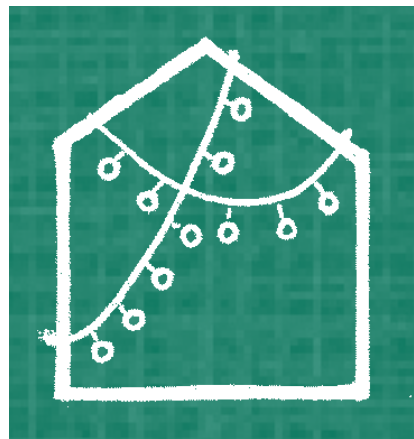
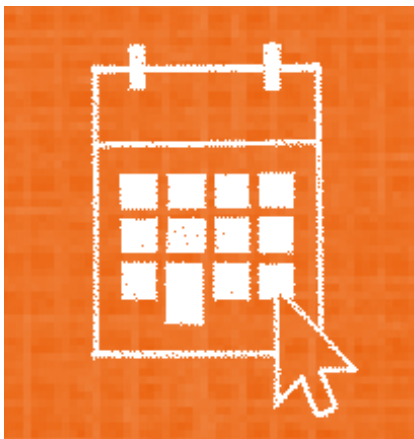




NY BRUG AF FÆLLES- LOKALER

iDEkatAloG

DETTE IDÉKATALOG ER TIL DIG, DER ER MEDLEM AF EN AFDELINGSBESTYRELSE
ELLER BEBOER I EN BOLIGAFDELING MED ELLER UDEN FÆLLESLOKALER



INDHOLDSFORTEGNELSE

INTRODUKTION

SIDE 3	Kære læser
SIDE 4	Visuel læsevejledning

IDEER

DE ORGANISATORISKE RAMMER

SIDE 6	Administration
SIDE 8	Drift, vedligehold og økonomi
SIDE 10	Adfærd
SIDE 12	Ressourcer

DE FYSISKE RAMMER

SIDE 14	Stemning
SIDE 16	Lys
SIDE 18	Akustik
SIDE 20	Indretning
SIDE 22	Til jer, der ikke har et fælleslokale
SIDE 24	KOM GODT I GANG

MERE OM PROJEKTET

SIDE 26	Baggrunden for projektet
SIDE 27	Proces og metoder
SIDE 28	Klip ud

Ny brug af fælleslokaler er blevet til i et samarbejde mellem Boligforeningen 3B, acelab og Boliglaboratoriet. Kataloget er støttet af den almene forsøgspulje under Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. **Udgivet marts 2016**

KÆRE LÆSER

Mange boligafdelinger har fælleslokaler, som i dag står tomme det meste af ugen, og mange af disse anvendes meget traditionelt. Der er en stor bredde i typen af fælleslokaler. Fra det lille, beskedne kælderrum til et stort, nybygget fælleshus med alle moderne faciliteter. De fleste afdelinger har noget midt i mellem – typisk et til to lokaler indrettet med borde og stole samt tilhørende toilet- og køkkenfaciliteter.

Fælleslokalerne skal kunne rumme mange aktiviteter og typer af fællesskaber. Ideelt set kan fælleslokalerne både rumme den private fødselsdagsfest, være en god ramme for det årlige afdelingsmøde samt alt det midt i mellem – fx danne ramme om afdelingens klubber og fritidsaktiviteter, og måske også være hjemmearbejdsplads og et uformelt mødested, hvor man kigger forbi efter arbejde eller søndag eftermiddag.

Med dette idékatalog vil vi gerne vise, at lokalerne kan anvendes oftere og meget mere fleksibelt, end det måske er tilfældet i dag.

Idékataloget er delt op i tre afsnit, hvor det første afsnit introducerer projektet og præsenterer en oversigt over idékatalogets ni temaer i form af en visuel læsevejledning.

Det andet afsnit præsenterer en række overvejelser og idéer til, hvordan I kan arbejde med jeres fælleslokaler. Afsnittet er opdelt i de ovenfor omtalte ni temaer fra organisatoriske ændringer til konkrete fysiske tiltag.

Det tredje afsnit er for den nysgerrige læser. Her kan I læse mere om baggrunden for projektet, lidt om partnerne bag, og om, hvordan vi har arbejdet med det undervejs.

TAK!

... til alle afdelingsbestyrelserne i Boligforeningen 3B for at hjælpe med besvarelsen af spørgeskemaundersøgelsen. En særlig tak til afdelingsbestyrelserne i Søagerpark, Kaysergården, Hjortegården og Prangerhuset for at invitere os indenfor i fælleslokalerne og bruge tid på at tale med os.

Tak til de studerende ved Det Kongelige Danske Kunstakademi Sofie Marcussen, Ronja Hage Tange, Anders Hilbert og Josef Svanström for ideer til de fysiske temaer, samt tak til Anders Hilbert og Josef Svanström for udarbejdelsen af alle illustrationer i kataloget.

Endelig tak for et godt samarbejde til projektledelsen v. acelab og Boliglaboratoriet samt til styregruppen for mange gode ideer og diskussioner.

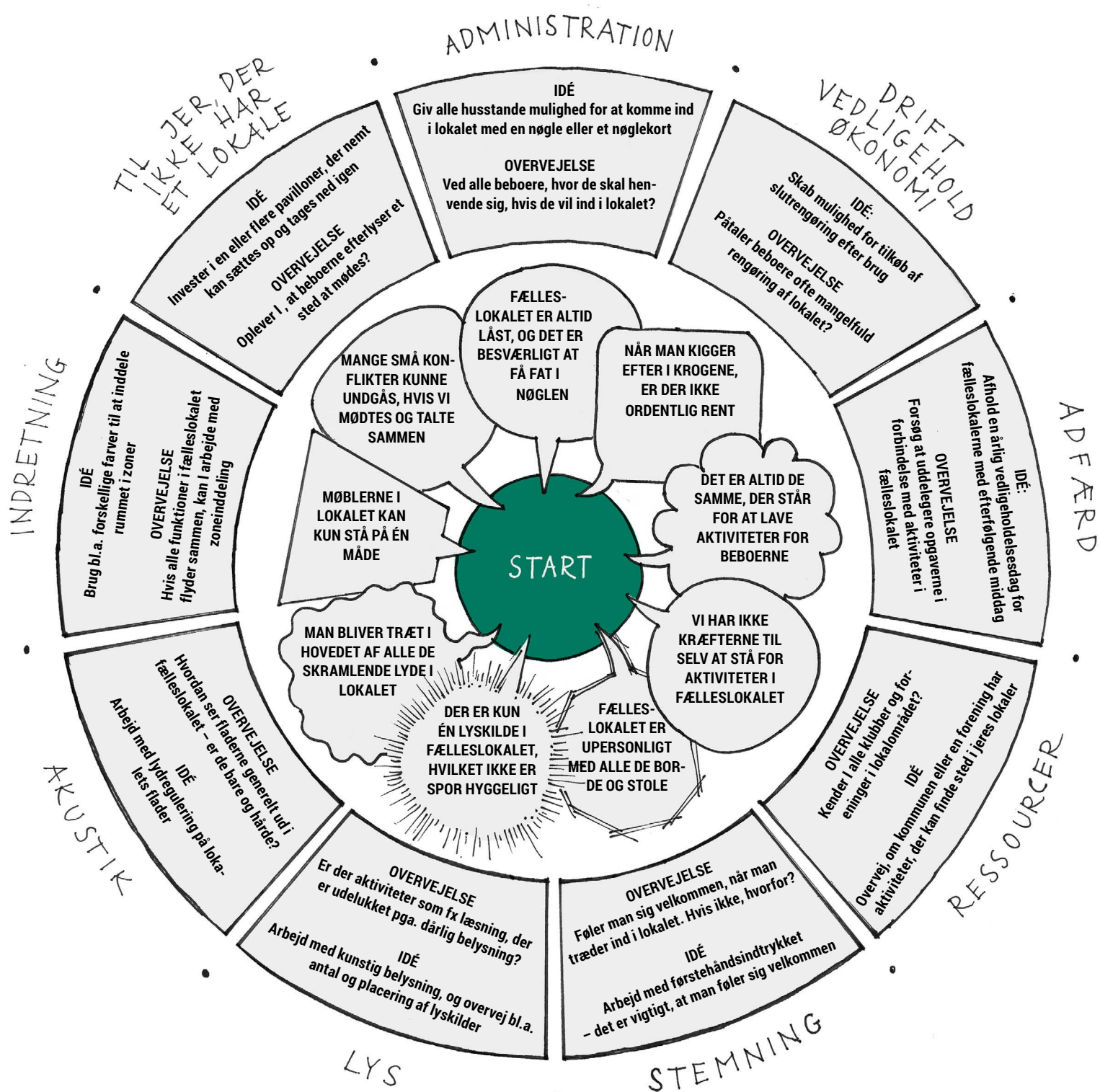
Boligforeningen 3B
Marts 2016

VISUEL LÆSEVEJLEDNING

På næste side kan I se den visuelle læsevejledning, der giver et overblik over idéafsnittets temaer og opbygning.

