
Ungdomsettor i Brf Viva



Riksbyggen Positive Footprint Housing® – för en mer hållbar framtid

Positive Footprint Housing är tvärvetenskaplig forskning för helhetstänkande kring innovativ hållbar bostads- och stadsutveckling.

Positive Footprint Housing är tvärvetenskaplig forskning för helhetstänkande kring innovativ hållbar bostads- och stadsutveckling. Projektet ska resultera i ökad miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet där vunna insikter och lärdomar får sin första praktiska tillämpning i Bostadsrättsföreningen Viva, med 132 bostäder i Guldheden, intill Chalmersområdet i Göteborg.

Projektet är initierat av Riksbyggen i samverkan med bland andra Johanneberg Science Park, Chalmers, Göteborgs universitet, Göteborg Energi, Göteborgs Stad och RISE – Research Institutes of Sweden.

Innehåll	sid
Syfte och mål med Brf Vivas Ungdomsettor	3
Om lägenheterna och hur det fungerar praktiskt	4
Reaktioner på Brf Vivas Ungdomsettor	6

Syfte och mål med Brf Vivas Ungdomsettor

Riksbyggen Brf Viva i Göteborg är ett resultat av många års forskning kring hur vi kan bygga, bo och leva så hållbart som möjligt. Syftet med Brf Viva är att skapa Sveriges mest innovativa bostadsprojekt som ska resultera i ökad kunskap om miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Som en del i den sociala hållbarheten i bostadsprojektet kommer sex av de 132 lägenheterna i husen vara reserverade till unga vuxna, personer som är mellan 18-30 år. Vi kallar dessa lägenheter i Brf Viva för "Ungdomsettor". Syftet med Ungdomsettorerna är att minska bostadssegregationen och möjliggöra för unga vuxna med begränsade ekonomiska resurser att komma ut på bostadsmarknaden. För Riksbyggen är detta ett sätt att ge fler möjlighet att förvärva en nyproducerad bostadsrätt. Det är en del i vårt arbete med att bidra till att lösa bostadsbristen för unga och att medverka till en socialt hållbar samhällsutveckling.

Utmaningar i samhället

I rollen som byggherre har Riksbyggen ett stort ansvar, vi bygger hus som ska stå länge. Vi har även ansvar för att försöka möjliggöra

så att fler kommer in på bostadsmarknaden. Få bostadsföretag i dag bygger nytt för unga vuxna och det råder brist på bostäder för dem i mer än hälften av alla kommuner. Med dagens marknadspriser har inte heller alla möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Visstidsanställningar, höga inkomstkrav och bedömning av framtida betalningsförmåga bidrar också till begränsade möjligheter. Få unga har den kapitalinsats som behövs för ett bostadsköp.

– Riksbyggen måste tänka på hur utmaningarna i samhället ser ut i dag och koppla det till vår verksamhet. Med Ungdomsettorerna i Brf Viva vill vi försöka skapa en blandad åldersfördelning och öppna upp för unga med begränsad ekonomi, säger Mikael Ahlén, marknadsområdeschef på Riksbyggen.

– Unga vuxna är en grupp som har det tufft att ta sig in på bostadsmarknaden i Göteborg. Det är långa bostadsköer och det finns ett stort behov. Riksbyggen vill inom bostadsrättens ramar ge unga vuxna en bättre möjlighet att komma in på bostadsmarknaden, säger Mikael Ahlén.



Om lägenheterna och hur det fungerar praktiskt

Utformning

Ungdomsettorna har en smart planlösning med en bostadsyta om 30 kvm. Det är en genomgående lägenhet, med balkonger mot två väderstreck, väster och öster. Balkongen mot öster har närhet till det intilliggande naturområdet. Entrébalkongen i väster ger lägenheten ett stort ljusinsläpp. Här finns också en social tanke då platsen även ska kunna ge möjlighet för spontana möten, umgänge och samtal med andra boende i föreningen.

