

Den goda Delningsbostaden

DelBo - Att skapa kapacitet för ökad byggande av delningsbostäder

Sara Ilstedt, Martin Sjöman, Julian Gasson, KTH

Laura Liuke, Ivette Arroyo, Lunds Tekniska Högskola

Linda Teng, Akademiska Hus

Pia McAleenan, Förnyelselabbet

Minna Räsänen, Södertörns högskola



Energimyndigheten



AKADEMISKA HUS

Samhällsutmaningar

- Stor klimatpåverkan från bostadssektorn.
22 % av vårt personliga CO2 utsläpp kommer från bostaden (SCB 2025)
- Bostadsbrist bland studenter och unga.
244 000 unga 18-30 står i bostadskö i Stockholm
- Ofrivillig ensamhet bland unga, studenter och äldre.
(Folkhälsomyndigheten 2021). Sverige har högst antal singelhushåll i Europa 37%, (SCB2019)

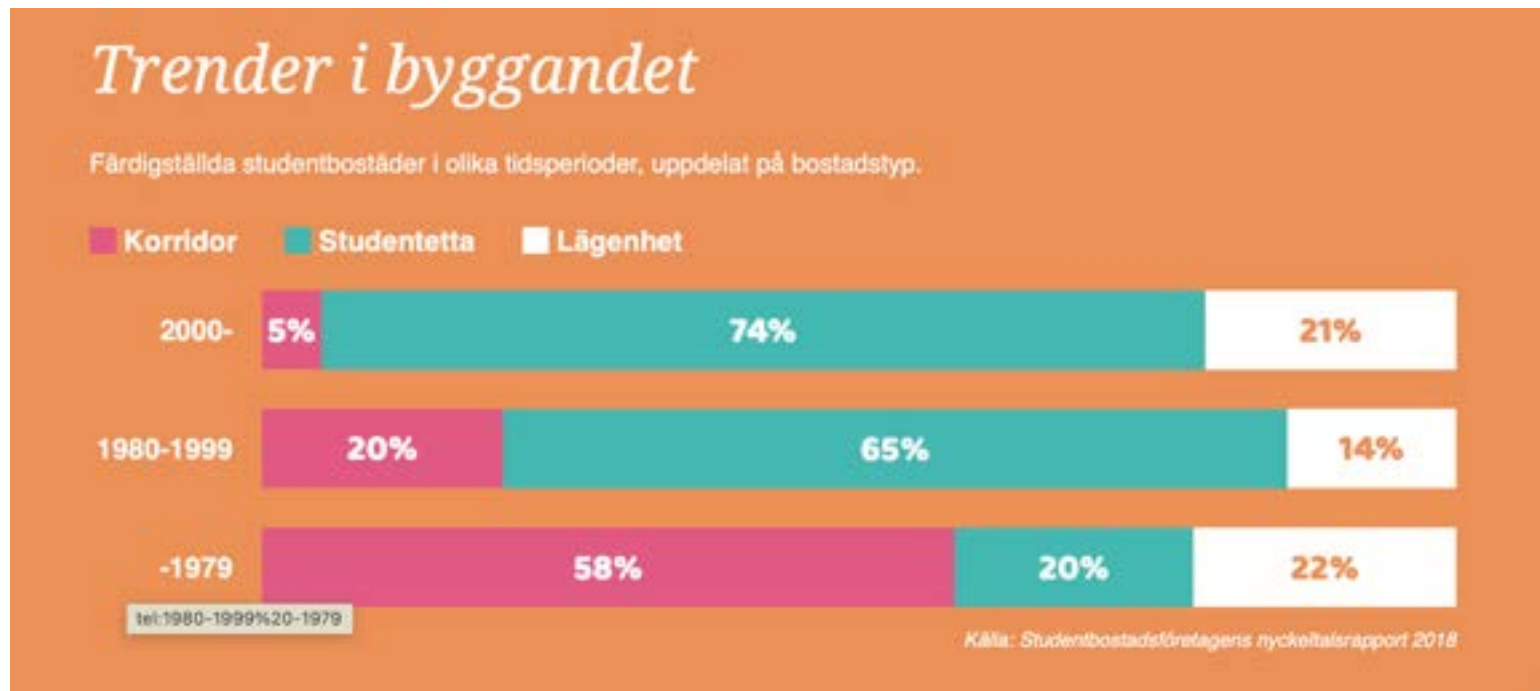


Klassisk studentkorridor 10-16 rum + litet kök

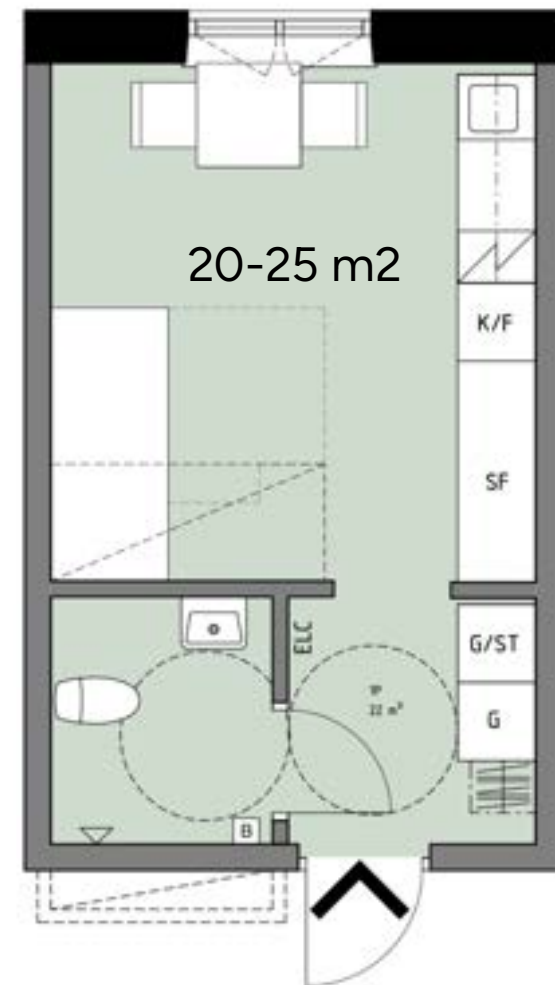
Små kök och inga eller små sociala ytor.
Studenterna är mest på sina rum. Egna
hyreskontrakt, varje rum är en brandcell. Dåligt
nyttjande av byggt yta.



Från korridor till Studentetta



(Studentbostadsföretagen 2018)



(Akademiska hus 2024)

CoKitchen testade delningsboende i praktiken



Studenttetta:

21,5 kvm privat sovrum
0 delad

Levnadsyta: 21,5 kvm



Ombyggnad 1.

14 kvm, privat sov & bad
28 kvm delad yta.

Levnadsyta: 42 kvm



Ombyggnad 2

8 kvm privat sovrum
62 kvm delad ink. bad

Levnadsyta: 70 kvm

Stora vinster

Social hållbarhet

- Högre kvalitet i boendet, 70 kvm levnadsyta istället för 20 kvm
- Ett mer socialt och familjelikt boende med minskad ensamhet och ökad trygghet.

Ekologisk hållbarhet

- 35% mindre CO₂/person i byggskedet *
- Hållbara praktiker sprids, växtbaserad mat, återvinning, delning av prylar och mat

Ekonomisk hållbarhet

- 25-35% lägre byggkostnad/person*
- 30% fler personer /BTA, byggnaden används mer effektivt

*Delningsboende för 6 personer jämfört med studentettor.



Student i ny stad



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

Vilka målgrupper?

Studenter, särskilt de flyttar till en ny ort samt internationella studenter

Unga vuxna som vill flytta hemifrån. Stor bostadsbrist i denna grupp. Vill gärna bo med kompisar.

"Young professionals" 25-35 år. Har fått jobb på svenskt företag i storstad och söker bostad. Kan komma från annat land.