I kan enten læse afsnittet fra start til slut eller læse udsagn, overvejelser og ideer under de enkelte temaer og fokusere på de temaer, der er vigtigst for jeres afdeling.

Se også bagerst i idékataloget, hvor vi har samlet endnu flere udsagn om de enkelte temaer.



» ADMINISTRATION

Driften og brugen af fælleslokalerne administreres på mange forskellige måder i boligafdelingerne. Der er ikke én korrekt måde at gøre det på, men det er vigtigt at gøre brugen af fælleslokalerne nem og overskuelig for beboerne.



OVERVEJELSER

- Ved beboerne, hvor de skal henvende sig, hvis de gerne vil booke fælleslokalet eller skabe en aktivitet til glæde for alle?
- Er bookingproceduren nem og overskuelig eller unødigt lang og besværlig?
- Er der ét sted – fysisk eller på nettet – hvor beboerne kan få overblik over, hvad der foregår hvornår i fælleslokalet?

iDEER



Afklar og kommunikér klart og entydigt om, **hvem der administrerer lokalerne**. Det er optimalt med én indgang, men er der flere parter indover – fx driften og afdelingsbestyrelsen – skal det være tydeligt, hvem der varetager hvilke opgaver i forhold til fælleslokalet

- Skab lige adgang for alle, og undgå, at dem, der administrerer brugen af lokalet, 'sidder på lokalet'
- Skab klare, letforståelige regler, gerne formuleret som en husorden, eventuelt på flere sprog



Skab '**fleksibel udlejning**' – gør det muligt at leje et eller flere lokaler i hverdagen, halve dage og eventuelt på timebasis



Aftal, hvem der har ansvaret for at give al relevant **information** om lokalet videre **til nye beboere**



Gør det muligt at betale for leje af lokalet over huslejen eller via **onlinebetaling**



Giv **alle** husstande mulighed for at komme ind i lokalerne med **nøgle eller nøglekort**

Overvej, om det er muligt at lade lokalerne være åbne nogle dage om ugen eller nogle timer hver dag



Opret et **digitalt bookingsystem** og en digital kalender samt eventuelt en digital opslagstavle placeret et sted, hvor flest mulige ser den

REFERENCER

For inspiration til det generelle bestyrelsesarbejde:

<https://www.domea.dk/Aktuelt/Publikationer/Andre-publikationer/Documents/H%c3%a5ndbog.pdf>

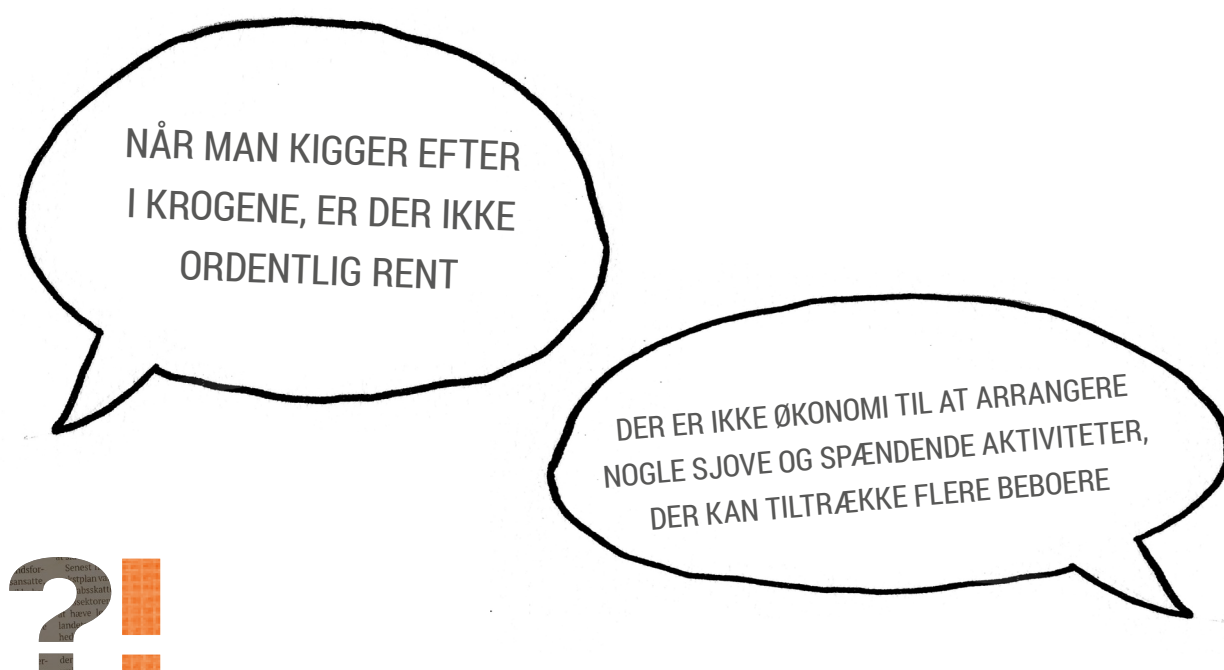
Digital opslagstavle (fra RealDania-puljen 'Det gode boligliv'):

<http://www.detgodeboligliv.dk/resultater/missing-link-i-herning.aspx>

» DRIFT, VEDLIGEHOLD OG ØKONOMI

Driften af fælleslokalerne omfatter blandt andet vedligeholdelse og eventuelt også nye investeringer. I mange boligafdelinger er der ikke sammenhæng mellem indtægter og udgifter for driften af fælleslokalerne.

Det kan derfor være en god idé at have et særskilt budget til fælleslokalet. Måske er det muligt hvert år at henlægge lidt midler til istandsættelse og mindre, nye investeringer?



OVERVEJELSER

- Påtaler beboerne ofte manglende eller mangelfuld rengøring af fælleslokalet?
- Mangler I midler til at drive aktiviteter i fælleslokalerne for beboerne?
- Er vedligeholdelsen af eksempelvis fælleslokalets gulv en stor udgift?
- Undersøg, om det er muligt at søge støtte til fornyelse af fælleslokalerne i boligorganisationen eller fonde
- Vær opmærksom på, om I kan få støtte til etablering eller renovering af fælleslokaler i forbindelse med en helhedsplan (ansøgning om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden)

iDEeR



Skab mulighed for **tilkøb af slutrengøring** efter brug



Indret lokalet **hensigtsmæssigt** i forhold til **rengøring**



Sørg for – særligt ved ny indretning – at materialer og overflader, fx gulve, **kræver minimal vedligeholdelse**



Afsæt om muligt en **aktivitetspulje** i afdelingens **budget**

- Skab økonomisk gennemsigtighed – alle budgetter og regnskaber for driften af fælleslokalerne bør være tilgængelige for alle, eksempelvis på afdelingens hjemmeside
- Undersøg om boligorganisationen har en pulje til aktiviteter i afdelingerne