En funktionsvägg längs lägenhetens ena sida inkluderar kök med generös köksutrustning, såsom till exempel diskmaskin, kyl, frys samt förvaring och sängplats vilket gör lägenheten extra enhetlig och funktionell. Materialvalen i lägenheten är noga utvalda och granskade för att säkerställa god inommiljö och låg miljöpåverkan. Exempelvis är vitvaror av bästa energiklass och stor del av inredningen så som tex

köksinredningen är Svanenmärkt. Det är klinkers i badrummet och parkettgolv på övriga ytor.

– Det som har varit viktigt i planeringen är att hålla nere storleken, vilket i praktiken betyder en lägre kostnad. Det har också varit viktigt att bostaden ska innehålla så mycket som möjligt av de generella kvalitéer som är karaktärgivande för övriga bostäder i Brf Viva, berättar Andreas Norrman från arkitektbyrån Malmström Edström, arkitekterna bakom Brf Viva.

Insatser och avgifter

Insatsen för lägenheten är 95 000 kronor. Månadsavgiften blir något högre (4 748 kr/mån 2019) än vad den skulle ha varit för en motsvarande lägenhet med sedvanlig insats. Detta för att finansiera den ökade lånekostnaden för föreningen med anledning av den låga insatsen.

Köparna av Ungdomsettorna blir medlemmar i Brf Viva och har som övriga bostadsrättshavare i föreningen även möjlighet att sitta i styrelsen. De får också tillgång till bland annat tvättstuga, övernattningslägenhet för vänner och anhöriga, cykelgarage, orangeri, växthus och den stora gemensamhetslokalen som är utrustad med storbilds-TV, ett mindre kök, samt rum för umgänge och sammankomster. Samtliga extrautrymmen är tänkta att fungera socialt främjande och kan ses som ett komplement till den egna lägenheten som ger möjlighet för spontana möten och träffar. I huset finns även gemensamma kontorsplatser för den som vill eller behöver jobba hemifrån.



Samtliga lägenheter i Brf Viva kommer också att få tillgång till en gemensam fordonspool med bil, elbil, cykel och lastcyklar. För tillgången betalar alla en fast avgift via årsavgiften och därutöver tillkommer kostnad för själva nyttjandet.

Vem kan köpa en Ungdomsetta?

När lägenheterna uppläts första gången var det i ett samarbetet med Boplats Göteborg, en marknadsplats där kommunala och privata bostadsföretag, samt privatpersoner lägger ut sina annonser för lägenheter i Göteborgsregionen. Personer under 30 år kommer att ges möjlighet till lägenheterna bland annat utifrån hur de står placerade i bostadskön.

Stadgarna i föreningen är skrivna så att den som sedan säljer sin Ungdomsetta bara kan sälja den vidare till en person som uppfyller villkoren, det vill säga till en ung vuxen mellan 18 och 30 år.

Vad gäller besittningsrätten har man rätt att bo i lägenheten så länge man vill. Vid en försäljning får köpeskillingen maximalt uppgå till inköpspriset plus förändringen av konsumentprisindex under den tid som bostadsrättshavare haft lägenheten och eventuell försäljningskostnad.

I stadgarna finns även reglerat att andrahanduthyrning av Ungdomsettor endast får ske till personer mellan 18 – 30 år.

Underhållsansvar

Föreningen har underhållsansvaret för Ungdomsettorna, den

enskilda bostadsrättsinnehavaren ansvarar dock för skador som uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Det är något man har tagit hänsyn till när man har fastställt månadsavgiften för Ungdomsettorna, där avgiften ska täcka föreningens kostnader för underhållet av lägenheterna.

Stadgar

Stadgarna i Brf Viva skiljer sig något från Riksbyggens normalstadgar. När det gäller Ungdomsettorna finns särskilda bestämmelser gällande medlemskap, årsavgift, övergång, underhållsansvar och andrahandsuthyrning.