Socialt boende, strukturellt hemlösa, flyktingar, utsatta kvinnor mfl.

- Äldre (ofta kvinnor) med låg pension. Söker även socialt umgänge.

Vill flytta hemifrån



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

Ny karriär i Sverige



It will take time to save up
to get a flat of my own. Pro-
bably years.

Ensam på flykt



Det är kvällarna som
är värst. Alla människor
behöver ju någon att
prata med.

Låg pension



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

Många begrepp förvirrar



Hinder i policy och regelverk..

Okunskap, normer och vanor..

DelBo

- **Ökad kunskap**
- **Ge praktiska rekommendationer**
- **Reda ut förvirring**
- **Skapa samsyn**
- **Bidra till förenklade regler**

Vår definition av delningsboende

- **Tre eller fler personer, utan familjeband, som delar en bostad**
- **Privat sovrum och ibland badrum**
- **Har delat kök, vardagsrum och ofta badrum**
- **Plats för alla boende att laga mat, äta och umgås samtidigt**
- **Egna hyreskontrakt**



LEVNADSYTA = PRIVAT YTA + DELAD YTA

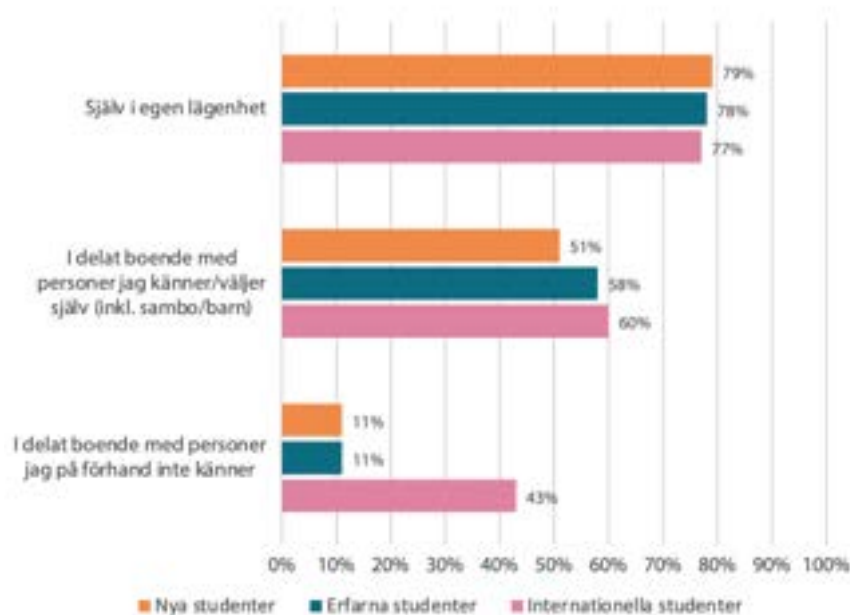
1 boende: **20 m² privat yta**

6 boende: 10 m² privat yta + 6 x 10 m² delad yta = **70 m² levnadsyta**

12 boende: 10 m² privat yta + 12 x 10 m² delad yta = **130 m² levnadsyta**

Hur vill studenter bo:

Vilka av nedanstående boendeformer kan/kunde du tänka dig som student?



Hur viktigt är det för dig att följande kvaliteter finns/fanns i din studentbostad?



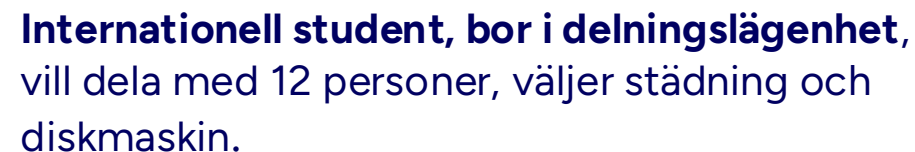
- 70% vill dela sociala ytor
- 40% anser att deras nuvarande boende försvårar umgänge. Det gäller både studenttetter och korridorer.
- Hyran bör vara 4-5000 kr, endast 5% är villiga att betala 6000 eller mer.
- (Nybyggd studenttetta kostar ca 7000 kr)

(Studentbostadsföretagen 2015, 2019, 2021)

Tre workshopar med totalt 23 studenter: Välj funktioner och pris på din drömlägenhet!

WS 1). 15 internat. stud. på KTH. WS 2) 4 svenska stud. Online. WS 3) 3 internat. och 1 svensk, unga boende i delningslägenhet. Online.



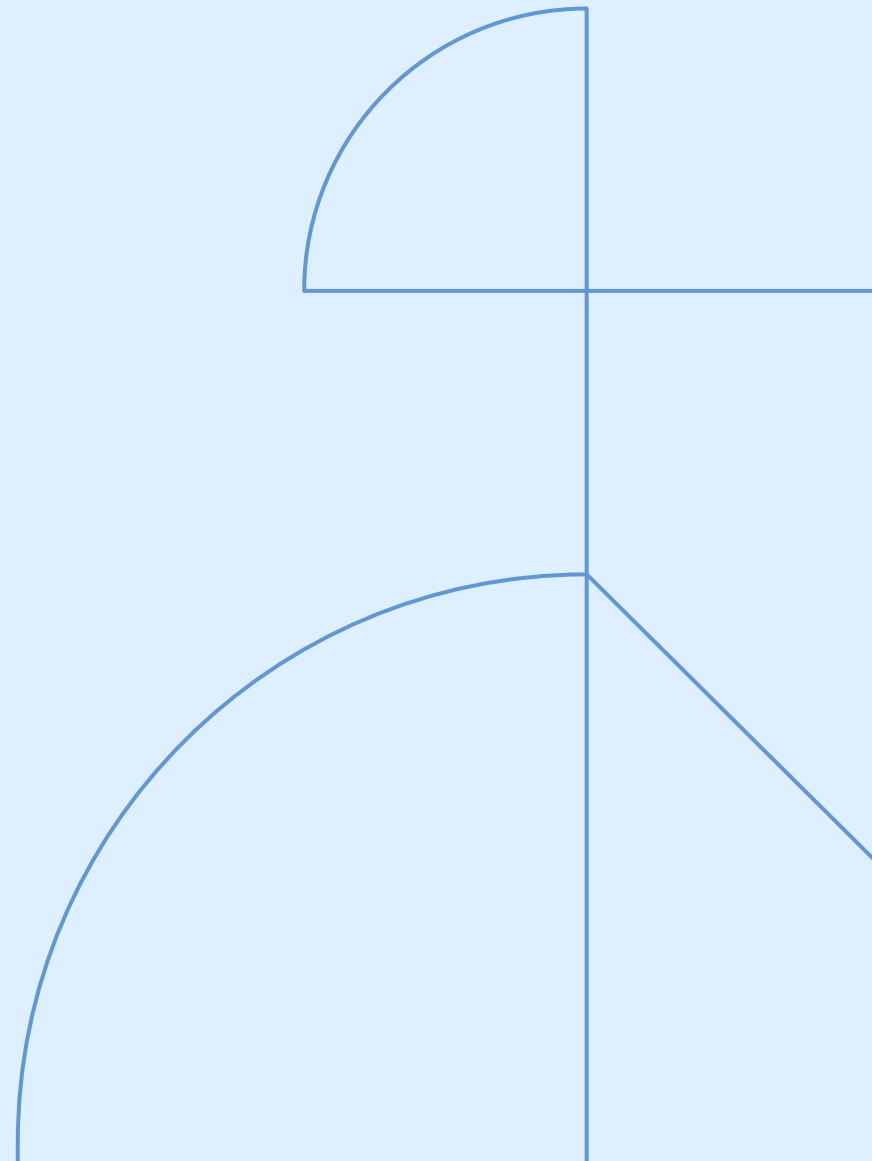


Av 23 deltagare ville 21 bo delat!