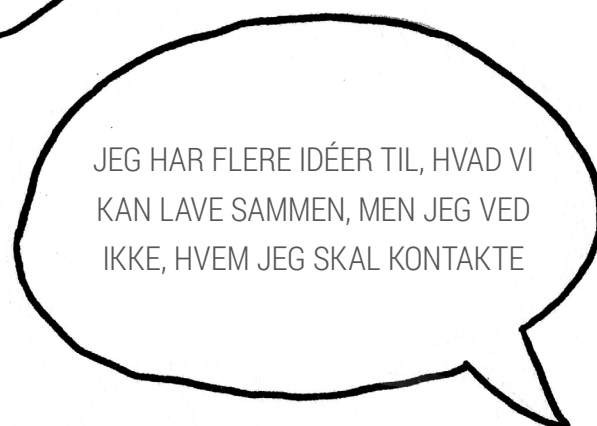
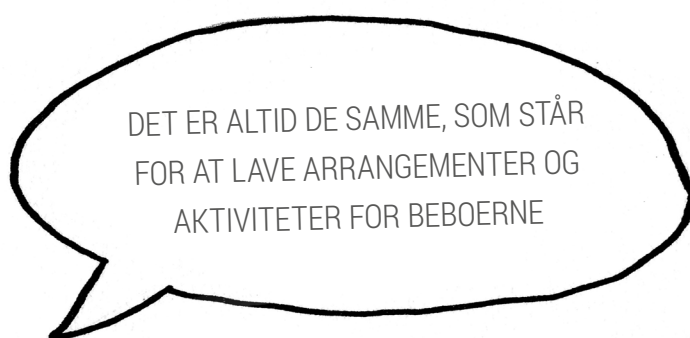
REFERENCER

Bolius - Video med tips til at gøre lokaler mere rengøringsvenlige:

<https://vimeo.com/113092928>

» ADFÆRD

Fælleslokalet skal være et mødested og danne ramme om afdelingens sociale liv. Det er derfor vigtigt, at alle oplever, at de er velkomne til at bruge fælleslokalet. Tænk kreativt i forhold til, hvad der kan samle beboerne. Afdelingen rummer uden tvivl flere ressourcer, end I er klar over, og mange beboere vil gerne hjælpe, hvis opgaven er tidsbegrænset og målrettet beboernes interesser.



OVERVEJELSER

- Er der tradition for, at alle beboerne mødes i afdelingens fælleslokale? Hvis ikke – hvorfor?
- Undersøg, om der i afdelingen er beboere, som kan hjælpe med mindre poster relateret til vedligehold
- Forsøg at uddelegere opgaverne i forbindelse med aktiviteter i fælleslokalet

iDEER



Skab traditioner i jeres fælleslokaler fx fastelavn, juletræsfest og Eid-fest samt aktiviteter som fx en årlig byttedag eller en klub bazar, hvor foreninger og klubber i afdelingen holder åbent hus. Tilbagevendende aktiviteter skaber liv!

- Kortlæg afdelingens ressourcer
- Har I de traditioner, aktiviteter og klubber, der er ønske om og behov for?
- Nedsæt om muligt udvalg, der kan varetage forskellige poster og aktiviteter i relation til fælleslokalet, fx vedligehold, madklub og sommerfest. Lad gerne udvalgenes deltagere rotere fra år til år



Hold en **årlig oprydnings- og vedligeholdelsesdag** for fælleslokalerne, måske med en efterfølgende fælles frokost eller middag

REFERENCER

For inspiration til det generelle bestyrelsesarbejde og tips til beboerinddragelse:

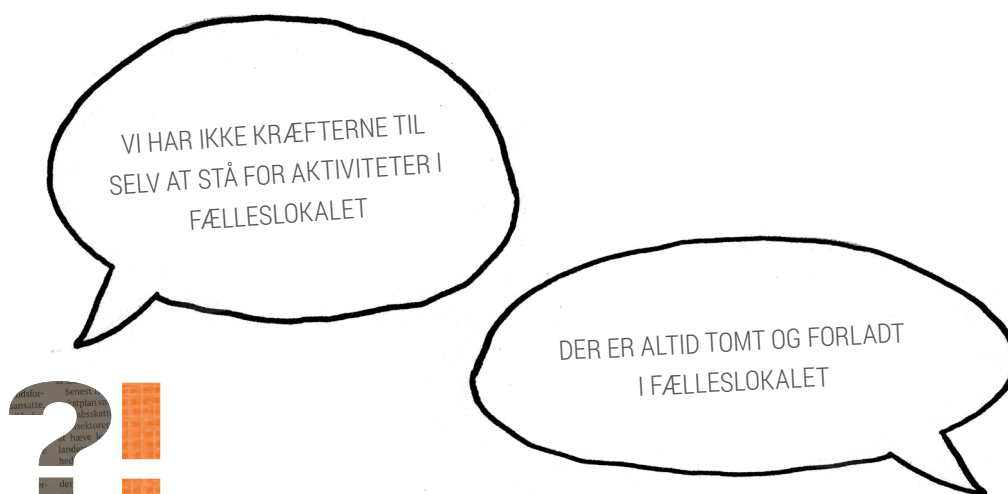
<https://www.domea.dk/Aktuelt/Publikationer/Andre-publikationer/Documents/H%c3%a5ndbog.pdf>

Bog med inspiration til kortlægning af ressourcer:

http://boligsocialnet.dk/media/71959/borgerne_paa_banen.pdf

» RESSOURCER

Boligafdelingen er en del af et lokalområde, og det er en god idé at have øjnene åbne i forhold til, om der er ressourcer uden for boligafdelingen, der kan tilføre fælleslokalet nyt liv. Det kan også være, at I har interne ressourcer, der kan tilføre fælleslokalet noget positivt. Eksempelvis kan det skabe synligt liv på daglig basis, hvis fx varmemestre eller boligsociale medarbejdere har kontor i forbindelse med fælleslokalet.



OVERVEJELSER

- Kender I til alle klubber og foreninger i lokalområdet?
- Har I undersøgt mulighederne for at låne eller leje et lokale tæt på boligafdelingen, hvis I mangler plads?
- Har I overvejet, om jeres fælleslokale kan benyttes som uformel hjemmearbejdsplads eller til andre aktiviteter end rene beboeraktiviteter?

LOVGIVNING

Med lovændringen i maj 2015 er det muligt for boligorganisationerne at indgå lejeaftale om delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end fritidsaktiviteter for beboerne. Det gælder blandt andet registrerede socialøkonomiske virksomheder, men andet kan også omfattes. Der er tilknyttet nogle lovmæssige betingelser:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=169579>

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=169577>

Notat om blandede ejerformer udarbejdet af Ministeriet for by, bolig- og landdistrikter (følg linket og vælg filen 'notat om etablering af fælleshuse og beboerhuse på tværs af afdelinger/ejerformer' under 'notater og hjælpværktøjer')

<https://www.lbf.dk/stoette/renoveringsstoette/>

iDEER



Placér en eller flere funktioner i eller tæt på fælleslokalet

- Etablér kontor til driften eller en administrativ medarbejder – eventuelt midlertidigt i forbindelse med en større renovering
- Placér fællesfaciliteter som fx cykelværksted, delecyckelordning eller fælles krydderurtebed i forbindelse med fælleslokalet



Lån, lej eller del andre lokaler i boligforeningen, eventuelt på områdeniveau, fx ved oprettelse af fælles database i boligforeningen

- Hvis det kan fremme deltagelsen i afdelingens sociale liv, så lad afdelingens egne klubber benytte lokalet gratis



Overvej, om kommunen eller en forening har aktiviteter, der kan finde sted i jeres lokaler. Aktiviteten kan måske tiltrække beboere, og eventuelt kan en udefrakommende forening sponsorere redskaber eller andet inventar til glæde for alle i afdelingen



Overvej, om der er iværksættere i boligafdelingen eller i lokalområdet, som kunne ønske at starte en socialøkonomisk virksomhed op og eventuelt benytte afdelingens fælleslokaler i et eller andet omfang