Kort fakta:

- 6 st. lägenheter à 30 kvm
- Pris: 95 000 kr som insats
- Månadsavgift: 4 748 kr (2019)
- Fullvärdiga medlemmar i föreningen och valbara till styrelsen
- Tillgång till gemensamma utrymmen exempelvis övernattninglägenhet, tvättstuga, orangeri, växthus, stor gemensamhetslokal som är utrustad med storbils-TV, ett mindre kök, gemensamma kontorsplatser .
- Fordonspool

Erbjudandet om att köpa lägenheterna förmedlades i slutet av 2017 och inflyttningarna ägde rum 2018–2019.



Reaktioner på Brf Vivas Ungdomsettor

Brf Vivas Ungdomsettor har fått en hel del uppmärksamhet. Framförallt har det varit positiva reaktioner, många anser att det är bra att Riksbyggen testat nya sätt för att ge fler möjlighet att förvärva en nyproducerad bostadsrätt. I Brf Viva testar vi sex lägenheter och om detta fungerar bra har Riksbyggen möjligheter att arbeta vidare med detta i framtida nyproduktion. Först är det viktigt att vi får svar på vad de som bor där tycker, hur fungerar det för styrelsen, hur fungerar samarbetet med Boplats Göteborg osv?

I samarbete med Handelshögskolan i Göteborg har vi även skickat ut enkäter till de som har tecknat sig för en lägenhet i Brf Viva. De fick

Foto: Ulf Celander



bland annat svara på frågan om de ansåg att det var bra att Riksbyggen underlättar för unga personer att köpa ett eget boende på det sätt vi gjort med Ungdomsettorna. 91 procent var ställde sig mycket eller ganska positiva till detta.

– Att det nu finns en konkret modell för att bereda tillträde för unga vuxna att komma ut på bostadsmarknaden är positivt. Riksbyggens företagsidé handlar om att skapa attraktiva och hållbara bostäder för alla, detta är en del i det arbetet. Det är också bra att vi om ett par år, genom detta försök, kommer kunna utvärdera vilka unga personer som kunde flytta in och hur det fungerade, säger Mikael Ahlén, marknadsområdes-

chef på Riksbyggen. Vår förhoppning är sedan att vi kan sprida detta vidare, både inom Göteborg men även till andra delar av landet.



Hållbart boende – hållbar identitet?

Bakgrund

Den här intervjusammanställningen bygger på fyra intervjuer med blivande ”Ungdomsettor”-ägare i Brf Viva. Intervjuerna genomfördes under hösten 2018 på uppdrag av Riksbyggen. Intervjumallen bygger på det frågeunderlag som ligger till grund för kommande CFK-rapport (Hillén & Holmberg 2019) och fokuserar på följande teman:

1. Möjligheten att kunna köpa en lägenhet
2. Hållbarhetens betydelser (med Viva som utgångspunkt)
3. Social hållbarhet – den inbyggda gemenskapen
4. Flytten – en ny fas i livet
5. Framtiden

Sammanställningen av intervjuerna utgår från ovanstående frågor och presenteras genom en kombination av dels återberättande referatform, dels faktiska intervjuцитат.

Stefan (24)

”Jag har ingen miljöidentitet”, säger Stefan och anspelar på ett slags arketyrisk bild av en miljömedveten person – en som aktivt engagerar sig i hållbarhetsfrågor och gärna visar detta för sin omvärld. Stefan beskriver sig själv som miljömedveten, men också att han är något av en mittemellan-person, en som ”varken är en miljöbov eller miljöhjälte”. Han varken har eller är ”intresserad av att bära miljöidentiteten”. I intervjun nystar Stefan en hel del i sitt begrepp miljöidentitet och framför sig ser han en person som visar sitt engagemang på ett sätt som han har svårt att föreställa sig själv göra.

Till vardags arbetar Stefan med inköp av hållbara material i produktionen av elbilar, men det han gör i jobbet påverkar honom endast marginellt i privatlivet. Han har exempelvis en egen bil, som han visserligen inte använder så ofta, men verkligen inte vill göra sig av med: ”jag skulle verkligen ha bil när jag fyllde 18 – och jag kommer ha svårt att göra mig av med den. Eller jag kommer inte göra mig av med den.” Samtidigt betonar han vid flera tillfällen hur en omställning, avseende en rad samhällsområden, är viktig: ”Det handlar inte bara om omställningen från fossilt till förnybart bränsle, alltså bilar som jag jobbar med. Det gäller till exempel boende också. Och maten. Ja, det gäller en massa centrala områden.”