- Endast två ville bo ensamma, men även de ville ha **tillgång till större matplats** och sociala ytor i huset.
- **Hela 60% valde delat badrum**
- Svenska studenter ville dela med något färre (3, 3, 3, 6, 24) men ingen ville bo själv.
- **De som redan bodde delat ville dela med fler (3, 12, 12, 24)**
- **Sannolikt högre validitet än enkäterna** då de verkliga kostnaderna synliggjordes, och deltagarna fick möjlighet att reflektera och skapa.



Fallstudier och Designguide



9 fallstudier med intervjuer och analyser av delningsbostäder

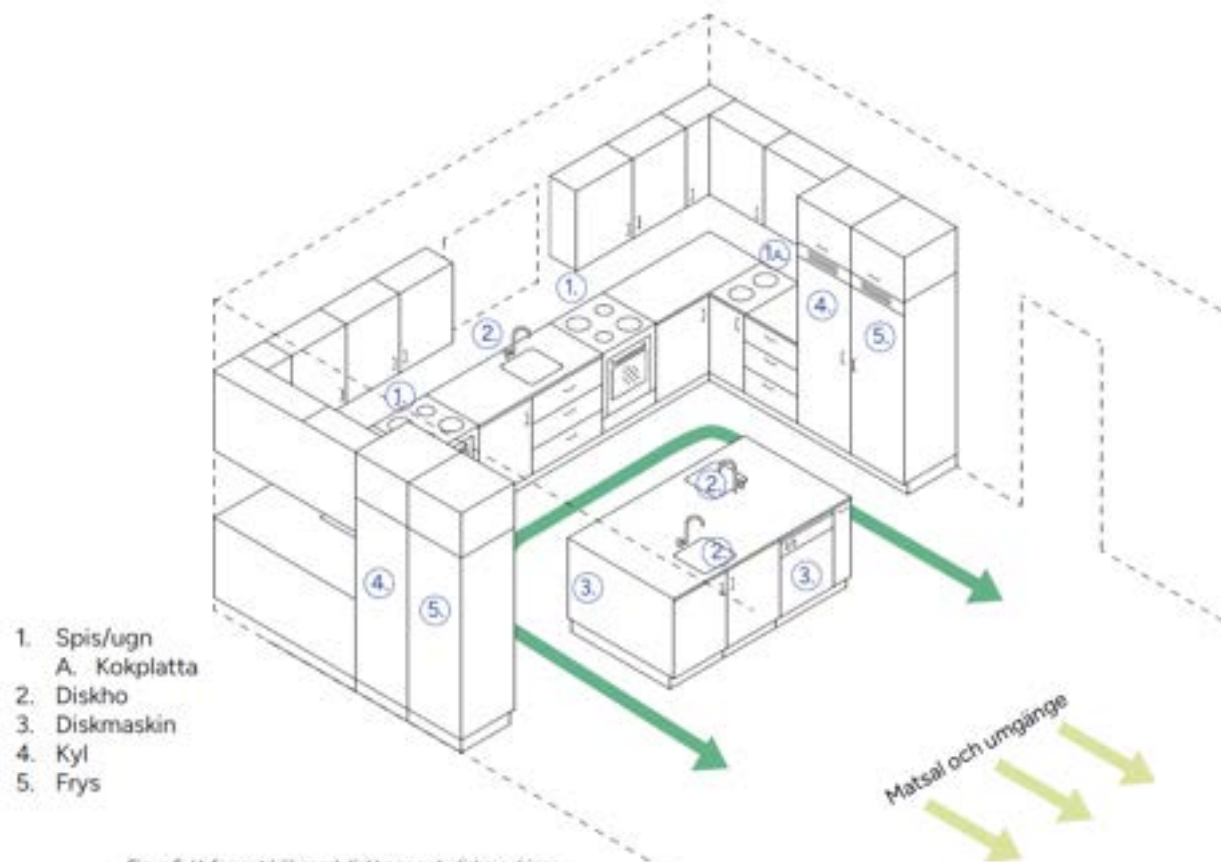
Plats	Typ	Antal boende (respondenter)	Privat yta m ²	Delad yta m ² / person	Personer/badrum	Delningsgrad	Hyra / mån
Stockholm KTH Live in Lab	Cluster	4-5 (5 international)	7,5 - 10	13	2-3	0,69	5 000 – 6 000
Göteborg HSB Living Lab	Cluster	6 (1 svensk)	19	14,5	3	0,47	-
Göteborg Språkskrapan	Cluster	6 (1 international)	9,5 - 12	12	3	0,45	6 000
Malmö Röda Oasen	Korridor i en kollektiv Brf	6 (2 international)	10	23	3	~0,40	5 000
Lund Eddan	Cluster	6 (4 international)	15 - 16	5	1	0,29	6 000
Lund Park	Etagekorridor	12 (3 svenska)	20	10	1	0,33	4 000
Lund Delphi	Korridor	12 (4 svenska)	19,5	7,5	1	0,28	4 570
Lund	Delat hus	16 (3 international)	7,5 - 14	18	3	0,44	-
Helsingfors	Delad lägenhet	5 (4 international)	13 - 21	8	2,5	0,34	4 000 – 5 800

Kök

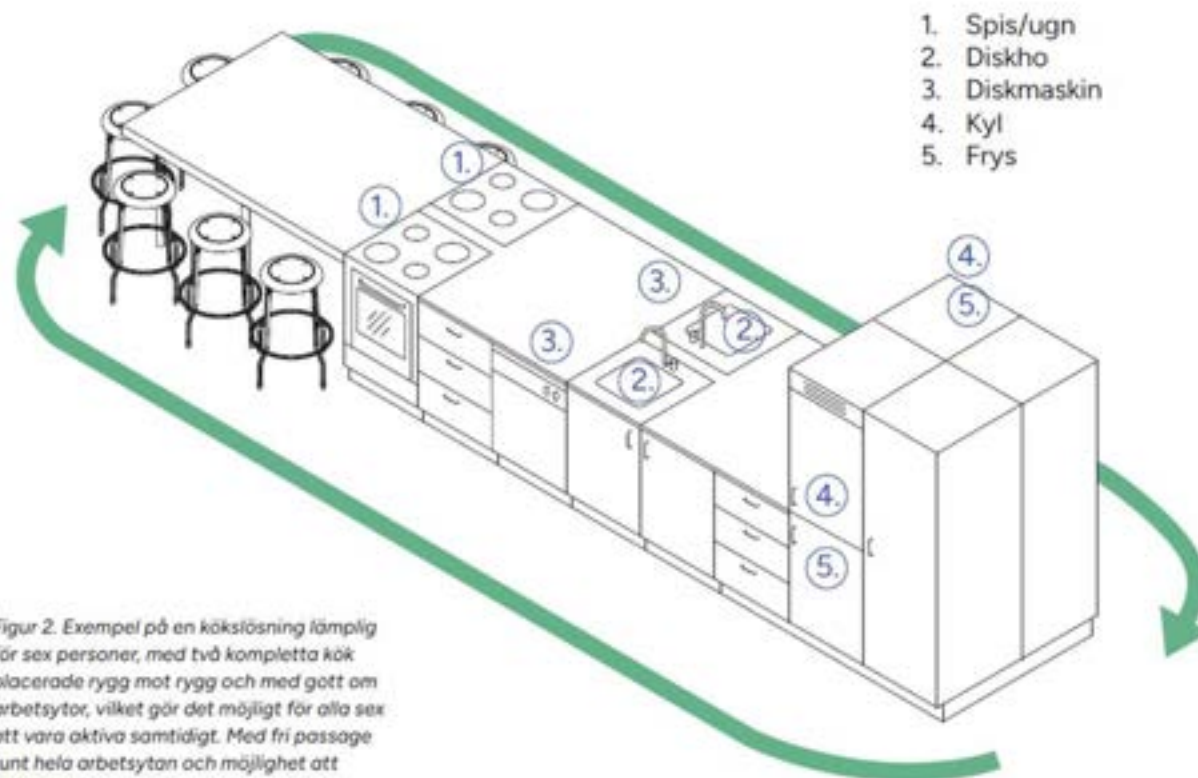
- Hemmets hjärta
- Design måste anpassas för flera personer som lagar mat samtidigt och vid olika tidpunkter (icke-kärnfamilj)
- Förvaringsutrymmen (köksskåp, kyl/frys) ska vara anpassade till flera individer
- *"We can't compromise in our cooking"* - ventilation



Det delade köket



Figur 5. U-format kök med diskhoor 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).