Hvis I har et fælleshus, kan I overveje en blandet ejerform. Det er muligt at dele et fælleshus mellem boligafdelinger i samme boligorganisation og på tværs af boligorganisationer. Ved nyopførelse kan ejerskabet endvidere deles mellem private andelsboliger og ejerboliger. Kommunen kan også være en deltagende part

- Se link under "lovgivning" på forrige side

REFERENCER

Del, lån og lej mange forskellige ressourcer (BL's nabobørs):

<http://naboboersen.dk/>

Opstart af socialøkonomisk virksomhed:

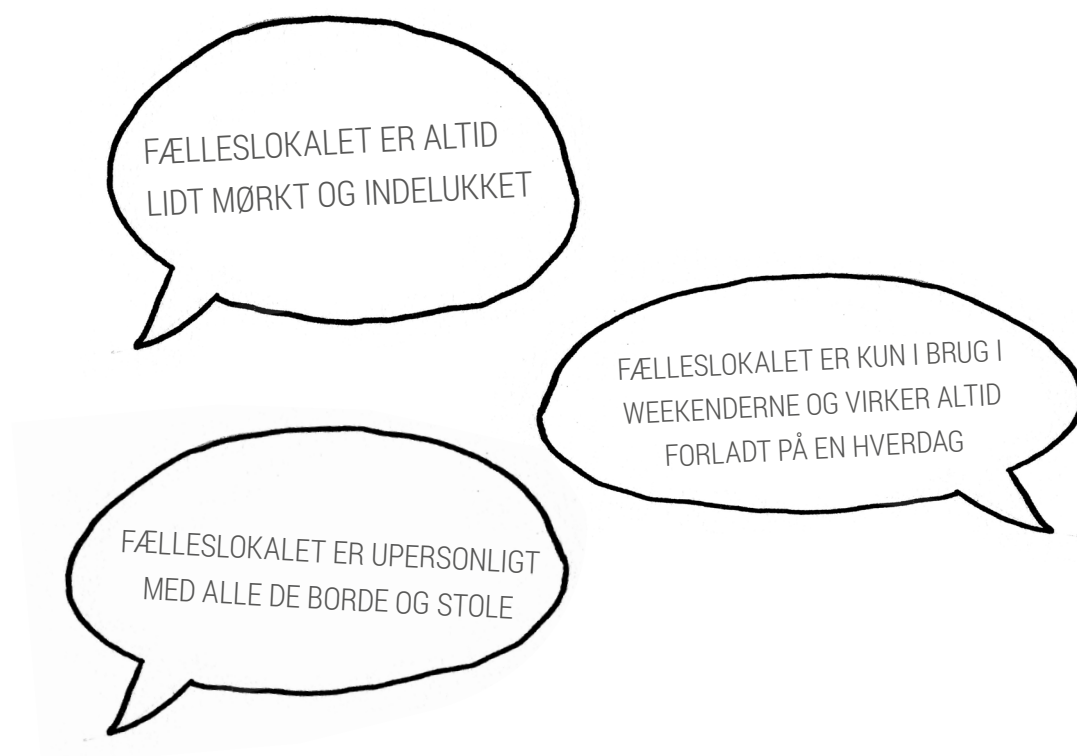
<https://bl.dk/boligsociale-tiltag/socialoekonomiske-virksomheder-i-almene-boligomraader/>

Cafédrift i beboerhus:

<http://detgodeboligliv.dk/resultater/aktivitets-og-kvarterhuset-sprotoften.aspx>

» STEMNING

Fælleslokalets stemning handler om den følelse, rummet giver. Fælleslokalets størrelse, lys, duft, materialer og farver er alle forhold, der påvirker stemningen i rummet. Men stemningen handler også om brugen af – og glæden over – lokalet. Hvis der foregår meget, og man kan se, at andre tager sig af lokalet, skaber det en god stemning.



OVERVEJELSER

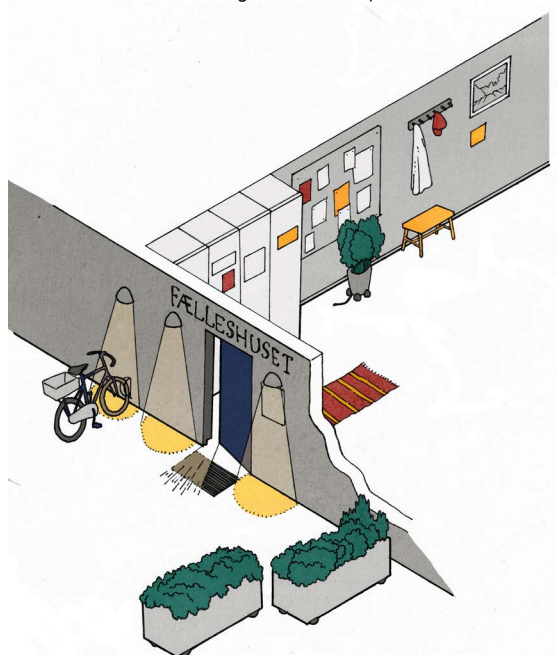
- Føler man sig velkommen, når man træder ind i fælleslokalet? Hvis ikke – hvorfor?
- Ved I, om der er kreative beboere i afdelingen, som gerne vil bidrage til fx udsmykning?
- Sørg for at der ikke er spor af manglende 'passen på' fælleslokalet, fx visne pottedplanter
- Find en balance mellem det neutrale og personlige udtryk i lokalet. Det neutrale udtryk kan fx understøttes af lyse flader på vægge og gulve, og det personlige kan komme til udtryk ved fx skiftende udsmykning, blomster, opslag og fotos mm., der fortæller om livet i afdelingen

iDEER



Arbejd med **førstehandsindtrykket** – det er vigtigt, at man føler sig velkommen

- Skab dagslys i rummet – træk gardinerne fra
- Tænd lyset, når det er mørkt udenfor
- Skab et godt indeklima – luft ofte ud og indret med planter



Skab lokaler, der er **personlige** og viser, at de **er i brug**

- Navngiv lokalet eller huset
- Fortæl om boligafdelingens historie og liv med billeder, tegninger mm.
- Lad beboere, der har lyst til – og evner at være med til – at udsmykke huset med fx malerier
- Klubber mm. kan hænge hjemmelavede skilte op på fx skabe til opbevaring
- Sæt en opslagstavle op med overblik over aktiviteter, ønsker fra beboerne mm.

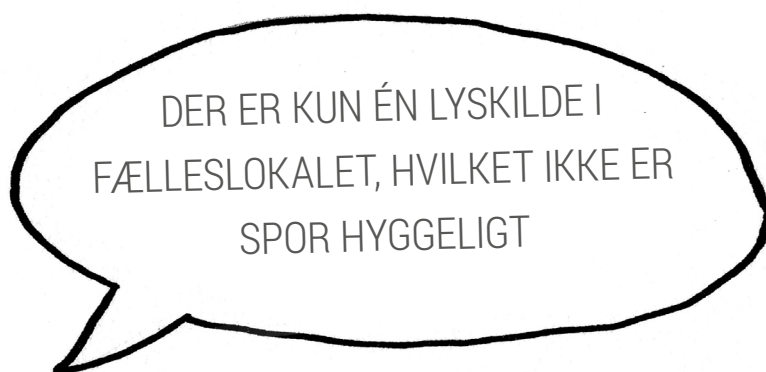
REFERENCER

<http://boligmagasinet.dk/ideer/guide-sadan-former-farver-dit-rum#slide=13>

<http://homesick.nu/tag/personliggor-dit-hjem/>

» LYS

Behagelig belysning er vigtig for fælleslokalet. Minimer kontrast mellem lyse og mørke områder i lokalet. Stor kontrast (fx direkte sollys på gulvet ved siden af en mørk væg) stresser øjet, og får rummet til at virke mørkere, end det er. Desuden vil det blive oplevet mest naturligt, hvis der er mere lys oppe end nede.