I nuläget bor Stefan i en andrahandslägenhet och ser den kommande ungdomsettan som en ”enorm möjlighet, en sån otrolig chans.” Ungdomsettan upptäckte han som av en slump när han satt och bläddrade i GP. Efter att han fått det positiva beskedet satte han sig in i alla aspekter av Brf Viva. Under intervjun reflekterar därför Stefan kring om hans blivande boende kommer att inspirera honom till att

En sammanställning av intervjuer med blivande ”Ungdomsettor”-boenden i Riksbyggens Brf Viva.

Gemensamt för samtliga fyra informanter är att de har stora förhoppningar inför flytten till Brf Viva – sin första egna lägenhet. Ingen av de intervjuade har ett eget förstahandskontrakt: samtliga bor eller har bott i andrahand, är inneboende hos någon, eller bor fortfarande kvar hos sina föräldrar.

De intervjuade har delade åsikter kring det sociala livet i Viva – den sociala dimensionen (social hållbarhet) betonas generellt sett mindre än Vivas hållbarhetsaspekter i termer av miljö och hållbar utveckling. Det samma gäller informanternas eget hållbarhetsengagemang: två anser sig vara motiverade, medan två hoppas – med vissa reservationer – att kunna bli mer motiverade efter att de flyttat in. Samtliga intervjuade menar emellertid – oavsett grad av individuellt engagemang och/eller intresse – att Brf Viva:s hållbarhetsprofil är en stor bonus.

bli mer hållbar i sin konsumtion, vilket han i nuläget – ett par månader innan han flyttat in – ställer sig tveksam till. Samtidigt säger han att det är otroligt positivt med hållbara satsningar – och i synnerhet boende – något som han anser allmännyttan också borde satsa på.

Gemensamma ytor – sådant som ”annars lätt skulle kunna bli dö-yta” – ser Stefan som positivt, men han vågar inte svara på hur eller om han kommer att utnyttja dessa. ”Det är jättebra att det finns för dom som gillar det, men jag vet inte om jag är så social.” Stefan nämner också andra former av delande, som han i grunden ser som positiva inslag i boendemiljön. Som exempel nämner han gemensamma verktyg och andra materiella resurser, men han tror samtidigt ”att det är svårt att få sånt att funka i praktiken.”

Intervjun avrundas med Stefans tankar om framtiden. Först ut är flytten till den nya lägenheten och Stefan vet inte var det bär av efter det. Han vill heller inte spekulera för mycket: nu väntar ju det första egna boendet med allt vad det innebär. När han tänker på eventuell familjebildning blickar han dock ut från staden, eller åtminstone till en villa. Som uppvuxen i villa har han svårt att se något annat.

”Det handlar inte bara om omställningen från fossilt till förnybart bränsle, alltså bilar som jag jobbar med. Det gäller till exempel boende också. Och maten. Ja, det gäller en massa centrala områden.”

Maria O. (26)