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.



Matplats

- Centrum för sociala aktiviteter, bör vara kopplat till köket
- Behöver vara stort nog för att alla ska kunna sitta där samtidigt



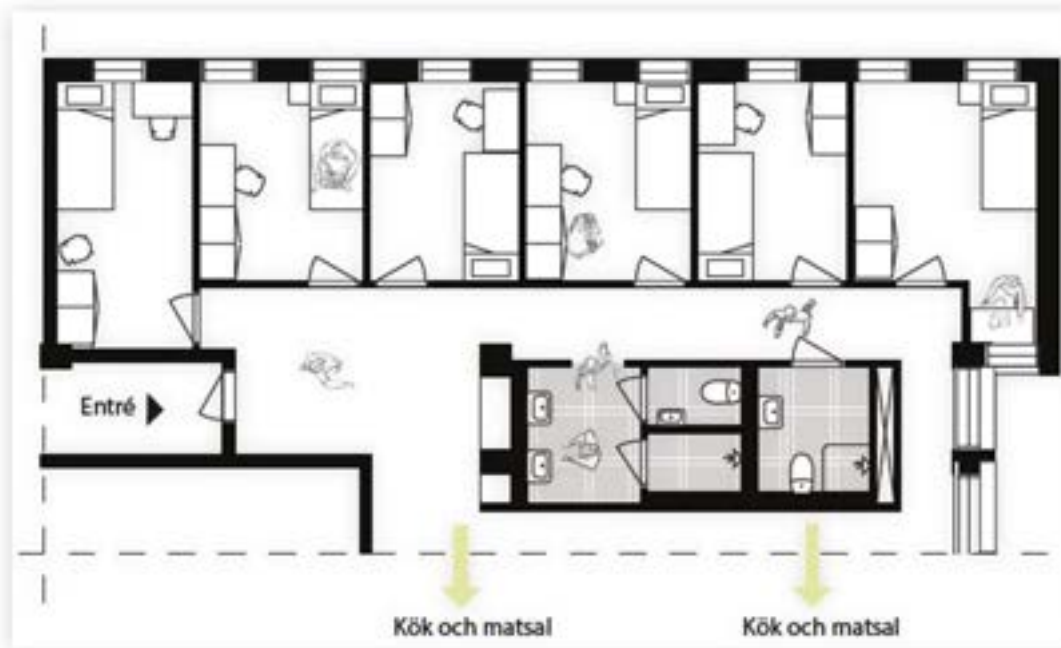
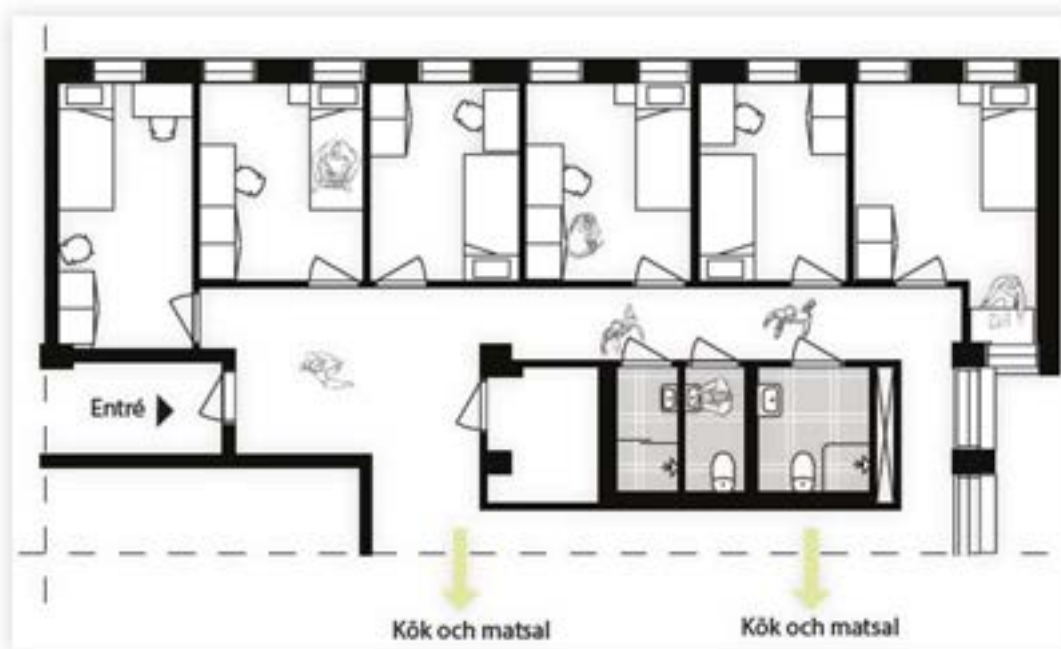
Sovrum Privat rum

- Minimikrav: säng, förvaringsskåp, studieutrymme
- Bra gemenskap = mindre tid i rummet
- Plats för gäst att sova i rummet (golvyta/utdragbar säng)

Badrum

- Att dela är oftast helt ok, efter att man har provat det - separata toaletter och duschar nämndes som en möjlig kompromiss
- Schemakrockar existerar inte i praktiken (de boende har så olika scheman)
- "Designade för delning" - plats för krokar, hyllor etc.





Hur många är lagom att bo ihop?

3-4

10-12



Policyworkshops

Syfte att stödja och driva policyförändring.

Kunskapsutbyte och skapa samsyn, bygga nätverk
och mobilisera sektorns aktörer





Deltagit på plats vid WS

Akademiska Hus
Arkitema Arkitekter AB
Brandskyddsföreningen
Byggföretagen
Colive AB
Ett tak AB
Göteborgs Universitet
Heba Fastighets AB
Hyresgästföreningen
IQ Samhällsbyggnad
K2A AB
Kod Arkitekter AB
Kungliga Tekniska Högskolan
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Riksdagen (flera partier och utskott)

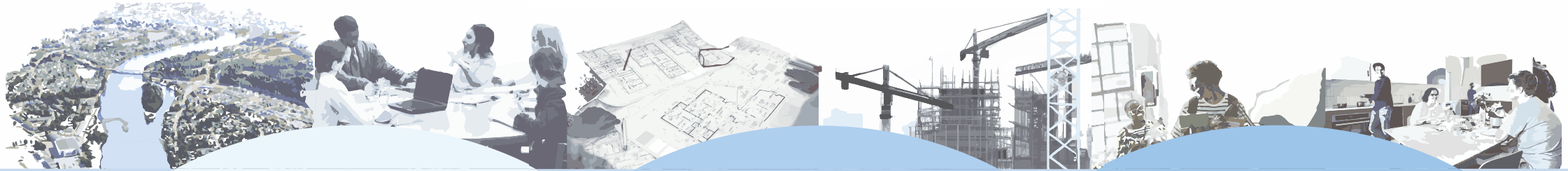
Konsulterats/bidragit

Brandkonsultföreningen
Byggfakta
Fastighetsägarna
Fröslee AB
Helsingborgshem
Riksbyggen
RISE

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)
Stockholms Stadsmission
Stockholms Studentkårers Centralorganisation (SSCO)
Stockholms Studentbostäder (SSSB)
Stena Fastigheter AB
Stockholm Stad
Stockholms Universitet
Studentbostadsföretagen
Stångåstaden
Svenska Bostäder
Svenska Colivingförbundet
Sveriges Arkitekter
Uppsala kommun
Uppsalahem
White Arkitekter AB

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS)
Stockholmshem
Sveafastigheter AB
Sveriges Förenade Studentkårer (SFS) Södertälje kommun
TIP Arkitekter

Workshop 1 - Kartläggning



PLANERINGSPROCESSEN

**UTVECKLINGSPROCESS
& BYGGLOV**

**HYRESSÄTTNING, AVTAL
& FÖRVALTNING**

Många hinder för delningsbostäder

Aktörer och kompetenser som sällan möts samarbetade.

