, C., & Collins, P. (2024). Rooming with Seniors: Investigating Demand for Intergenerational Home-Sharing Arrangements Amongst Students at a Canadian University. *Journal of Intergenerational Relationships*, 22(1), 143–166. <https://doi.org/10.1080/15350770.2022.2161688>

Fritzon, C. (2023, 11 augusti). Trots bostadsbrist i Stockholm – här står studentlägenheter tomma. SVT Nyheter. [https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/trots-bostadsbrist-i-stockholm-har-star-studentlagenheter-tomma:contentReference\[oaicite:3\]{index=3}](https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/trots-bostadsbrist-i-stockholm-har-star-studentlagenheter-tomma:contentReference[oaicite:3]{index=3})

Hagbert, P., Larsen, H. G., Thorn, H., Wasshede, C., & Thörn, H. (2020).

Contemporary Co-housing in Europe: Towards Sustainable Cities? (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780429450174>

Helsingborgshem (2025, 14 nov) <https://helsingborgshem.se/artikel/sallbo>

Hyresgästföreningen (2025). <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/flytta/bostadsko/stockholms-bostadsko/>

Istedt, S. (Ed.). (2023). CoKitchen: Framtidens hållbara delningsbostad för studenter (2nd rev. ed., TRITA - ITM-RP 2023:1). Kungliga Tekniska Högskolan. https://www.greenleap.kth.se/polopoly_fs/1.1294111.1699534245!/Rapport-final_cokitchen_2_web.pdf

Istedt, S., & Sjöman, M. (2022). The value of being close: Social and ecological sustainability in co-living for students. *DRS2022*, 1-. <https://doi.org/10.21606/drs.2022.413>

Kallin, H., & Shaw, M. (2019). Escaping the parasite of the student flat: Reflections on an experiment in co-operative housing. *Radical Housing Journal*, 1(1), 223–226. <https://radicalhousingjournal.org>

Khatibi, M. (2022). Socio-spatial interactions of a cluster-house concept apartment in mehr als wohnen project in Zurich, Switzerland. *Frontiers of Architectural Research*, 11(2), 191–202. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2021.10.002>

Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J., & Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. *The Geographical Journal*, 184(3), 242–254. <https://doi.org/10.1111/geoj.12263>

Harten, J. G., & Boeing, G. (2024). Access to the exclusive city: Home sharing as an affordable housing strategy. *Urban Studies* (Edinburgh, Scotland), 61(16), 3069–3085. <https://doi.org/10.1177/00420980241258297>

Hastings, C., Overgaard, C., Wilson, S., Ramia, G., Morris, A., & Mitchell, E. (2024). Crowded house: accommodation precarity and self-reported academic performance of international students. *Compare*, 54(7), 1190–1209. <https://doi.org/10.1080/03057925.2023.2184199>

Holmqvist, E., Jutvik, K., & Lidén, G. (2022). Resilience in Local Housing Policy? Liberal or Restrictive Policy Stances Among Swedish Municipalities Following the Great Migration in the Summer of 2015. *Frontiers in Political Science*, 4. <https://doi.org/10.3389/fpos.2022.885892>

Holton, 2016 Holton, M. (2016). Living together in student accommodation: performances, boundaries and homemaking. *Area* (London 1969), 48(1), 57–63. <https://doi.org/10.1111/area.12226>

Granath Hansson, A., Sørensen, J., Nordahl, B. I., & Tophøj Sørensen, M. (2025). Contrasting inclusionary housing initiatives in Denmark, Sweden, and Norway: how the past shapes the present. *Housing Studies*, 40(4), 892–913. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2323607>

Lang, M., Zhao, K., Lane, R., & Raven, R. (2022). Pro-social concerns characterise landlords' energy efficiency retrofit behaviour: evidence and implications for energy efficiency policy in Victoria, Australia. *International Journal of Housing Policy*, ahead-of-print(ahead-of-print), 1–23. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2162197>

Leino, H., Wallin, A., & Laine, M. (2025). Eco-gentrification in a Welfare State: How Sustainable City Development Gradually Reduces Social Equity. *Urban Affairs Review* (Thousand Oaks, Calif.), 61(1), 70–93. <https://doi.org/10.1177/10780874241241258>

Macias, T. & Ruiz, P.P. (2018). Co-operation in action: The Edinburgh student housing co-operative as a pedagogical space. *Journal of Co-operative Studies*, 51(1), 54–57.