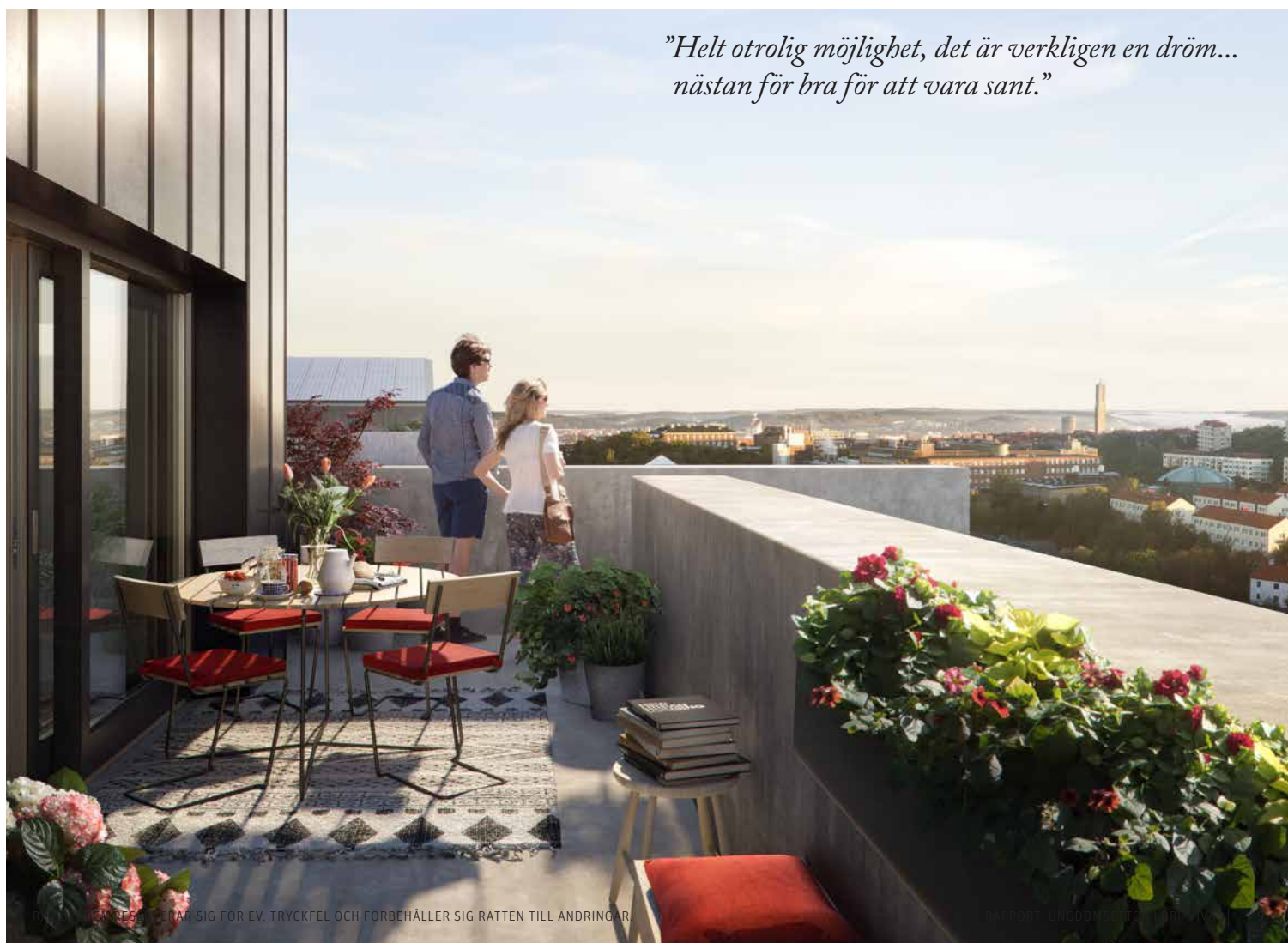
Maria bodde fortfarande hemma när hon sökte lägenheten i Brf Viva, men kort därefter flyttade hon in som inneboende hos en kompis. I väntan på beskedet sökte Maria lägenheter via Boplats samtidigt som hon sonderade andrahandsmarknaden, men utan att få något napp. Maria beskriver ungdomsettan som en "helt otrolig möjlighet, det är verkligen en dröm" och att det "nästan är för bra för att vara sant." Maria pluggar och jobbar extra och berättar att hon, utifrån sina nuvarande ekonomiska förutsättningar, inte har någon möjlighet att köpa en regelrätt bostadsrätt. Hon har helt enkelt "inte möjlighet att lägga undan så mycket varje månad" och syftar till vad en bostadsrätt normalt sett kostar.