Många systemiska och sammansatta hinder identifierades.

Även framtida möjligheter att förenkla processen



Policyworkshop 2: Relationsförvaltning

- Ett nytt område för fastighetsförvaltning.
- Mer aktivt. Förebygga konflikter mm.
- Lösningar som tex "onboarding", "ambassadörer", nya tjänster (som tex städning, aktiviteter, stöd)
- Resurser som t.ex. instruktionsvideor och mobilappar

IDÉKORT MATCHNING

Vad är utmaningen?

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

Behov? Situation? Problem?

Hur kan man lösa det?

Digitala matchningar
5 factors theory

Lösning? Princip? Metod?

Vilka resurser behövs?

Digital lösning
sen manuell hantering

Roller? Partnerskap? Ekonomi? Teknologi?

IDÉKORT

Vad är utmaningen?

Stökiga köer?
Anonymt?
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.

Lösning? Princip? Metod?

Vilka resurser behövs?

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

Roller? Partnerskap? Ekonomi? Teknologi?



Policyworkshop 3

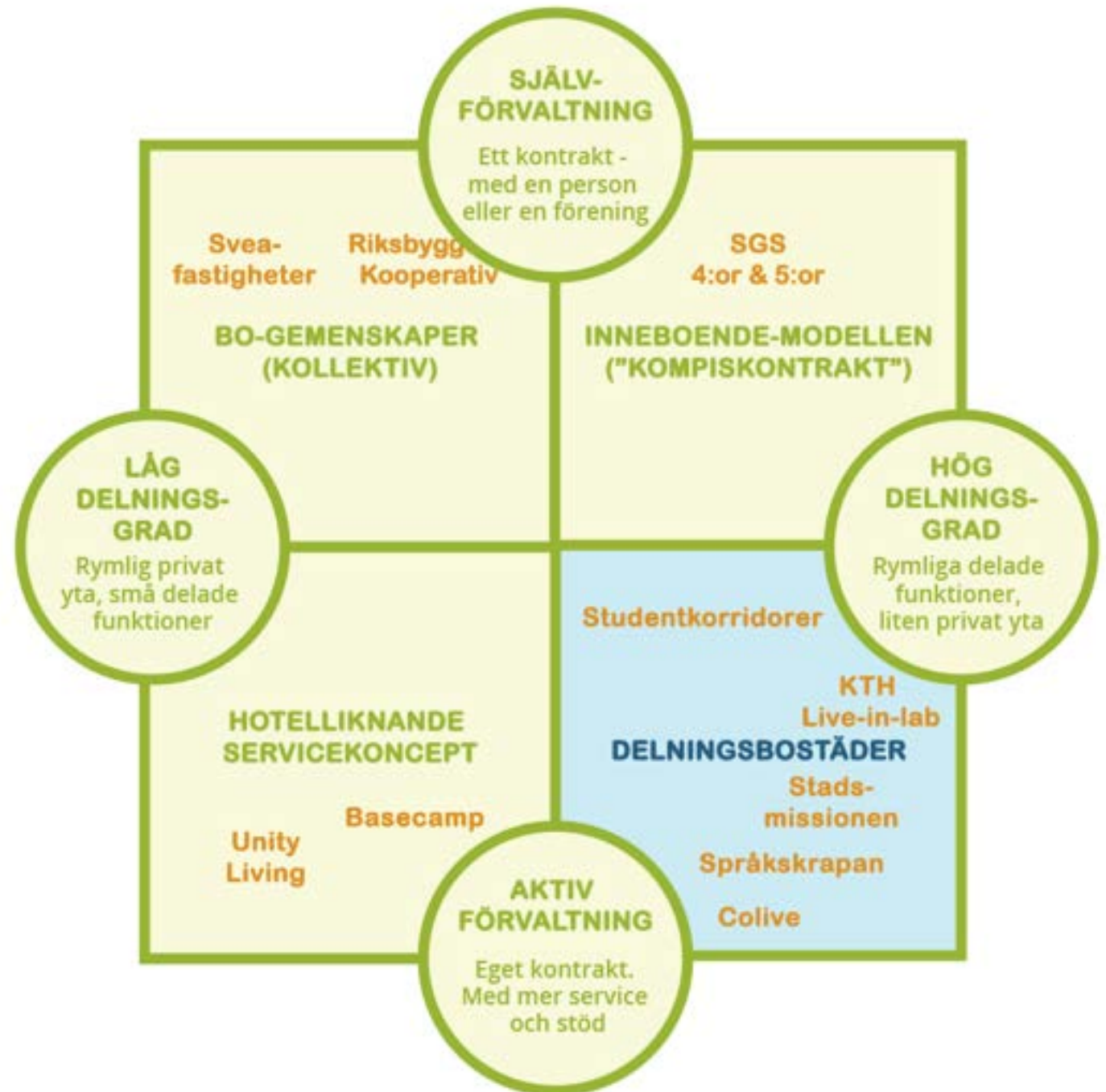
Gemensam problembild och
roadmap framåt



Allt delat är inte samma!

Många faktorer skiljer

Allt är inte lika hållbart,
socialt och ekonomiskt!



Vanliga bostäder - Innehavaren kan bilda "kompisboende" eller kollektiv genom att ha inneboende

Skapades 2011 för ensamkommande flyktingbarn

Student-korridorer

"kollektivhus" och boende-gemenskaper

Särskilt boende för t.ex. äldre

BBR 3:222 Bostäder för ett hushåll och inneboende	Saknas: Delnings- bostäder	BBR 3:227 Bostäder med gemensamma utrymmen	BBR 3:225 Studentbostäder med gemensamma utrymmen	BBR 3:226 Bostäder med gemensamma utrymmen	BBR 3:228 Bostäder avsedda för äldre med gemensamma utrymmen
1 kontrakt + inneboende	Varsitt kontrakt	Varsitt kontrakt eller institution	Varsitt kontrakt	Kollektivhusförening eller bogemenskap hyr	Varsitt kontrakt
Badrum, kök och utrymme för samvaro <u>kan</u> delas	Kök och utrymme för samvaro <u>skall</u> delas	Badrum, kök och utrymme för samvaro <u>kan</u> delas	Badrum, kök och utrymme för samvaro <u>kan</u> delas	Badrum, kök och utrymme för samvaro <u>skall även</u> finnas i privata delen	Badrum, kök och utrymme för samvaro <u>skall även</u> finnas i privata delen.
Frivilligt	Frivilligt	Frivilligt eller ofrivilligt (tex. asylboende eller HVB-hem)	Frivilligt	Frivilligt	Frivilligt
Hela bostaden är en brandcell	Ny klass behövs	Sovrummet är brandcell (Vk3B)	Sovrummet är brandcell (Vk3B)	Den egna bostaden är en brandcell	Den egna bostaden är en brandcell

"Stora hinderlistan": 8 kategorier, 47 hinder

Samhällets förståelse, normer och attityder

Byggregler

Hyressättning

Avtalsfrågor

Förmedling

Generella problem i planprocessen

Kunskapsbrist hos myndigheter

Kostnads kalkyler, investeringsstöd, lån, bidrag

(Dold/fördröjd efterfrågan från kommuner och boende)

(Fördyrande regler och förhandlingar)

(Bruksvärdesmodellen, hyra för delade ytor, etc)

(Ansvar, besittningsrätt, individuell debitering, etc)

(Urval/matchning hindras av kö- och diskrimineringsregler)