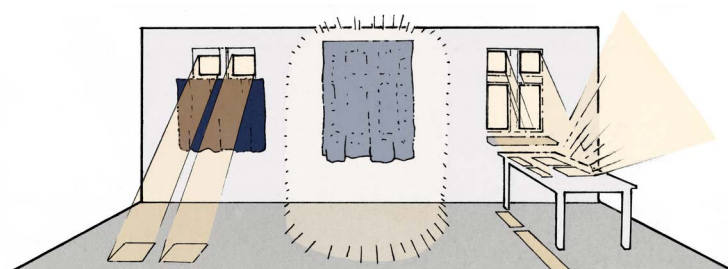
OVERVEJELSER

- Hvis fælleslokalet er enten helt mørkt eller helt overbelyst, bør I overveje at arbejde med en differentieret belysning
- Er der aktiviteter – som fx læsning – der er udelukket på grund af dårlig belysning?
- Er mængden af dagslys i fælleslokalet passende?

iDEER

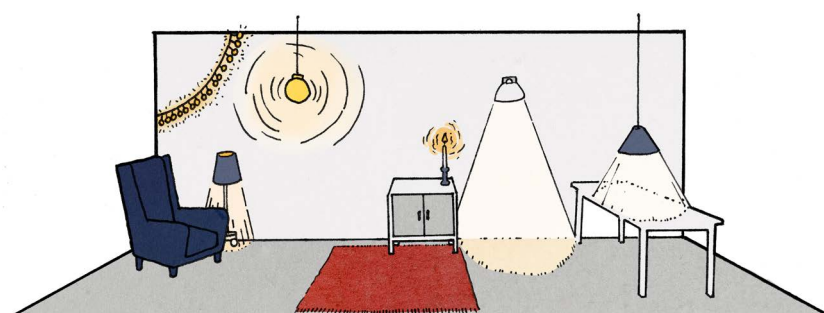
Arbejd med dagslys

- Træk gardinerne fra
- Ved ophængning af gardiner, bør der være plads over gardinerne, så lyset altid kan trænge ind langs loftet i rummet
- Brug lyse, halvgennemsigtige gardiner, der kan fordele og dæmpe det direkte lys
- Vær opmærksom på, at flader kan reflektere dagslyset og dermed transportere det ind i lokalet



Arbejd med kunstig belysning

- Overvej, om I skal bruge klart punktlys (arbejdslys), hyggebelysning eller et generelt, jævnt lys?
- Flere lyskilder skaber hygge
- Et blandet lys (varmt og koldt) efterligner naturligt lys
- Overvej højden på belysningskilder: lyset og dets udbredelse kan skabe intime eller store rum, afhængig af højden, det er placeret i
- Sæt lysdæmpere på det nuværende lys
- Små lamper med skærme kan fordele lyset og påvirke lysets temperatur/tone
- Placering af lys (og belysningsretning) kan inddеле rummet i zoner
- Gør lyset mobilt: gulv- og bordlamper kan monteres via en wire i loftet eller med flere kroge på lang ledning
- Farver på vægge og andre genstande i rummet påvirker det reflekterede lys. Lyse farver, både på vægge og møbler, har bedre refleksionsevne end mørke farver



REFERENCER

<http://politiken.dk/forbrugogliv/boligogdesign/guidesboligdesign/ECE714524/guide-indret-med-det-rette-lys/>
<https://www.bolius.dk/10-gode-raad-om-at-vaelge-lyskilder-14473/>

» AKUSTIK

Der er meget ofte akustiske udfordringer i fælleslokalerne. Materialer har forskellige akustiske egenskaber og kan enten reflektere (kaste tilbage) eller absorbere (suge/stoppe) lyden.

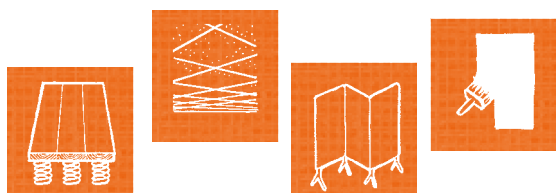
Som regel er udfordringen, at akustikken er 'hård', og derfor er det en god idé at bruge absorberende materialer i rummet.



OVERVEJELSER

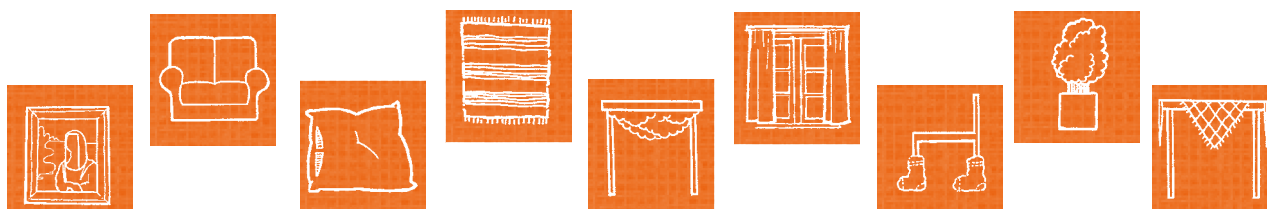
- Klager beboerne over støjgener, når de lejer fælleslokalet, eller når I er mange samlet, fx til afdelingsmødet?
- Hvordan ser fladerne generelt ud i fælleslokalet – er de bare og hårde eller beklædte og bløde?
- Mange, både små og store flader kan beklædes med lydabsorberende materialer – tænk kreativt!

iDEER



Arbejd med lydregulering på lokalets flader

- Stil flytbare skillevægge op (gerne med en overflade af tekstil, og stil ikke væggene op parallelt)
- Opsæt egentlige akustikplader i loftet eller på væggene
- Akustikmaling kan overvejes ved nybyggeri eller istandsættelse
- Overvej, om gulvet kan skiftes til et bedre materiale? Placér alternativt løse tæpper i lokalet



Arbejd med lydregulering i forhold til inventaret

- Indret med gardiner og andre tekstile overflader, fx bløde møbler og store puder
- Indret med planter, der absorberer lyd
- Hæng malerier, fotos eller lignende på lærred på væggene
- Sæt fildutter under stolebenene, og montér fx filt under bordplader – det absorberer lyden