Malmqvist, T., & Brismark, J. (2023). Embodied carbon savings of co-living and implications for metrics. *Buildings & Cities*, 4(1), 386–404. <https://doi.org/10.5334/bc.347>

Mause, K. (2008). The Tragedy of the Commune: Learning from worst-case scenarios. *The Journal of Socio-Economics*, 37(1), 308–327. <https://doi.org/10.1016/j.soc.2007.01.015>

McCartney, S., & Rosenvasser, X. (2024). Affordability is king-with private bedroom: exploring the mismatch of students' housing preferences in constrained housing markets. *Housing Studies*, 39(11), 2806–2826. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2224252>

Myers, H. E. W., & Rollings, K. A. (2024). Perceived effects of residential design on mental well-being: A quasi-experimental study of the University of Michigan's Munger graduate residences. *Journal of Environmental Psychology*, 98, 102408-. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2024.102408>

Naturvårdsverket (2025, 20 okt.). https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/omraden/klimatet-och-bygg--och-fastighetssektorn/?utm_source=chatgpt.com

Nyordslistan 2021 (14 nov 2025) https://www.isof.se/download/18.6c60ddae17d-c25fe728d37b/1640525737545/Nyordslistan%202021.pdf?utm_source=chatgpt.com

O Regan, N., & Gollings, J. (2024, April). Affordable living: Alternatives to the traditional homeownership model. Social Market Foundation. <https://www.smf.co.uk>

Vestbro, D. U. (2010). Living together - cohousing ideas and realities around the world : proceedings from the International Collaborative Housing Conference in Stockholm 5-9 May 2010.

Regeringskansliet. (2025, 15 februari). Lättnader i byggkraven för studentbostäder. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/lagratsremiss/2025/02/lattnader-i-byggkraven-for-studentbostader/>

Revington, N. (2024). Studentification as gendered urban process: student geographies of housing in Waterloo, Canada. *Social & Cultural Geography*, 25(1), 9–28. <https://doi.org/10.1080/14649365.2022.2115536>

Sawert, T. (2020). Understanding the mechanisms of ethnic discrimination: a field experiment on discrimination against Turks, Syrians and Americans in the Berlin shared housing market. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 46(19), 3937–3954. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2019.1577727>

SCB statistikdatabasen. [Elektronisk resurs] : Statistical database. (2025). Stockholm: Statistiska centralbyrån.

Schmid, S., Eberle, D., & Hugentobler, M. (2019). Community Households and Cluster Apartments with Services. In *A History of Collective Living*. Walter de Gruyter GmbH. <https://doi.org/10.1515/9783035618686-023>

Sokolowicz, M. E. (2019). Student cities or cities of graduates? The case of Lodz and its students declared preferences. *Population Space and Place*, 25(2). <https://doi.org/10.1002/psp.2177>

SSSB. (2025). About SSSB. <https://www.sssb.se/en/about-sssb/>

Stockholms stadsmission (2025, 14 nov) <https://www.stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/delningsboende>

Sutela, E. (2024). The role of municipalities in promoting housing affordability: an analysis of three Finnish cities. *Urban Research & Practice*, 17(3), 347–370. <https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2206793>

Sundman, A., Westman, M., Kjellson, K., Brismark, J., & Malmqvist Stigell, T. (2021). CoKitchen: Coliving i KTH Live-In Lab – En studie av arkitektur, beteende och klimat. *Theory Into Practice & KTH SEED*. <https://www.kth.se>

Sundman, A., Westman, M., Kjellson, K., Brismark, J., Malmqvist Stigell, T., Axelsson, M., Pallin, Å., Baghaei, N., Westin, Å., Blume, E., Kjörstad, M., & Blomberg, I. (2021). Max 4 Lax: Delningsbostäder för allmännyttan. *Theory Into Practice, KTH SEED*,

Uppsalahem, Uppsala Kommun & Boföreningen Framtiden. <https://www.theoryintopractice.se>

Schwittay, A. (2024). Students take over: prefiguring urban commons in student housing co-operatives. *Housing Studies*, 40(4), 966–987. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334816>

Studentbostadsföretagen. (2019). Studbotrend 2019. Studentbostadsföretagen. <https://www.studentbostadsforetagen.se>

Student Co-op Homes. (2025). Success stories. StudentHomes.coop. <https://www.studenthomes.coop/about/success-stories/>

Tackx, E., Nguyen, P., Leuven, K., & Heylighen, A. (2022). Student Life on the Autism Spectrum: Exploring the Role of Student Housing in Experiences of Three Students. *Journal of Interior Design*, 47(4), 31–47. <https://doi.org/10.1111/joid.12227>

Theory Into Practice (2021) Delningsbostäder för allmännyttan. <https://indd.adobe.com/view/08892e4e-bc51-4d41-ba90-e2c06e0c1edd>

Thomsen, J. (2007). Home Experiences in Student Housing: About Institutional Character and Temporary Homes. *Journal of Youth Studies*, 10(5), 577–596. <https://doi.org/10.1080/13676260701582062>

Delbo – Framtidens hållbara delningsbostäder

KTH

Skolan för Industriell Teknik och Management (ITM)
Produkt och Tjänstedesign
Brinellvägen 83, 11428 Stockholm
För information, kontakta Sara Ilstedt: sarai@kth.se

Redaktör: Sara Ilstedt

Grafisk form och layout: KTHs kommunikationsavdelning,
Augusta Eriksson Svendsen.

Varje författare ansvarar för sin text.

Författare när inget annat anges: Sara Ilstedt

Omslagsfoto, samt bilder på sida 29: Colive AB
Bilder på sid 9, 16, 24, 25, 61, 72: Akademiska Hus
Foto (när ej annat anges): Projektgruppen.



www.kth.se