(Sekventiellt, lång planprocess, svårt att kravställa)

(Tjänstemäns tolkning, lokala skillnader, etc)

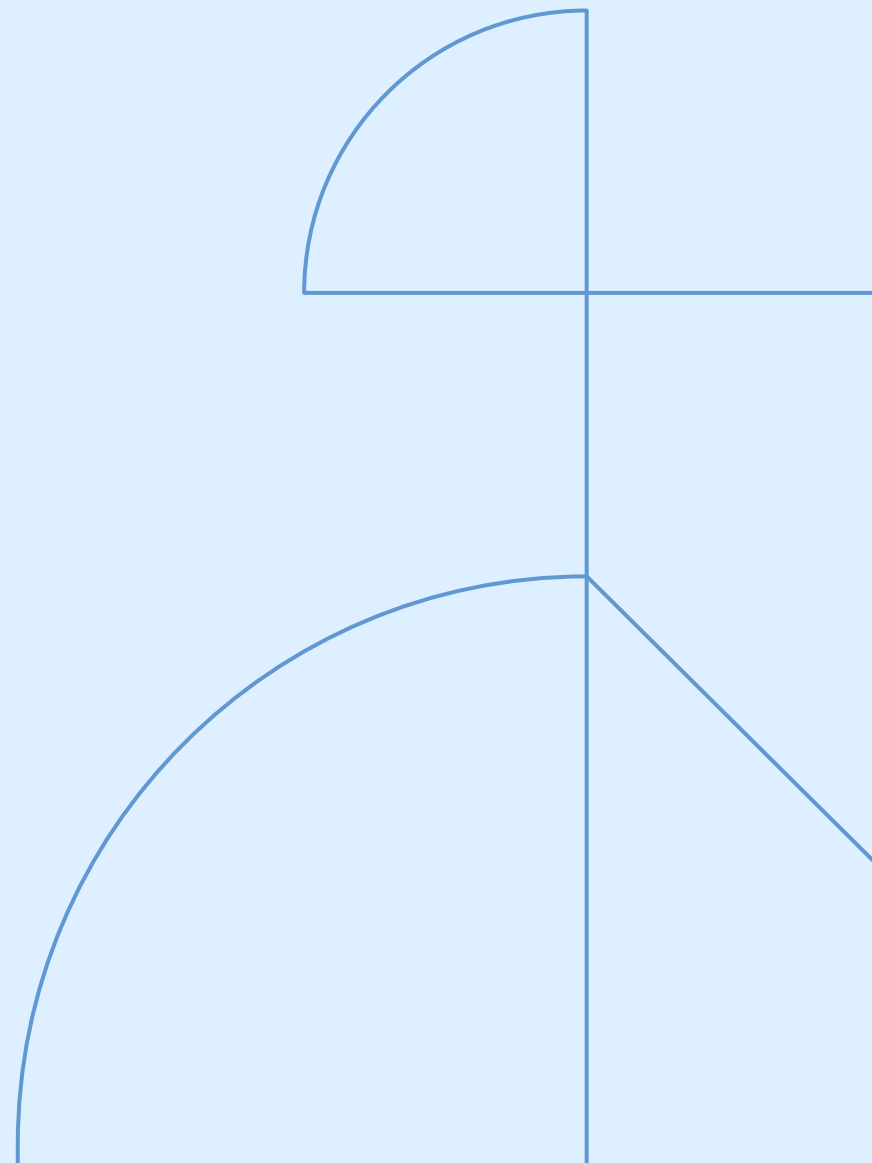
(Illa anpassade kalkylmodeller, regler, etc)



Resultat

- Nya samarbeten och kontakter, tex Hyresgästföreningen och Colivingförbundet kring modell och hyressättning, Stadsmissionens arbete har plockats upp politiskt, mm
- Kunskapsunderlag till statlig utredning har sannolikt påverkat rekommendation om lagändring
- Stöd och kunskap till branschaktörer har bidragit till ändrade byggregler för studentbostäder

Akademiska Hus



Vad har vi arbetat vidare med?



[Framtidens delade boende](#) (Akademiska Hus , KTH, 2019)

[Co-kitchen](#) - (Akademiska Hus KTH, TIP mfl 2022)

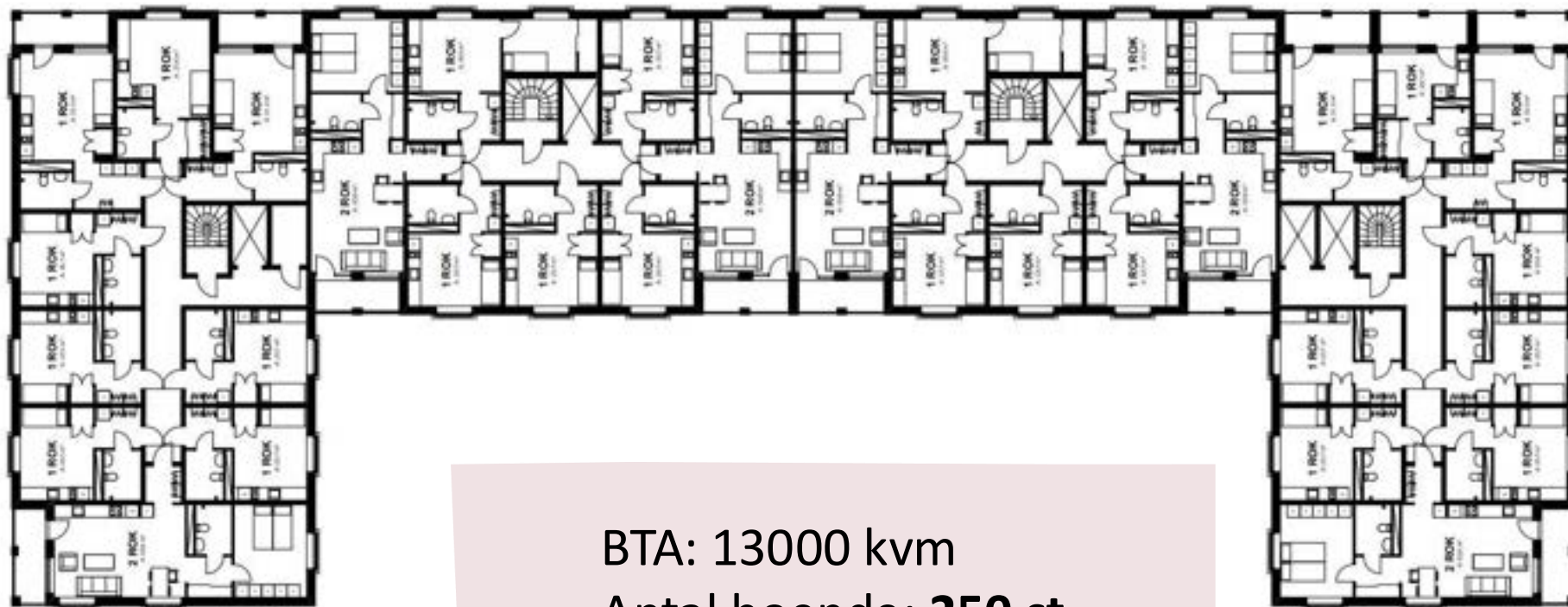
[Framtiden är gemensam](#) (Svenska Colivingförbundet 2023)

[imagining-a-future-campus.pdf](#) (ARKITEKTURINSTITUTET, CHALMERS, BIOLER, Akademiska Hus m fl2024)

Aqulia – Utvecklat, byggt, analyserat



Aquila – med 1:or

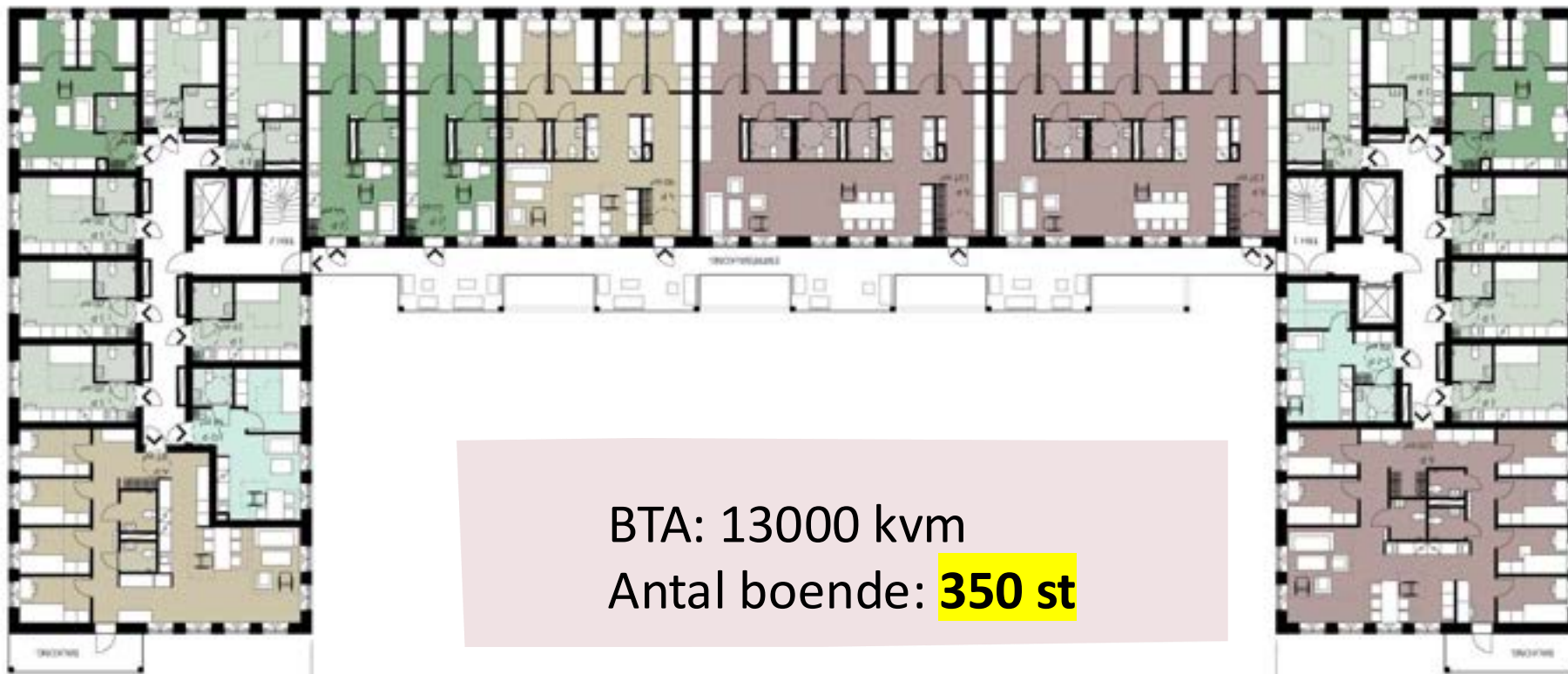


BTA: 13000 kvm
Antal boende: **250 st**



AKADEMISKA HUS

Aquila – Med varierande lägenhetsfördelning



100 personer fler!

Likvärdig eller mer
levnadsyta per person



AKADEMISKA HUS

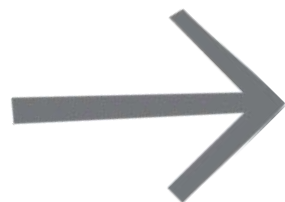
Remus – Ombyggnation i fokus



Tillsammans möjliggörs utveckling



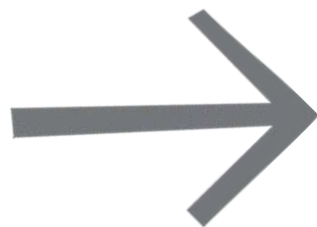
**Svenska Colivingförbundet,
Studentbostadsföretagen,
KTH mfl.**



[Länk: En mer flexibel hyresmarknad](#)

- **Den statliga utredningen 'En mer flexibel hyresmarknad'**, lyfter delningsbostad som begrepp.
- **Reglerna kring blockhyra i jordabalken moderniseras** – Större avtalsfrihet och enklare modell för att hyra ut delningsbostäder.
- **En ny modell för hyressättning för delningsbostäder genom blockhyra.** Där "anpassad hyra" gör det möjligt att komma överens om hyra med hänsyn till service och faktiska kostnader.
- **Förslag föreslås träda i kraft sommar 2026.**

Tillsammans möjliggörs utveckling



**Hyresgästföreningen, Svenska
Colivingförbundet tillsammans.**

1. Typningsdefinition



2. Värdering av delad yta inom lgh



3. Värdering av delad yta utanför lgh



4. Värdering av typningar

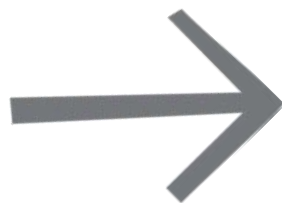
5. Värdering av service & tjänster



Behov framåt?



*Branchen tillsammans har
möjlighet att påverka!*



Boverkets nya byggregler

Granskad: 20 november 2025

Rimliga och ändamålsanpassade brandkrav för
delningsbostäder -
För att möjliggöra **hållbar transformation i**
befintligt fastighetsbestånd.