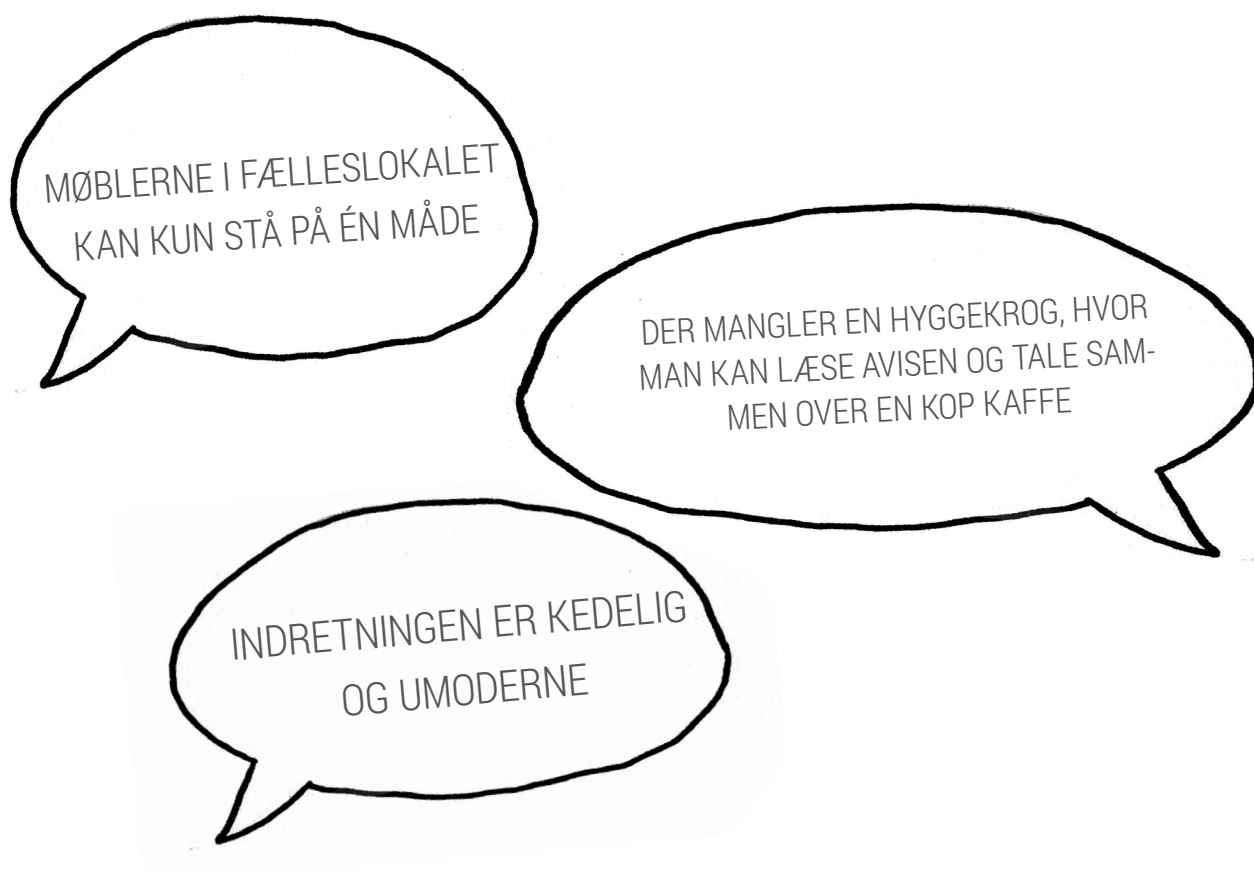
REFERENCER

<https://www.bolius.dk/god-lydkvalitet-i-dine-rum-18357/>

<https://akustiklab.wordpress.com/>

» INDRETNING

Lokalets størrelse og funktion kan påvirkes med møbler, belysning mm. Indret generelt i en relativt let stil, og skab et neutralt udtryk – så holder møbler, tekstiler og belysning længere. Overvej også, hvordan overflader eksempelvis ældes – patinerer – over tid.



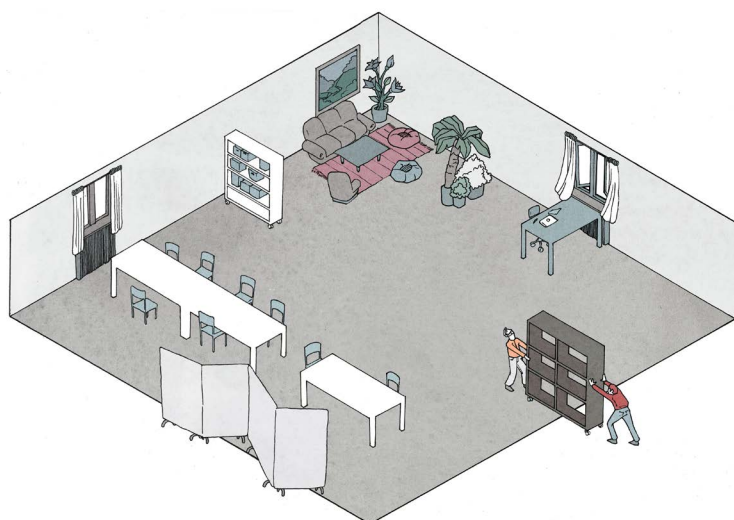
OVERVEJELSER

- Hvis I har ét stort fælleslokale, hvor alle funktioner flyder sammen, bør I overveje at arbejde med at dele det ind i zoner
- Afspejler møblerne og den øvrige indretning, fx farven på væggene, en anden tid?
- Fremstår fælleslokalet rodet og uoverskueligt, fordi mange ting mangler en fast plads, eller fordi der mangler mulighed for opbevaring?

iDEeR

Skab zoner i et større rum med bevidst valg og placering af møbler, fx hygge-hjørner, arbejdspladser og spiseplads

- Farvesætning kan inddеле rummet i zoner
- Bløde henholdsvis hårde møbler kan skabe zoner i rummet
- Skab zoner ved hjælp af placering af lamper (husk, at både højden, lampen placeres i, og antallet af lamper kan varieres)



Skab fleksible rum

- Placér flytbare skillevægge
- Køb hjul, der kan monteres på et eller flere møbler, og eventuelt plantekasser
- Skab opbevaringsmuligheder, så de ting, man ikke har brug for, nemt kan pakkes væk
- Køb eller byg møbler med flere funktioner (fx kan opbevaring kombineres med siddeplads)

SÆRLIGT, HVIS RUMMET ER FOR STORT

- Skab zoner ved hjælp af møblering
- Brug afskærmning, gerne i tekstil, fx kan flytbare opslagstavler betrukket med stof benyttes

SÆRLIGT, HVIS RUMMET ER FOR SMÅT

- Invester eventuelt i en pavillon, der kan sættes op og forlænge lokalet
- Overvej, om alle møbler bliver brugt, og fjern møbler, der ikke bruges ofte
- Flerfunktionelle møbler, der fx både kan bruges til opbevaring, sidde møbel og opslagstavle, kan spare plads
- Tænk over farvevalget på vægge og møbler

REFERENCER

<http://www.kvalitetsmaleren.com/#tips-til-farvevalg/c2162>

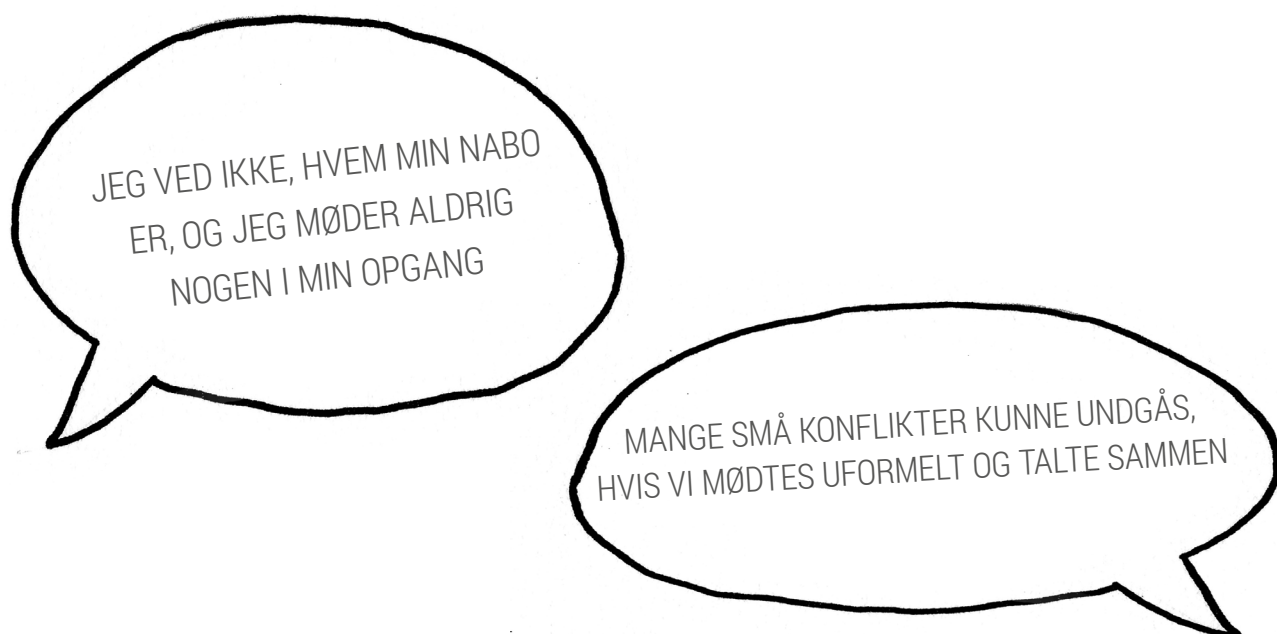
<http://boligmagasinet.dk/ideer/flytbare-vaegge>

<http://www.boconcept.com/da-dk/inspiration/styletips/small-living>

» TIL JER, DER IKKE HAR FÆLLESLOKALER

Måske har I ikke et fælleslokale. Men måske har I en gård, et andet uderum eller et vaskeri, som alligevel – i bestemte perioder af året – kan danne ramme om socialt liv i afdelingen.

Her må I tænke kreativt, se gerne de mange referenceprojekter nedenfor. I kan også med fordel læse afsnittet om 'ressourcer'.



OVERVEJELSER

- Oplever I, at beboerne efterspørger et sted at mødes?
- Har I arealer inde eller ude, der står uudnyttede hen?
- Prioritér at udnytte de m², I rent faktisk har – få fælles m² er bedre end ingen m²!

iDEeR

Brug vaskeriet, gården og eventuelle andre uderum mere. Prioritér i fællesskab gårdens funktioner og brug: Skal fokus ligge på individuel brug (fx egne bede) eller fællesskabsdannende aktiviteter (fx fælles plantekasser med krydderurter og blomster)?

Optimering af gården/uderummet

- En terrassevarmer og fleksibel overdækning kan forlænge sæsonen i uderummet
- Investér i en eller flere pavilloner, der nemt kan sættes op og tages ned igen
- Placér fælles ting i et skur i gården
- Vær opmærksom på lyd, lugte og dufte, der kan genere andre
- Brug vaskeriet

REFERENCER

Overdækkede arealer og terrasser (fra RealDania-puljen 'Det gode boligliv'):

<http://www.detgodeboligliv.dk/resultater/faellesskab-og-bevaegelse-i-det-danske-vej-r-maribo.aspx>

Nyttebede og redskabsskur (fra RealDania-puljen 'Det gode boligliv'):

<http://www.detgodeboligliv.dk/resultater/nyttebede-i-hastrupparken-koerge.aspx>

Multipavillon (fra RealDania-puljen 'Det gode boligliv'):

<http://www.detgodeboligliv.dk/resultater/plads-til-udeaktiviteter-i-broendby-nord.aspx>

Tørrestativer og mikrohaver (fra RealDania-puljen 'Det gode boligliv'):

<http://www.detgodeboligliv.dk/resultater/livet-mellem-toerrestativerne-i-esbjerg.aspx>

Udvikling af udearealer (fra ministeriets almene forsøgspulje):

<http://www.denalmeneforsogspulje.dk/stoettede-projekter/afsluttede-projekter/frivillighed-engagement-og-udvikling-af-gode-faellesarealer.aspx>

Omdannelse af vaskeri (fra RealDania-puljen 'Det gode boligliv'):

<http://www.detgodeboligliv.dk/resultater/fra-vaskehus-til-generationshus.aspx>

» KOM GODT I GANG

Vi håber, ideerne har givet jer mod på og lyst til at arbejde med jeres fælleslokaler på nye måder.

Nogle af ideerne er lige til at gå i gang med. Andre ideer kræver måske langtidsplanlægning og opsparing. Til de mere krævende ideer kan det være en god idé at udarbejde en lille projektbeskrivelse, der indeholder en kortfattet tids- og handleplan, dvs. en beskrivelse af, hvem gør hvad, hvornår.

Et godt tip kunne være, at I tager fælleslokalerne op på afdelingsmødet og ved samme lejlighed afdækker, hvilke ønsker beboerne fremadrettet har til fælleslokalerne.

Hvis I har lyst, kan I klippe taleboblernes bagerst i kataloget ud og bruge til en snak om, hvad der er de største udfordringer og dermed vigtigst at få gjort noget ved hos jer. Der er også et par tomme taleboblere, hvor I selv kan formulere jeres særlige udfordringer.

FIND INSPIRATION TIL, HVORDAN I KAN ARBEJDE MED BEBOERINDDRAGELSE I ALMENNETS ALMENVEJLEDNING 'BEBOERDEMOKRATISK PROCES'

I kan fx læse om, hvordan man finder fælles mål og planlægger en proces under afsnittet 'Fase 1 – forberedelse', se linket her:

http://almennet.dk/media/23862/av_beboerdemokratiskproces_20141007_e2_.pdf

I kan også tale om, hvilke ressourcer beboerne gerne vil byde ind med. Nogle kan måske godt afsætte en formiddag til at male og skrue hjul fast under to sofaer.

Vær desuden opmærksom på nogle af de mange puljer og kampagner, der ofte er hos de store fonde og eventuelt Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Hvis I har mod på det, er det ofte muligt at søge midler til et større projekt.

BAGGRUNDEN FOR PROJEKTET

Ideen til projektet udsprang af en erkendelse af, at rigtig mange af Boligforeningen 3B's boligafdelinger har fælleslokaler, men at disse står tomme og ubenyttede hen en stor del af tiden. Samtidig har 3B gennem årene samlet en række erfaringer, som indikerer, at processen med at leje lokalerne ud er unødigt administrativt tung. Endvidere er 3B bevidste om, at en del af lokalerne er indrettet og taget i brug for mange år siden, og måske er de fysiske rammer ikke længere ideelle til de nuværende og fremtidige behov.

Disse forhold gav 3B mod på en nærmere undersøgelse af, hvilke barrierer der er lokalt i boligafdelingerne, og lyst til arbejde med at udvikle nye ideer til en øget og fleksibel brug af fælleslokalerne.

PROCES OG METODER

Kort fortalt har projektet været inddelt i to hovedfaser.

Analysefasen

Analysefasen afdækkede de barrierer, der forhindrer en åben og fleksibel brug af fælleslokalerne.

I analysefasen frem til sommeren 2015 fik alle afdelingsbestyrelserne i Boligforeningen 3B tilsendt et spørgeskema, der afdækkede brugen af afdelingernes fælleslokaler. Spørgeskemaundersøgelsen blev suppleret af en række interviews i fire udvalgte testafdelinger, der uddybede og nuancerede den viden, der viste sig i spørgeskemaerne.

Samlet set gav analysefasen projektgruppen et overblik over, hvilke barrierer der ofte optræder og forhindrer en øget og fleksibel brug af fælleslokalerne.

Idéfasen

I idéfasen fandt vi frem til mulige løsninger på barriererne med hjælp fra fire studerende fra Det Kongelige Danske Kunstakademi. De besøgte de udvalgte testafdelinger og kom efterfølgende med idéer til, hvordan en række fysiske tiltag vil kunne fremme brugen af fælleslokalerne. Projektledelsen udarbejdede sideløbende ideer til løsninger på nogle af de ikke-fysiske barrierer, fx administrative og driftsmæssige forhold. I løbet af de 16 måneder, projektet har været, har projektledelsen desuden været på en række besøg for at få inspiration til både analyse- og idéfasen – herunder i de to nye bydelshuse Sprotoften i Nyborg samt Langkærparken i Tilst.

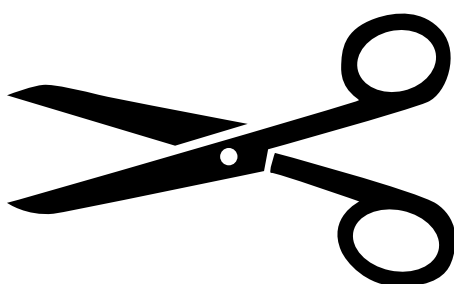
Projektledelsen har derudover fundet inspiration på internettet, primært fra de to puljer 'Det gode boligliv', som er finansieret af RealDania, og 'Fremtidens bæredygtige almene boliger', som er finansieret af daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter.