Maria är intresserad av hållbarhetsfrågor och har satt sig in i de satsningar och möjligheter som Viva erbjuder: "allt från bilpool till väggar och färg och betong... Ja, allt är ju miljövänligt. Det är så himla bra. Ett minimalt avtryck liksom." Hon var emellertid inte medveten om Vivas hållbarhetsprofil när hon sökte lägenheten, men ser den som en stor bonus. Maria tänker mycket på hållbar utveckling, något som befästs ytterligare genom hennes arbete där man är mån om att jobba hållbart och "ta till vara på allt". Extrajobbet, där man aktivt arbetar för att minska matsvinn, får henne att "tänka på allt från mat till bränslen till plast och återvinning och gud vet vad." Jobbet sätter

igång en hel kedja av processer kring hållbarhet och hållbar utveckling. Maria beskriver inte sig själv som någon "miljökämp", men vissa saker – exempelvis att ha en egen bil – menar hon "verkligen är no-no. Alla vet att det är sjukt dåligt." Maria tror att hennes blivande boende kommer att få henne "ännu mer inspirerad och engagerad i miljö- och hållbarhetsfrågor." tack vare att fundamenten för det redan är lagda.

Under intervjun berättar Maria att hon "läst på" om de gemensamma, sociala ytor som Viva erbjuder, men kan i nuläget inte säga om det är något hon kommer att utnyttja eller inte. Delande är också något som hon i grunden tycker är bra – men säger att "det beror lite på vad det handlar om". I nästa mening betonar hon hur viktigt det är för henne att få ha sin privata sfär intakt. Samtidigt, säger hon, är det svårt att uttala sig om vilken känsla som kommer infinna sig efter att hon flyttat in – vilka behov hon har nu respektive vilka hon kommer att utveckla. Maria har över lag svårt att sja om framtiden. Nu väntar hon otåligt på att få flytta in i sin ungdomsetta. En sak är hon dock relativt säker på: hon har svårt att se hur hon i ett senare skede skulle köpa en lägenhet för flera miljoner: "Jag kommer ju lätt att köpa ett hus nästan istället för att köpa en asyrlägenhet... alltså senare. Men nu börjar jag här. Det är så himla svårt att tänka tio år framåt i tiden. Jag är verkligen inte där än."

*"Helt otrolig möjlighet, det är verkligen en dröm...
nästan för bra för att vara sant."*



Maria L. (25)

Innan Maria fick beskedet om ungdomsettan sökte hon allt hon kunde hitta via Boplat och hon sonderade även andrahandsmarknaden i hopp om att hitta ett boende för henne och pojkvännen. Beskedet om lägenheten kom som en smärre chock och Maria trodde nästan att någon skämtade med henne: "det var liksom för bra för att vara sant."

Maria pluggar och jobbar extra, men säger att hon inte har möjlighet att spara undan så mycket som det krävs att "köpa en normal bostadsrätt." I nuläget bor hon hemma och beskriver möjligheten till ungdomsettan som ett sätt att "äntligen få känna sig vuxen, att ta ansvar, och inte känna sig som en belastning för sina föräldrar."