Framework for Adaptive Student Housing In the Nordics



Biome

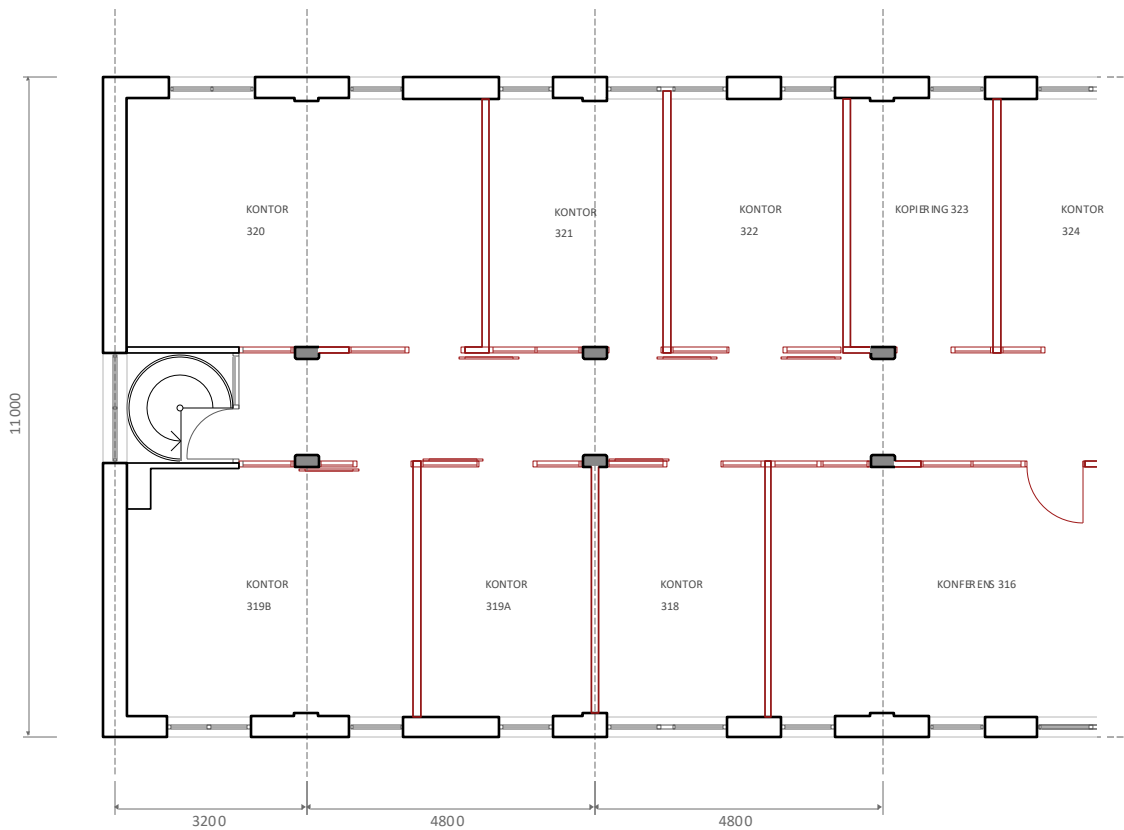
EFFEKT

CREE
BUILDINGS

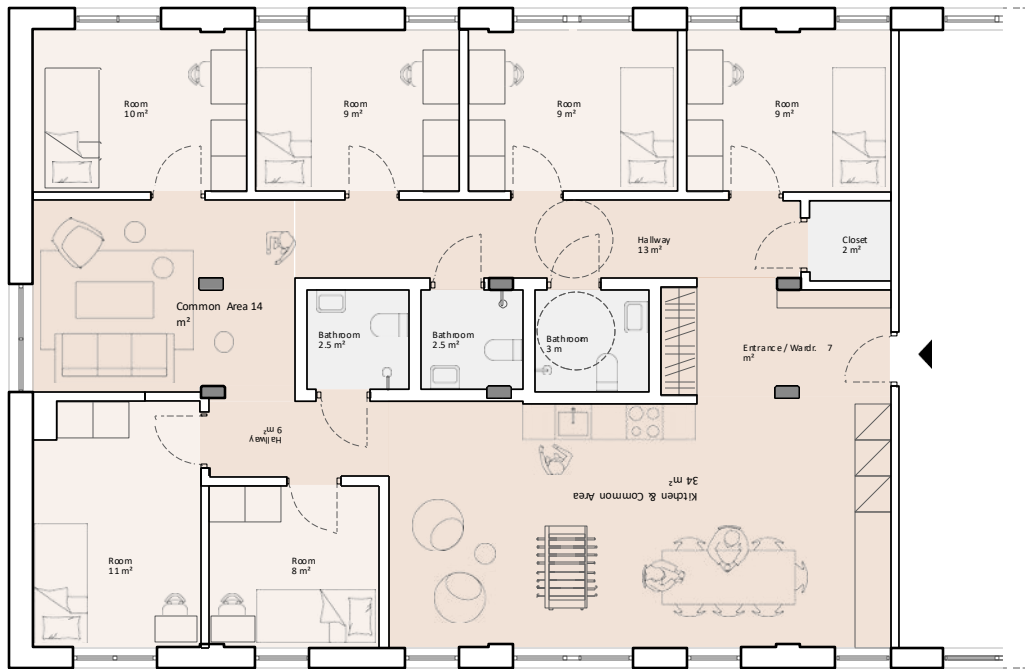


The Building

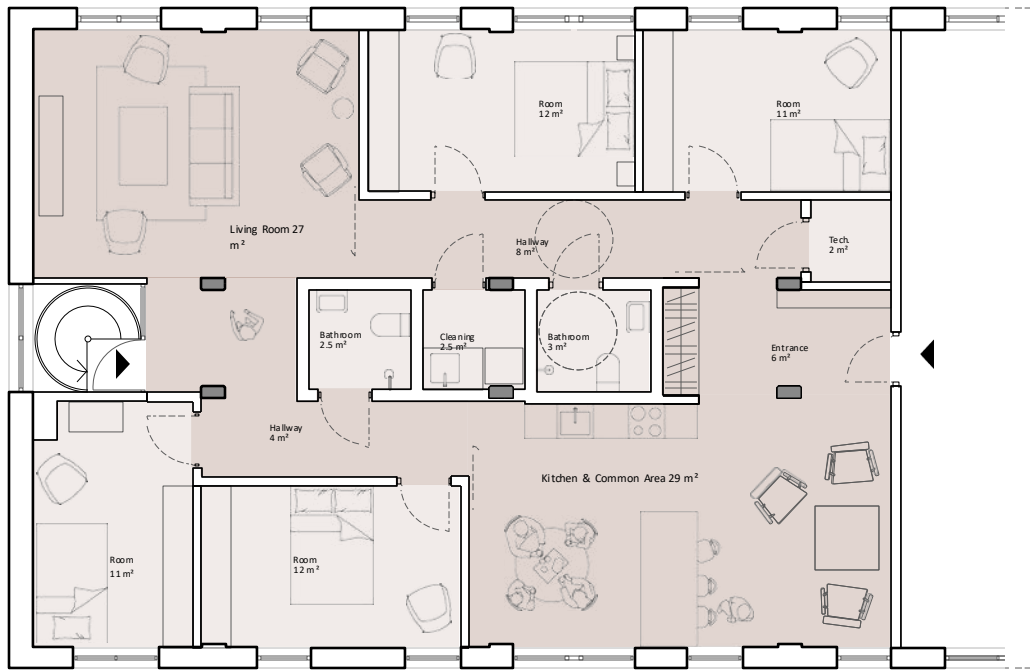
The building of this case study is a typical office building with rendered brick facades and a central circulation area that connects the older building from 1956 to the later addition in 1975.



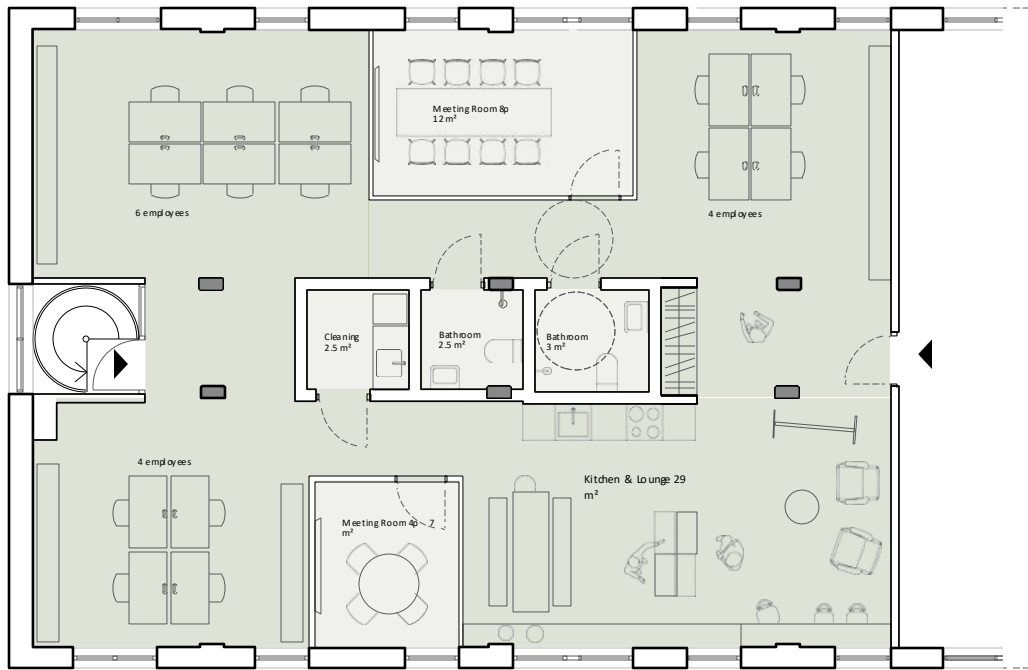
Scenario 00
Existing Plan - Office Space



Scenario 01
Student Co-living Unit



Scenario 03
Elderly Co-living Unit



Scenario 04
Flexible Office Space

Rapport

www.greenleap.kth.se

- Bakgrund och Kunskapssammanställning
- Terminologi, problem- och målbild.
- Fallstudier
- Designguide, konkreta rekommendationer
- Identifiering och synliggörande av policyhinder
- Policyrekommendationer