Organisering

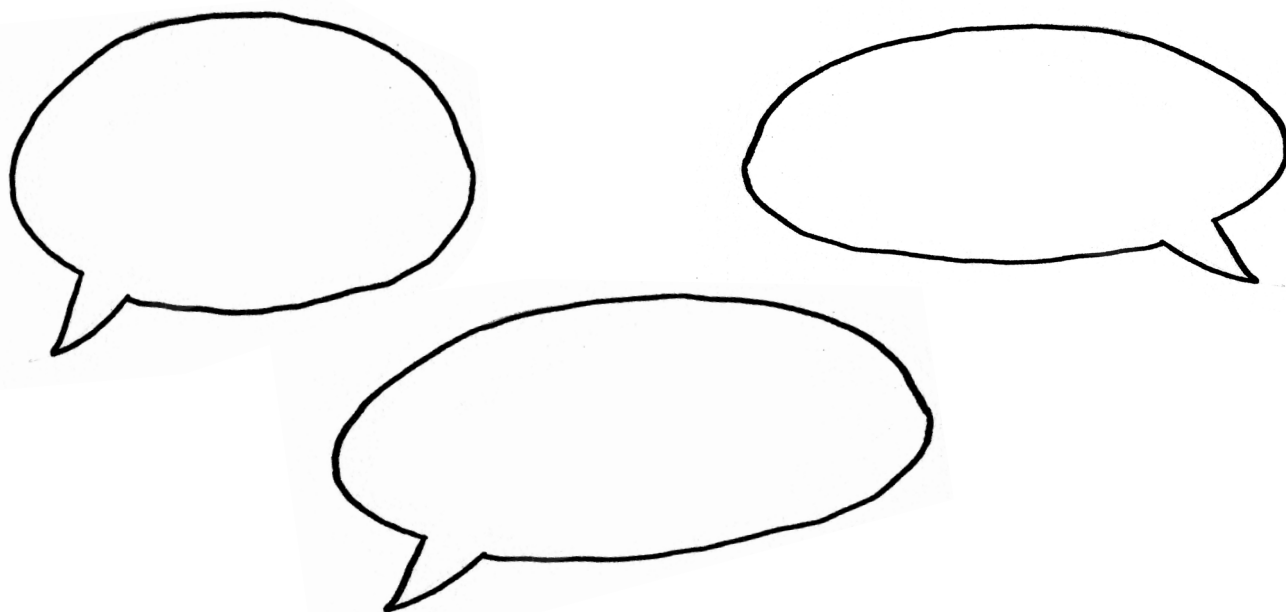
Projektet har været organiseret omkring projektledelsen fra acelab v. Anna-Claudia Erichsen og Boliglaboratoriet v. Line Skovgaard.

Projektgruppen har foruden projektledelsen bestået af Boligforeningen 3B's projektleder Louise Toft Ludvigsen. Endvidere blev der ved projektets opstart nedsat en styregruppe bestående af Jesper Rasmussen, byggeudviklingschef, Bo-Vest, Nadja Wismann, kontorchef, DAB, fra Mikkel Warming, sekretariatsleder for den boligsociale helhedsplan i Urbanplanen, 3B, Anette Hertz, kommunikationschef, 3B, samt Mette Thiberg, byggechef, 3B.

Styregruppen har overvejende fungeret som sparring for projektledelsen og bidraget med mange gode pointer og interessante vinkler i hele projektperioden.



På de næste to sider har vi samlet en masse udsagn omkring fælleslokaler, som I kan bruge som inspiration til at tale om jeres fælleslokaler og hvad I evt. kan forbedre. I kan fx klippe taleboblerne ud og lade beboerne vælge, hvilke udsagn der passer på jeres afdeling. Udsagnene er grupperet under temaerne, så I let kan finde idéforslag til, hvordan man kan arbejde med udfordringerne.



ADMINISTRATION



FÆLLESLOKALET ER ALTID LÅST, OG DET ER BESVÆRLIGT AT FÅ FAT I NØGLEN

HVORFOR KAN VI IKKE BARE LÅNE FÆLLESLOKALET ET PAR TIMER?

JEG HAR IKKE NOGET OVERBLIK OVER, HVAD DER FOREGÅR I FÆLLESLOKALET, OG JEG VED IKKE, HVEM JEG SKAL SPØRGE

BETALINGSPROCEDUREN ER LANG OG BESVÆRLIG. JEG SKAL FORBI DRIFTEN TO TIL TRE GANGE FOR AT BETALE FOR LEJEN

DRIFT, VELDIGEHOLD OG ØKONOMI

NÅR MAN KIGGER EFTER I KROGENE, ER DER IKKE ORDENTLIG RENT

DER ER IKKE ØKONOMI TIL AT ARRANGERE NOGLE SJOVE OG SPÆNDENDE AKTIVITETER, DER KAN TILTRÆKKE FLERE BEBOERE

GULVENE SER SLIDT UD, OG VI HAR IKKE RÅD TIL AT FÅ DEM SAT I STAND

BARE JEG IKKE SELV SKULLE GØRE RENT EFTER FESTEN

ADFÆRD

DET ER ALTID DE SAMME, SOM STÅR FOR AT LAVE ARRANGEMENTER OG AKTIVITETER FOR BEBOERNE

JEG HAR FLERE IDÉER TIL, HVAD VI KAN LAVE SAMMEN, MEN JEG VED IKKE, HVEM JEG SKAL KONTAKTE

JEG MØDER ALDRIG MIN NABO ELLER NOGEN AF DE ANDRE, SOM BOR I MIN OPGANG

RESSOURCER

HVIS DRIFTEN SAD TÆT PÅ FÆLLESLOKALET, VILLE MANGE TING VÆRE NEMMERE

VI HAR IKKE KRÆFTERNE TIL SELV AT STÅ FOR AKTIVITETER I FÆLLESLOKALET

DER ER ALTID TOMT OG FORLADT I FÆLLESLOKALET

STEMNING

FÆLLESLOKALET ER
ALTID LIDT MØRKT
OG INDELUKKET

FÆLLESLOKALET ER KUN I
BRUG I WEEKENDERNE OG VIRKER ALTID
FORLADT PÅ EN HVERDAG

FÆLLESLOKALET
ER UPERSONLIGT MED ALLE
DE BORDE OG STOLE

LYS

DER ER KUN ÉN LYSKILDE I FÆLLES-
LOKALET, HVILKET IKKE ER SPOR
HYGGELIGT

BELYSNINGEN ER FOR DÅR-
LIG TIL, AT JEG KAN LÆSE
EN AVIS I FÆLLESLOKALET

DER ER KUN ÉN KONTAKT, DER
TÆNDER AL LOFTSLYSET, SÅ
ENTEN ER HER MEGET LYST,
ELLER OGSÅ ER HER HELT
MØRKT

AKUSTIK

MAN BLIVER TRÆT I HOVEDET
AF ALLE DE SKRAMLENDE LYDE
I FÆLLESLOKALET

JEG KAN IKKE HØRE, HVAD DE
ANDRE SIGER, NÅR VI ER TIL
ARRANGEMENTER I
FÆLLESLOKALET

INDRETNING

MØBLERNE I FÆLLES-
LOKALET KAN KUN STÅ
PÅ ÉN MÅDE

DER MANGLER EN HYGGEKROG,
HVOR MAN KAN LÆSE AVISEN
OG TALE SAMMEN OVER EN
KOP KAFFE

INDRETNINGEN ER
KEDELIG OG
UMODERNE

FÆLLESLOKALET ER RODET, OG
VI MANGLER OPBEVARING

TIL JER, DER IKKE HAR FÆLLESLOKALER

JEG VED IKKE, HVEM MIN
NABO ER, OG JEG MØDER
ALDRIG NOGEN I MIN
OPGANG

MANGE SMÅ KONFLIKTER KUNNE
UNDGÅS, HVIS VI MØDTE UFORMELT
OG TALTE SAMMEN

NY BRUG AF FÆLLES- LOKALER

Publikationen "Ny brug af fælleslokaler" er blevet til i et samarbejde mellem Boligforeningen 3B, acelab og Boliglaboratoriet og er udgivet i marts 2016. Ny brug af fælleslokaler er støttet af den almene forsøgspulje under Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