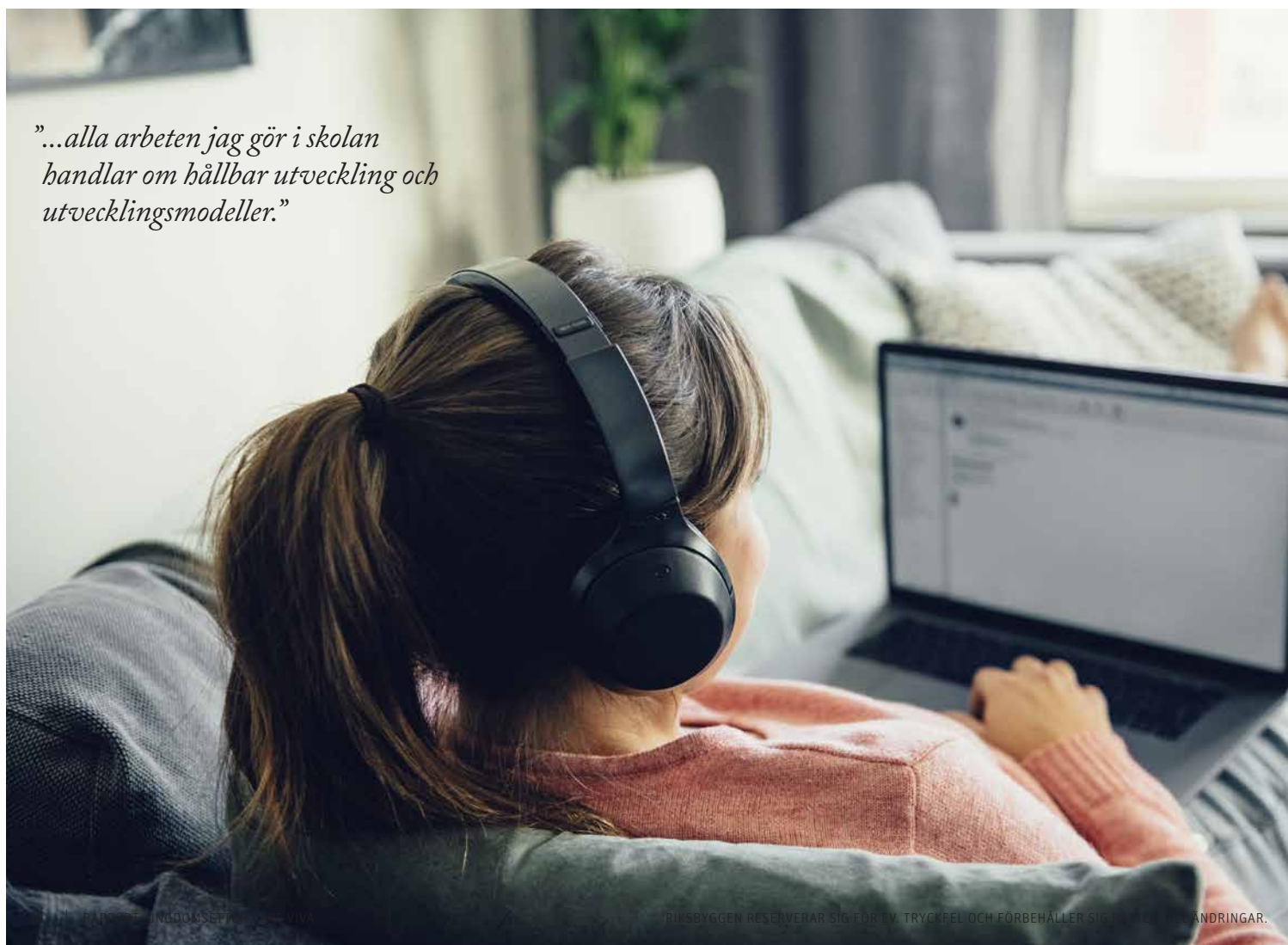
Maria är intresserad av hållbarhetsfrågor och säger att "alla arbeten jag gör i skolan handlar om hållbar utveckling och utvecklingsmodeller." När hon satte sig in i de resurser som Viva erbjuder, och projektets fundamentala utgångspunkt i hållbar utveckling – Viva:s profil – tänkte hon "wow, det här passar ju verkligen mig. Det här är verkligen skitcool." Maria ser därtill hur det blivande boendet kommer att inspirera henne till ett "annat slags liv". I samband med detta nämner hon bland annat avsaknaden av privata parkeringsplatser, något hon ser positivt på. Detta innebär att hon och hennes pojkvän kommer att överge deras bil och – om det skulle behövas – istället använda den befintliga bil- eller cykelpoolen. "Det är bara positivt", säger hon,

"att det liksom inte finns inbyggt. Min kille behöver det särskilt, han behöver något som tvingar honom till att börja leva mer hållbart. Han har så himla svårt att släppa bilen och han har pratat om att hyra en parkeringsplats i närheten hur många gånger som helst."

Maria ställer sig även positiv till de gemensamma, sociala ytor som är inbyggda i Brf Viva: med två personer som ska samsas om 30 kvm tror Maria att det blir räddningen när hon "måste plugga eller känner att jag verkligen måste få lite miljöombyte." Hon hoppas också på andra sociala förutsättningar och möten än de hon hittills erfarit i boendesammanhang – så som att "hälsa snabbt på sin granne jättesnabbt och sen stänga dörren". I Brf Viva tänker hon att det sociala livet kommer te sig annorlunda – "det kanske sitter någon annan och pluggar och så sitter man där båda två i nåt slags halvsocialt möte."

Den kommande flytten markerar en ny fas i livet för Maria: hennes första riktiga – och egna – lägenhet. I horisonten, "om kanske tio år eller så", ser hon framför sig ett hus. Hennes pojkvans föräldrar bor i Kungälv och han sneglar ibland däråt, men Maria menar att det i nuläget inte finns några handfasta planer på att röra sig ut från staden. I sikte finns i nuläget enbart ungdomsettan.

"...alla arbeten jag gör i skolan handlar om hållbar utveckling och utvecklingsmodeller."



Julia (26)

Julia bor hos sina föräldrar och ser verkligen fram emot att få bo själv. Ungdomsettan kommer att bli hennes första, egna boende. Tipset om ungdomsettorna fick hon av en kompis och lägenheten sökte hon sedan via Boplats. Julia hade inte tänkt köpa lägenhet – hon säger att hon ”verkligen inte har ekonomi för det”. Insatsen till ungdomsettan lånar hon av sina föräldrar. ”Jag jobbar visserligen, så det hade ju varit möjligt med lite framförhållning men... inte så snabbt.” Ungdomsettan innebär en ”enorm trygghet, en fast punkt i livet. Och jag vill gärna vara i stan, centralt.”

Julia beskriver Viva som ”ett framtidsprojekt... Det är mycket miljötank, det är otroligt viktigt”. Hon har emellertid inte satt sig in helt i de resurser som Viva erbjuder, men ”uppskattar alla former av hållbara lösningar.” Hon beskriver sitt miljöengagemang som ”rätt mediokert”: det är spännande och bra att andra driver på en hållbar utveckling, men hon ser inte sig själv som ”den som tar initiativet” till det.

Däremot tänker Julia att det faktiskt kan komma i och med det kommande boendet: ”jag kanske skulle kunna bli mer intresserad av miljö och hållbarhet i och med alla lösningar som finns i Viva.” Julia säger att hon säkert kommer att upptäcka saker – och att intressera sig mer – när hon väl är på plats. Det är ”lite så jag funkar.”

Gemensamma ytor ser hon också som ett plus, men hon vet inte huruvida det är något hon kommer att utnyttja eller inte: ”Det är ju jättebra att det finns... Att det ges plats för det. Ingen tvingar en ju att utnyttja något men det är jättebra att det finns möjligheter till att dela och att umgås. Om man vill.”

Ungdomsettan innebär en ny fas i livet för Julia och hon beskriver att hon för första gången ”kan känna mig självständig, att jag får styra över allt. Det känns som ett stort kliv in i vuxenlivet liksom.” Hon är därtill väl medveten om bostadsbristen och att hon fått tillfälle att köpa ungdomsettan ”känns väldigt tryggt” och hon känner sig ”lyckligt lottad.”

Julia tror att hon kommer att bo i sin ungdomsetta fram till att hon skaffar en ”seriös partner, eller familj.” Men hon kommer inte att leta efter något annat innan dess: ”jag vill inte röra mig utanför stan, och jag har liksom inga husdrömmar, eller, jag har inte kommit så långt än. Vad vet jag? Guldheden är helt perfekt just nu och spårvagnen går raka vägen till jobbet.”

”...alla arbeten jag gör i skolan handlar om hållbar utveckling och utvecklingsmodeller.”



FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:
Therese Berg, Hållbarhetschef Riksbyggen
08-698 41 88
therese.berg@riksbyggen.se

SAMARBETSPARTNERS:



**Göteborgs
Stad**

 **Göteborg Energi**



**Johanneberg
Science Park**



**GÖTEBORGS
UNIVERSITET**

**RI.
SE**

CHALMERS

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet