

Studentboende

– Helsingborgs nya studenthem



**LUNDS
UNIVERSITET**

Lunds Tekniska Högskola

**LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Inst. för byggvetenskaper/Avd. för Byggnadsekonomi**

Examensarbete:
Stefan Almqvist
Marcus Ekberg

© Copyright Stefan Almqvist, Marcus Ekberg

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Lunds universitet
Box 882
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering
Lund University
Box 882
SE-251 08 Helsingborg
Sweden

Tryckt i Sverige
Media-Tryck
Biblioteksdirektionen
Lunds universitet
Lund 2008

Sammanfattning

Vi har i vårt examensarbete undersökt Helsingborgs studentsituation på uppdrag av Helsingborgs Kommun. Redan nu är det bostadsbrist för Helsingborgs studenter och värre blir det i och med att studenterna förväntas nästan fördubblas dubbelt de närmaste fem åren. Därför behöver Helsingborg ett nytt studenthem omgående.

Syftet med denna rapport har varit att utreda studenternas boendesituation i Helsingborg, för att sedan kunna presentera den bästa eller lämpligaste lösningen för ett nytt studenthem. Tanken är att denna rapport ska kunna ge Helsingborgs Kommun underlag för en eventuell nyproduktion.

Examensarbetet har genomförts genom en djupgående analys av Helsingborgs studentboende. Fortsättningsvis gjordes en fallstudie på Göteborgs studenthem som har varit och är en välfungerande studentstad. Därefter har vi vägt av för- och nackdelar för att på bästa vis tillgodose Helsingborgs behov och krav.

Vi tycker att det ska byggas fler och lite större lägenheter. En möjlighet ska ges till dem som väljer att leva sambo eller dela en lägenhet med en kompis. Lägenheterna ska hålla en hög standard med till exempel eget kök utrustat med kyl, frys och spis med ugn. Lägenheterna borde även byggas inom cykelavstånd för studenterna.

Titel: Studentboende
– Helsingborgs nya studenthem

Nyckelord: Studentlägenhet, hyra, nyproduktion

Abstract

We have in this exam report examined Helsingborg's student situation on commissions of Helsingborg's municipality. Already there is a housing shortage for Helsingborg's students and since the students are expected to almost double the nearest five years the situation is likely to become worse. Therefore, Helsingborg needs a new student home immediately.

The aim with this report has been to investigate the students' residential situation in Helsingborg, in order to present the best or most appropriate solution for a new student home. The thought is that this report will give Helsingborg's municipality bases for a possible new production.

The exam report has been implemented through an in-depth analysis of Helsingborg's student houses. Henceforth we have done a case study on Gothenburg's student homes since it is considered to be a well functioning student town. Then, we have weighed the pre- and disadvantages in order to meet Helsingborg's needs and requirements.

We think that more and bigger apartments should be built. A possibility should be given to them that choose to live with a partner or choose to share an apartment with a friend. The apartments should hold a high standard including its own kitchen equipped with fridge, freezer and stove with oven. The apartments should also be built within biking distance for the students to campus.

Titel: Studentboende
– Helsingborgs nya studenthem

Key words: Student apartments, rent

Förord

Denna utredning om studenternas bostadssituation i Helsingborg har utförts på uppdrag av Helsingborgs Kommun där Andreas Meimermondts har agerat som handledare. Examinator har varit Bodil Fritzon, universitetsadjunkt vid Avdelningen för Byggnadsekonomi LTH. Examensarbetet har genomförts på ingenjörsprogrammet Byggt teknik med inriktning arkitektur vid Lunds Tekniska Högskola, Campus Helsingborg.

Vi vill tacka alla personer som har varit involverade och hjälpt oss med vår rapport. Speciellt tack till Bodil Fritzon som var en hjälpande hand vid vår sida från start till mål. Även stort tack till Andreas Meimermondts som givit oss möjligheten att skriva examensarbetet för Helsingborgs kommun samt de fria tyglar vi fick.

Helsingborg maj 2008

Stefan Almqvist
Student vid
LTH Ingenjörshögskolan, Campus Helsingborg
Lunds Universitet

Marcus Ekberg
Student vid
LTH Ingenjörshögskolan, Campus Helsingborg
Lunds Universitet

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	1
1.3 Målgrupp	1
1.4 Avgränsningar	2
1.5 Metod	2
1.6 Definitioner	2
1.6.1 Plan- och byggtermer 1994	2
1.6.2 Övriga förtydningar	3
2 Helsingborg	4
2.1 Campus Helsingborg, Lunds universitet	5
2.1.1 Framtidsvision	5
2.1.2 Dagens student	5
2.2 Studenthemmen	5
2.2.1 Östra Vallgatans studenthem	6
2.2.2 Campus Ridskolan	7
2.2.3 Unionen	7
2.2.4 Anglais.....	7
2.2.5 Minörgården	8
2.2.6 Bryggaregatans studenthem	8
2.3 Bryggaregatans studenthem	8
2.3.1 Material.....	9
2.3.2 Utnyttjande av ytor.....	9
2.3.3 Område	9
3 Göteborg	10
3.1 SGS Studentbostäder	10
3.1.1 Allmänt	10
3.1.2 Lägenheterna	10
3.1.3 20-listan	11
3.2 Helmutsgatan 13 och 15	12
3.2.1 Området	12
3.2.2 Huset	12
3.2.3 Lägenheterna	12
3.3 Lindholmen	13
3.3.1 Området	13
3.3.2 Huset	13
3.3.3 Lägenheter	14
4 Ekonomi	16
4.1 Hyressättning	16
4.1.1 Historik	16

4.1.2 Allmännyttiga bostadsföretag.....	16
4.1.3 Hyresförhandlingslagen	16
4.1.4 Bruksvärdesprincipen	17
4.2 Studiemedel	17
4.2.1 Bidrag.....	17
4.2.2 Fribelopp	18
4.3 Investeringsstimulans.....	18
4.3.1 Krav.....	18
4.3.2 Byggnation	18
4.4 Bostadsbidrag	19
4.4.1 Allmänt	19
4.4.2 Ungdomar utan barn	19
5 Slutsats	21
5.1 Lägenheterna	21
5.1.1 Lägenhetsstandard	22
5.2 Område	22
5.3 Studentens ekonomi	23
5.3.1 Betalningsplan	23
5.3.2 Studiemedel	23
5.3.3 Bostadsbidrag	24
6 Diskussion	25
6.1 Lägenheterna	25
6.1.1 Detaljer.....	25
6.1.2 Utnyttjandet av ytor	25
6.1.3 Gemensamhetslokaler	26
6.1.4 Badrum	26
6.1.5 Tvättstugan	26
6.1.6 Balkong	26
6.1.7 Entrén	26
6.1.8 Cykelställ.....	27
6.1.9 Lägenhetsförråd	27
6.1.10 Kök.....	27
6.2 Område	27
6.3 Ekonomi	27
6.3.1 Investeringsbidrag.....	28
6.3.2 Bostadsbidrag	28
6.3.3 Studiemedel	28
6.3.4 Hyressättning	29
7 Slutsats	30
8 Referenser	31
8.1 Tryckta	31
8.2 Muntliga.....	31

8.3 Elektroniska.....	31
------------------------------	-----------

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Där studentlivet startar tar också andra livsomvälvande omställningar vid. Att börja studera går alltså hand i hand med andra viktiga beslut. Många unga människor tar klivet från gymnasiet direkt till högskolan. Många söker också utbildningar som inte ligger i hemkommunen, vissa får flytta sig över hela Sverige, vissa till och med utanför landets gränser. Med flytten följer också bostadsproblem, vilket verkar vara en ihållande trend på de flesta studieorterna. Bostadsbristen är hög och likaså är priserna på de existerande lägenheterna.

Ett av alternativen är att tänka utanför det traditionella synsättet och se mer till vad tidens mode och anda levererar. Olika faser eller stadier i livet kräver också olika sorters boendeformer. Alla studenter är inte nyligen egna hushållare, det finns de som redan vill ta klivet in i ett samboförhållande. Där finns även de studenter som inte vill bo själva utan väljer att bo ihop med andra vänner eller studenter. Det finns en efterfrågan på större studentbostäder men ett litet utbud.

På uppdrag av Helsingborgs kommun vill vi med detta examensarbete hitta den bästa lösningen för Helsingborgs studenter.

1.2 Syfte

Det huvudsakliga syftet med denna rapport är att undersöka vilket studentboende som skulle vara bäst lämpat för Helsingborg och Helsingborgs studenter. Jämförelser kommer att göras med Göteborg som är en befast studentstad men samtidigt är vi väl medvetna om att Helsingborg är sin egen stad och det som fungerar i Göteborg kanske inte fungerar i Helsingborg.

Vi kommer även att undersöka utformning av de befintliga lägenheterna och bostadshusen för att hitta den bästa lösningen för staden men också för att passa "dagens" Helsingborgsstudent.

1.3 Målgrupp

Detta examensarbete riktar sig först och främst till Helsingborgs kommun då det är på uppdrag av dem vi arbetar. I andra hand är denna rapport riktad till de fastighetsbolag som förvaltar och har planer på att bygga nya studentbostäder. Samtidigt tror vi även att studenter i allmänhet kan finna ett

intresse i denna rapport för att få en större inblick i hur man tänker och planerar för att uppföra de bostäder som de ska bo i.

1.4 Avgränsningar

I detta examensarbete undersöks studentsituationen och de befintliga studenthemmen i Helsingborg för att ge underlag till en eventuell nybyggnation av ett studenthem i Helsingborg.

För att få ett så bra underlag som möjligt kommer en undersökning också att göras på studentsituationen i Göteborg. Vi valde just Göteborg då vi anser att det är en bra och strukturerad stad med hänseende på deras studentboende.

Kommunen vill att det ska byggas ett nytt studentboende. Därför kommer vi att utesluta de lite billigare alternativen såsom renoveringsprojekt. Vi har valt att inriktat oss på boende som ska kunna hålla en hög standard under en lång tid framöver.

1.5 Metod

Först och främst så gjordes en grundlig inventering av Helsingborgs befintliga studenthem. Detta för att ge oss en överblick i vad som finns men framförallt för att se vad som eventuellt kommer att behövas i framtiden. Vidare gjordes en fallstudie över Göteborg och deras studentboende för att kunna göra en jämförelse med en etablerad studentstad då vi anser att Helsingborg är en relativt ny studentstad.

Utifrån den inhämtade informationen analyserades och diskuterades problemet för att slutligen kunna redovisa vårt förslag till den bästa lösningen för Helsingborg vad gäller deras nya studenthem.

1.6 Definitioner

Svårigheter har uppkommit vad gäller vissa begrepp som är av betydelse för denna rapport. Nedan är vissa begrepp förklarade enligt Plan- och byggtermer 1994. Då dessa fortfarande känns oklara och svårbegripliga har vi därför valt att definiera om dessa för att förtydliga för läsaren.

1.6.1 Plan- och byggtermer 1994

Kök – rum avsett för matlagning och annat hushållsarbete.¹

¹ Tekniska nomenklaturcentralen (1994) *Plan- och byggtermer 1994*, s.140.

Kokvrå– rum med samma funktion som kök men av mindre storlek och med mindre omfattande inredning.²

1.6.2 Övriga förtydningar

Totalentreprenad – entreprenadform där en enda entreprenör står i direkt avtalsförhållande till beställaren och utför såväl produktionen som huvuddelen av projekteringen.

Prefab - Prefabricering (prefab) innebär att byggnadsdelarna helt eller delvis förtillverkas på en fabrik för att sedan transporteras till byggnadsplatsen för montering.

² Tekniska nomenklaturcentralen (1994) *Plan- och byggtermer 1994*, s.131.

2 Helsingborg

Helsingborg är beläget mitt i den expansiva Öresundsregionen, staden är redan en av Sveriges tio största städer med nästan 100 000 invånare och folkmängden fortsätter att öka i en allt snabbare takt.³

Kärnan, Sofiero, HIF eller Olympia är några av de kännetecken som man har förknippat Helsingborg med tidigare. Men staden har vuxit den senaste tiden och kommer att så göra i en lång tid framöver och med detta skapas fler kännetecken som Helsingborg kan förknippas med. Med området Norra Hamnen färdigställt med flera nya bostadshus och en ny marina så är det dags för stadsdelen Söder att förnyas.

Projektet som omfattar området Södra Hamnen och området Söder är i full gång i planeringsarbetet. Klart är att tågrälsen fram till Helsingborgs centralstation "Knutpunkten" kommer att grävas ner i en tunnel för att skapa en större tillgänglighet till hamnområdet och Öresund. På stora delar av södra hamnen kommer det sedan att byggas fastigheter, både bostäder och kontor.



Figur 2.1 Karta över Helsingborg.⁴

³ Statistiska Centralbyrån. (2007). *Folkmängd i riket, län och kommuner 30 september 2007 och befolkningsförändringar kvartal 1-3 2007*. Hämtad från <www.scb.se> februari 2008

⁴ Eniro. (2008). Hämtat från <www.eniro.se> maj 2008

2.1 Campus Helsingborg, Lunds universitet

År 2000 öppnade Lunds Universitet upp sin nyetablering, Campus Helsingborg.⁵ I de nyrenoverade lokalerna i den gamla gummifabriken Tretorn har studenterna på Campus fått moderna hörsalar, lektionssalar och laboratorier. Med sitt centrala läge med närhet till både centrum och Knutpunkten har skolan snabbt blivit populär bland studenterna och vuxit i snabb takt.

För närvarande studerar där cirka 3000 studenter på olika program och kurser. Campus Helsingborg har i dagens läge 13 olika utbildningsprogram och cirka 30 fristående kurser.

2.1.1 Framtidsvision

5000 studenter om fyra till fem år är en vision och förhoppning enligt rektor Lars Haikola.⁶ Med ett större samarbete med Lunds Universitet förväntas Campus att växa då man kan erbjuda sig att ta över vissa delar av både lärar- och läkarutbildningarna. Samtidigt förväntas de egna utbildningsprogrammen att expandera.⁷

2.1.2 Dagens student

Att studera idag skiljer sig jämfört med om man vrider tillbaka klockan ett tiotal år. ”Studenterna ställer lite högre krav på sin studentlägenhet.”⁸ Jobb vid sidan av studierna är det ett flertal studenter som har för att just kunna leva med lite högre levnadsstandard.

I Helsingborg finns det möjlighet att ringa en studentsamordnare som hjälper nya studenter att hitta en lägenhet som passar just denna.

De flesta som söker lägenhet, söker en liten etta. Dock finns det de som vill ha en större, detta gäller främst de med barn men även sambo och kompisboende blir alltmer populärt. Enkelrum med gemensamt kök ger för dålig utväxling.

2.2 Studenthemmen

I nuläget finns sex stycken studenthem tillgängliga för Helsingborgs studenter.⁹ Två av dessa studenthem är belägna i utkanten av stan då de

⁵ Campus Helsingborg. Om Campus Helsingborg. Hämtad från <www.ch.lu.se> februari 2008.

⁶ Helsingborgs Dagblad. (2008). *Campus ska bli dubbelt så stort*. Hämtad från <www.hd.se> maj 2008.

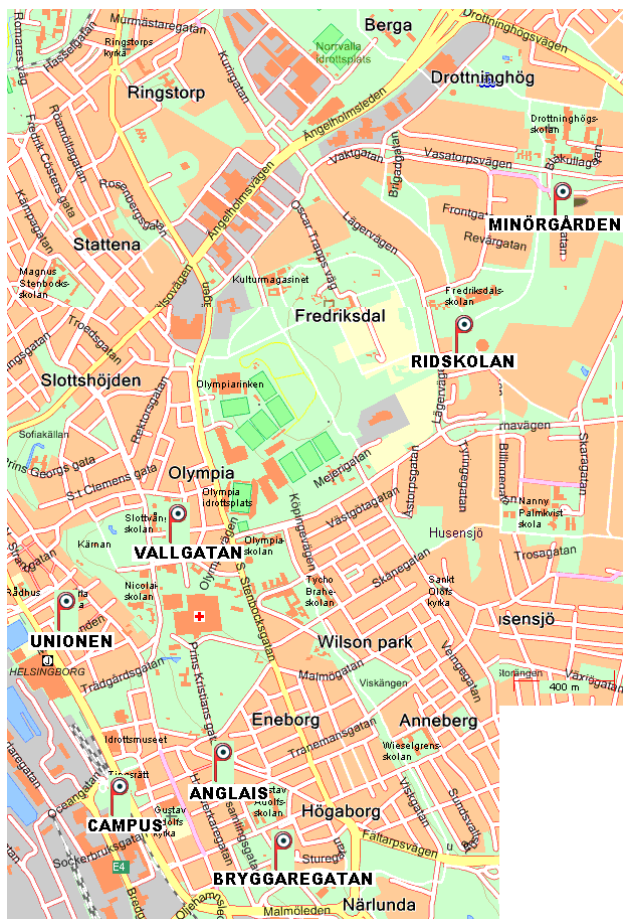
⁷ Lars Haikola. Rektor Campus Helsingborg. Sandra Bergsten. Kanslichef Campus Helsingborg. Personlig intervju. 2008-04-16.

⁸ Magnus Bonander. Fastighetschef. SGS Studentbostäder. Personlig intervju. 2008-02-18.

⁹ Helsingborgsstudent. (2008). Hämtat från <www.helsingborgsstudent.se> maj 2008

byggdes innan år 2000 då högskolan flyttade till den nuvarande adressen på Söder.

Storleken varierar från 14-42m² med priser från cirka 2100-5000:-.



Figur 2.2 Karta över studenthemmen i Helsingborg.¹⁰

Totalt antal bostäder:	542
• Enkelrum med gruppkök	39
• Ett rum o kokvrå	206
• Ett rum o kök	291
• Två rum o kök	6

2.2.1 Östra Vallgatans studenthem

Det gamla sjuksköterskehemmet är ombyggt till ett studenthem under år 2001. Det varierar mellan enkelrum med gruppkök eller ett rum och kokvrå utan ugn. Alla lägenheter har egen balkong, grupprum och tvättstuga finns på varje våning.

¹⁰ Eniro. (2008). Hämtat från <www.eniro.se> maj 2008

Antal:	124 stycken	
Storlek:	15 m ² – 2084:-	- enkelrum
	15 m ² – 2803:-	
	22 m ² – 3677:-	
	25 m ² – 3796:-	
	30 m ² – 4026:-	
Läge:	Centrum – cirka 1,5 km	
	Campus – cirka 1,0 km	
Betalningsplan:	10 månaders hyra	

2.2.2 Campus Ridskolan

Studenthemmet har bra kommunikationsmöjligheter till centrala Helsingborg och är byggt år 2002. Det är ett av de studenthemmen som ligger längst ifrån centrum och Campus. Ridskolan består av rum och kokvrå utan ugn, samt gemensamhetsutrymmen med kök.

Antal:	136
Storlek:	27 m ² – 3397:-
Läge:	Centrum – cirka 2,5 km
	Campus – cirka 2,5 km
Betalningsplan:	12 månaders hyra

2.2.3 Unionen

Studenthemmet är Helsingborgs mest centrala korridorsboende byggt år 2000. Lägenheterna består av rum och kokvrå utan ugn men det finns dock gemensamhetsutrymmen med kök på ett av de fyra planen. Enbart ett stenkast bort finns Knutpunkten med dess möjligheter.

Antal:	57 stycken
Storlek:	25 m ² – 3933:-
	32 m ² – 4192:-
Läge:	Centrum – cirka 0,1 km
	Campus – cirka 1,0 km
Betalningsplan:	11 månaders hyra

2.2.4 Anglais

Helsingborgs mest traditionella studentboende, ombyggt år 2001. Det gemensamma köket delas av tre lägenheter. Rumstorlek och tillval av balkong varierar.

Antal:	15 stycken	
Storlek:	14 m ² – 2533:-	- utan balkong

	19 m ² – 2947:-	- utan balkong
	19 m ² – 3050:-	- med balkong
Läge:	Centrum – cirka 0,5 km	
	Campus – cirka 0,4 km	
Betalningsplan:	Uthyres terminsvis	

2.2.5 Minörgården

Lugnt beläget område i utkanten av Helsingborg ligger Minörgården med goda kommunikationsmöjligheter finns detta studentboende med ett rum och kokvrå. Minörgården byggdes år 1999.

Antal:	70 stycken
Storlek:	21 m ² – 3145:-
Läge:	Centrum – cirka 3,0 km
	Campus – cirka 3,0 km
Betalningsplan:	11 mån med hyra

2.2.6 Bryggaregatans studenthem

Bryggaregatans studenthem som är byggt år 2004 är det senast byggda och mest moderna studenthemmet. Huset är ett sexvåningshus med hiss, varierande lägenheter vad gäller planlösningar och antal rum. Fräscha vitvaror och helkallade badrum ger en hög standard. Uppehållsrum finns på varje våning och cykelparkering på källarplanet. Alla lägenheter har eget kök och balkong, loftgång eller uteplats. Porttelefon och stadsnätet är tillgängligt. Även handikapp anpassat, till exempel 1300 mm i diameter i badrum och korridor enligt dagens gällande standard.

Antal:	140 stycken
Storlek:	21 m ² – 3516:-
	23 m ² – 3752:-
	25 m ² – 3999:-
	26 m ² – 4052:-
	31 m ² – 4378:-
	42 m ² – 4821:-
Läge:	Centrum – cirka 1,5 km
	Campus – cirka 0,5 km
Betalningsplan:	10 månaders hyra

2.3 Bryggaregatans studenthem

Efter påtryckningar av ökande antal studenter krävdes det ett nytt studenthem i staden. Resultat blev Bryggaregatan med 140 nya lägenheter.

Helsingborgshem AB anlidade NCC som totalentreprenör för att projektera huset. NCC vände sig därefter till konsultföretaget SWECO i uppgift att ansvara för vissa delar av projekteringen. Projektet genomfördes i form av partnering där de förde en öppen dialog hur det skulle byggas och vad som skulle ingå. Det är byggt enligt traditionellt platsbyggande.¹¹

2.3.1 Material

I och med att ett studentboende har många korta boendeperioder bidrar detta till många omflyttningar. Därför kräver detta att material med hög kvalitet och lång livslängd används. Att bygga miljövänligt är en prioritet för hållbarheten.¹²

2.3.2 Utnyttjande av ytor

De gemensamma ytorna var ett krav från de studenter som fanns med i projekteringskedet. Detta bidrar till det generösa samlingsrummet på varje våningsplan. Tvättstuga finns tillgängligt på respektive våning samt en bokningsbar på våning 3. I källarplan finns både cykelgarage och förrådsutrymme till varje lägenhet, förråden är på cirka 2 m².

Parkeringsmöjligheterna är goda för både besökare som boende. De gästade får speciella parkeringsbiljetter och det finns heltidsparkerings för boende mot betalning.

Bryggaregatan har en inbjudande entré där det känns öppet och luftigt. Det är också bra att receptionen ligger nära entrén till hands för att studenter och andra snabbt ska kunna nå receptionisten. Nyckelsystemet som används kan även brukas på Campus, för att boka tvättid och för dörrpassage i huset. Det gemensamma sophuset som ligger på innergården är också styrt genom nyckelsystemet.

2.3.3 Område

På detta studenthem på Söder i Helsingborg bredvid Furutorpsparken har studenterna stora möjligheter till att spela fotboll, brännboll, grilla eller spendera sin lediga tid. Förutom denna kontakt med naturen så ligger studenthemmet bara ett stenkast ifrån centrum och Campus.¹³

¹¹ Henrik Jönsson. Projektledare. SWECO Projektledning AB. Telefon intervju. 2008-02-22.

¹² NCC (2003). Bygghandling. *Bygg- o Rumsbeskrivning, Kvarteret Turkiet 5 Helsingborg*. Göteborg. Contekton Architects and Planners AB.

¹³ Valentin Möller. Fastighetsvärd. Helsingborgs Hem AB. Personlig intervju. 2008-03-18

3 Göteborg

Göteborg är vår näst största stad i Sverige med cirka 500 000 invånare. Mest kännetecknas staden förmodligen för sitt Liseberg eller kanske en promenad längs Avenyn. Med sin närhet till skärgård och Göta Älv lockar detta givetvis till sig båtentusiaster. Hamnen som är Nordens största står även för en betydande del av import- och exportmarknaden i Sverige. Detta har bland annat medfört att flera stora företag som till exempel Volvo har etablerats i området.

Göteborg är även en av Sveriges största studentstäder.¹⁴ Totalt studerar det cirka 60 000 studenter i denna stad, antingen på Göteborgs Universitet eller på Chalmers Tekniska Högskola.^{15,16} Både dessa skolor har sina ursprung från 1800-talet så de är väl etablerade och väldigt populära.

Med så många studenter i staden så behövs det givetvis ett stort antal studentlägenheter i olika variationer. Av de cirka 9000 studentlägenheter som finns är det stiftelsen SGS Studentbostäder, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, som ansvarar för de flesta av dessa.

3.1 SGS Studentbostäder

3.1.1 Allmänt

SGS Studentbostäder bildades 1951 då både Göteborgs Förenade Studentkårer (GFS) och Göteborgs kommun ansåg att det fanns ett behov av en verksamhet som hade ansvaret för studentbostäderna i staden.¹⁷

Stiftelsens affärsidé är att skapa och förvalta attraktiva bostäder åt Göteborgs studenter. Då det är en stiftelse är deras primära uppgift inte att gå med vinst utan som nämnts tidigare, att kunna erbjuda och förhoppningsvis locka studenter till bland annat Göteborgs Universitet och Chalmers Tekniska Högskola.

3.1.2 Lägenheterna

Sedan 1951 då stiftelsen skapades har de anskaffat sig totalt 6743 stycken bostäder.¹⁸ En tredjedel av dessa är i nuläget enkelrum med gemensamt

¹⁴ Statistiska Centralbyrån. (2007). *Folkmängd i riket, län och kommuner 30 september 2007 och befolkningsförändringar kvartal 1-3 2007*. Hämtad från <www.scb.se> februari 2008

¹⁵ Göteborgs Universitet. *Om universitetet*. Hämtad från <www.gu.se> februari 2008

¹⁶ Chalmers. *Chalmers i siffror*. Hämtad från <www.chalmers.se> februari 2008.

¹⁷ SGS Studentbostäder. (2006). *Om oss. Kortfakta per 061231*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008

gruppök detta beroende till stor del på grund av att det var så man byggde och ville ha det på 50- och 60-talet. Idag har kraven och önskemålen från studenterna ändrats. Detta har lett till att av de cirka 2500 senast byggda bostäderna av SGS i Göteborg så var inte ett enda ett enkelrum. Istället så byggdes allt ifrån enrumslägenheter till fyrrumslägenheter.

Enrumslägenheterna är de som efterfrågas mest då man gärna vill ha sitt eget och kunna sköta sig själv. Tre- och fyrrumslägenheterna är också något som börjar bli eftertraktade då det är relativt många som vill dela boende antingen med en kompis eller med sin sambo.¹⁹

Totalt antal bostäder: 6743

• Enkelrum med gruppök	2387
• Ett rum o kokskåp	484
• Ett rum o kokvrå	1650
• Ett rum o kök	856
• Två rum o kokvrå	195
• Två rum o kök	713
• Tre rum o kök	427
• Fyra rum o kök	31

3.1.3 20-listan²⁰

Stiftelsen införde 20-listan för att symbolisera en högre standard för de nyare studenthemmen. Listan förväntades locka fler studenter och går i lite av 2000-talets nisch att alla ska få det lite bättre. När studenthemmet Helmutsgatan byggdes år 2002 hade byggherrarna listan i åtanke och även om detta blev ett prefabbygge så uppfylldes nästan alla kraven. Så när studenthemmet Lindholmen skulle börja byggas år 2007 togs 20-listan med i sin fullhet.

20 listan:

1. Cykelställ
2. Lägenhetsförråd
3. Tamburdörr (lås & tittöga)
4. Postfack
5. Tvättstugor (tvättmedelautomat)
6. Centraldammsugare
7. Ekhyllor i bad

¹⁸ SGS Studentbostäder. (2006). Om oss. *Kortfakta per 061231*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008

¹⁹ Magnus Bonander. Fastighetschef. SGS Studentbostäder. Personlig intervju. 2008-02-18.

²⁰ SGS Studentbostäder (2005). *"Det är detaljerna som gör det"*. Göteborg. SGS Studentbostäder.

8. Rostfria beslag
9. Nickelfria nycklar
10. Porttelefon
11. Passagekontrollanläggning + tvättstugebokning
12. Skåp till tak
13. Datanät
14. Platsmålade lister
15. Kakel på vägg i bad
16. Välkomnande entré
17. Gemensamhetslokaler
18. Välutrustat kök
19. Kapphylla
20. Brandskåp

3.2 Helmutsgatan 13 och 15

September 2001 fick SGS's styrelse i uppdrag att ta fram 500 lägenheter till hösten 2002.²¹ Efter ett intensivt arbete kunde markarbetet starta på Helmutsgatan mars 2002. De 144 stycken studentlägenheterna på Helmutsgatan är belägna i ett fyravåningshus och stod klara för inflyttning juli 2002.

3.2.1 Området

Husen på Helmutsgatan ligger i utkanten av Göteborg i stadsdelen Krokslätt. Med cykelavstånd både till Chalmers Tekniska Högskola och till Liseberg så är det ett populärt bostadsområde. Kommunikationen in till centrum är också god då spårvagnen går utanför huset.

3.2.2 Huset

Eftersom man var tvungen att snabbt upprätta ett stort antal bostäder föll valet på att bygga prefabricerat. Lägenhetsmodulerna kom klara med toalett, kök, kakel och tapeter. Det enda som behövde göras var att bygga korridorer mellan modulerna samt att ansluta vatten, el och avlopp.

3.2.3 Lägenheterna

Lägenheterna är alla på 25 kvm och utrustade med dusch och toalett, kök med ugn, spis, kyl och frys.²² Modulerna har även centraldammsugare och köken är förberedda för mikrovågsugn, detta i enlighet med 20-listan.

²¹ SGS Studentbostäder. (2002). *Nya bostäder – med modulbyggnadsteknik 2002*. Göteborg. SGS Studentbostäder.

²² SGS Studentbostäder. Sökord: *Helmutsgatan*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008.

Antal:	144 stycken
Storlek:	25 m ² – 3701:-
Läge:	Centrum – cirka 3,0 km Chalmers – cirka 1,5 km
Betalningsplan:	12 månaders hyra



Figur 3.1 Planlösning 25 m².²³

3.3 Lindholmen

3.3.1 Området

Lindholmen är ett gammalt industriområde i norra delen av Göteborg som byggs om till en attraktiv marknad för företag och studenter tillsammans.²⁴ I dagsläget finns det cirka 8500 yrkesarbetande och 2000 studenter. Chalmers sätt att utvidga sin verksamhet på Lindholmen gäller både utbildningen och servicen till studenterna. Bostäder behövs för flera aktörer som studerande, forskare och yrkesverksamma.

Tidigt i höstas påbörjades bygget av 385 lägenheter i Lindholmsallén som väntas bli klart till kursstarten HT08. Den nära anknypningen till Göta Älv och dess goda förbindelser med staden gör området lockande för Göteborgs studenter.

Hela området expanderas för fullt, det byggs allt från hotell och bostäder till servicebutiker.

3.3.2 Huset

På beställning av SGS Studentbostäder ritades huset av Arkitektbyrån AB. Den bastanta byggnaden smälter bra in i omgivningen i och med dess historia. Fasaden är blandad med mörka och ljusa färger, materialen består av tegel, betong och plåt. Den öppna innergården är användbar för olika

²³ SGS Studentbostäder. Sökord: *Helmutsrogatan*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> maj 2008.

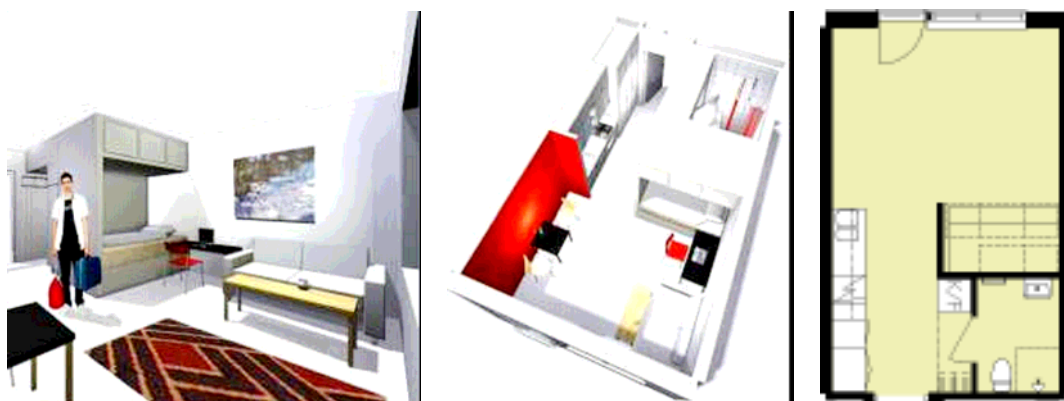
²⁴ SGS Studentbostäder. Sökord: *Lindhollmsallén. Studentbostäder Lindhollmsallén*. Hämtat från <www.sgsstudentbostader.se> maj 2008.

utomhusaktiviteter. Studenterna har tillgång till gemensamt gym, matsal för mindre sällskap, storbilds-TV och biljardbord. Utöver detta finns det fem lokaler som är avsedda för en kombination av café, butiker och kontor. I källarplan finns det 50 parkeringsplatser, förråds- och teknikutrymmen. Entréplanet består i huvudsak av affärer samt en del lägenheter. Övriga sju plan består mest av lägenheter.

3.3.3 Lägenheter

Lägenheterna har mycket hög standard då detta är efterfrågat och ekonomiskt hållbart. Konceptet består av en välbeprövad lägenhet som har varit oerhört uppskattad hos studenterna på tidigare studenthem i Göteborg. Studenthemmet Helmutsgatan är ett av dem, dock har man vidareutvecklat det som studenterna saknade. Det finns tre olika modeller av lägenheter ettor, tvåor och treor. Ettorna som är den vanligaste lägenheten har blivit 2 m² större än föregående 25 m², här utnyttjas förvaringsutrymmena upp till tak och över sovalkov. Tvåorna är placerade i hörnen samt på terrassvåningen på plan 7. Treorna är belägna i burspråken samt på översta planet.

Antal:	385 stycken
Storlek:	214 stycken 1 rum och kokvrå, 27 m ² 73 stycken 2 rum och kokvrå, 50 m ² 98 stycken 3 rum och kök, 63 m ²
Läge:	Centrum, 6-8 min med buss till Centralstationen Campus, 2 min gång
Betalningsplan:	Ej fastställt



Figur 3.2 3D-vyer samt planlösning 27 m².²⁵

²⁵ SGS Studentbostäder. Sökord: Lindhollmsallén. *Studentbostäder Lindhollmsallén*. Hämtat från <www.sgsstudentbostader.se> maj 2008.

Det produceras allt större lägenheter än normalt då efterfrågan på dessa har ökat de senaste åren. De större lägenheterna lämpar sig utmärkt för par, den lilla barnfamiljen eller kompisboende.

4 Ekonomi

Det är många faktorer som påverkar studenternas ekonomi. CSN styr beloppet på studenternas studiemedel och bestämmer hur mycket de får tjäna innan de behöver betala skatt. Hyran är alltid en besvärlig situation för en student, den utgör majoriteten av studiemedlet men till studentens hjälp finns bostadsbidrag. Bostadsbidraget är svårt att få utnyttjat på rätt sätt, då det ställer tuffa krav på att studenten inte får tjäna mer än en viss summa pengar per år annars kan hon bli återbetalningsskyldig. Studenten har även blivit drabbad av fler mothugg i och med att investeringsbidraget tagits bort samt att fastighetsskatten har blivit ändrad till studenternas nackdel.

4.1 Hyressättning

4.1.1 Historik

Ända sedan industrialismens tid i slutet av 1800-talet och början på 1900-talet som ledde till urbaniseringen i Sverige har det funnits olika lagar och förordningar om hur hyressättningen skulle gå till.²⁶ 1969 infördes de regler som i stora drag gäller än idag. Avsikten med dessa nya regler var att hyrorna skulle grundas på förhandlingar och då Hyresförhandlingslagen (1978:304) tillkom blev de lagreglerade. Innebörden av denna lag blev att förhandlingarna mellan hyresgästorganisationen och hyresvärderna blev reglerade vilket ledde till att hyresgästen hade en säkerhet då hyresvärderna inte kunde göra oskäligen hyreshöjningar utan förhandlingar.

4.1.2 Allmännyttiga bostadsföretag

I Lagen om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102), 1 kap. 1 § står det att ett allmännyttigt bostadsföretag är ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse.²⁷ De ska drivas utan vinstsyfte och dess huvudsakliga verksamhet ska vara att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt.

Hyrorna för de allmänna bostadsföretagen utgår från företagets totala självkostnader och bestäms sedan vid förhandlingar mellan respektive företag och hyresgästförening.

4.1.3 Hyresförhandlingslagen

I hyresförhandlingslagen beskrivs det i detalj hur förhandlingar om hyresförhållanden mellan de olika parterna ska gå till väga men det ges väldigt

²⁶ Hyresgästföreningen. Om oss. Historik. *Hyresgästföreningens historia*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008

²⁷ Svensk Författningssamling. *Lag om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102)*. Hämtad från <www.riksdagen.se> april 2008

lite vägledning om hur summan av det slutgiltiga hyresbeloppet ska fastställas. Enligt 21 § står det dock att lika stora lägenheter ska ha samma hyra såvida de inte anses vara någon skillnad i fråga om bruksvärdet.²⁸

4.1.4 Bruksvärdesprincipen

I hyreslagens 55 § finns bruksvärdesprincipen reglerad så att hyran på en lägenhet kan sättas till ett skäligt belopp. Bruksvärdesprincipen innebär att hyran för en lägenhet ska jämföras med hyror för andra likvärdiga lägenheter. I första hand ska de jämföras med lägenheter i samma ort och då i allmännyttiga bostadsföretag. För att sedan kunna bestämma vad som anses som likvärdigt finns det ett par faktorer som man tar hänsyn till. Dessa faktorer ska bedömas utan avseende på den enskilde hyresgästens värderingar eller tycke.

Storlek, standard, planlösning och läge inom huset samt husets allmänna läge är några av de faktorer som beaktas. Man ska även ta hänsyn till de olika förmåner eller extra bekvämligheter som kan finnas som till exempel fastighetservice, tillgång till förvaring och garage eller parkeringsmöjligheter.

4.2 Studiemedel

Bidrag kan fås av CSN för dem som studerar på universitet, högskola och alternativa utbildningar efter gymnasiet.²⁹ Studiemedel kan fås till det året man fyller 54 år. 240 veckor ges studiemedel för utbildning efter gymnasiet, för mer studiemedel krävs särskilda skäl.

4.2.1 Bidrag

Tabellen visar hur mycket en student kan få per månad i bidrag och lån för den som studerar heltid, under 2007.

Bidrag:	2572 :-
Lån:	4920 :-
Totalt:	7492 :-

Ifall att du är förälder kan extra bidrag ges, bidraget gäller tills det att barnet är 18 år. Bidraget varierar beroende på hur många barn det rör sig om och studietakten. Om enbart en av föräldrarna studerar ges endast bidrag till den personen.

För den som studerar 100%:

För 1 barn: 120 :-

²⁸ Svensk Författningssamling. *Hyresförhandlingslagen. (1978:304), 21§*. Hämtad från <www.riksdagen.se> april 2008

²⁹ CSN.(2008). *Lättläst om studiemedel*. Hämtad från <www.csn.se> mars 2008.

För 2 barn:	196 :-
För 3 barn:	236 :-
För 4 barn:	276 :-

4.2.2 Fribelopp

En student får tjäna en viss summa pengar som kallas för fribelopp. Ifall studenten tjänar mer än fribeloppet minskar hennes studiemedel, både lånet och bidraget. Fribeloppet räknas före skatt och varierar beroende på hur många veckor hon studerar respektive termin.

Fribe­lopp för den som studerar med 20 veckors studiemedel:

För den som studerar 100%:	50375:-
För den som studerar 75%:	62968:-
För den som studerar 50%:	75562:-

4.3 Investeringsstimulans

Byggbranschen har under år 2002-2006 varit försett med bidrag för byggande av mindre hyreslägenheter och studentlägenheter. Dessa slopades dock då den nya regeringen tillträdde 2006.

4.3.1 Krav

Eftersom bidragen var riktade mot de mindre lägenheterna fick de inte vara större än 70 m².³⁰ För att byggandet av studentbostäder skulle tillåtas var det ett måste att det fanns i anslutning till universitet eller högskola och måste var långsiktigt hållbart. Bidraget får högst uppgå till 1500:- per månad och kosta max 90 000:- per lägenhet.

4.3.2 Byggnation

Då bidraget upphörde den 31 dec 2006, startades ett flertal byggen i all hast för att få just bidraget.³¹ Det var Georg Danell, tidigare bostadsminister (m) som kom med detta förslag. Enligt Boverket ska inte mindre än 25 000 så kallade Danellgropar ha varit utspridda över hela landet. Sveriges Byggindustrier har gjort egna noggranna beräkningar om hur bidragen har uppfyllt sitt syfte. Med den starka konjunkturen de senaste åren, har produktionen ökat kraftigt inom alla byggkategorier, till exempel hyreslägenheter, bostadsrätter och småhus. Oavsett om de fick bidrag eller ej har ökningen varit lika stor inom alla områden. Enligt regeringens kommun-

³⁰ Boverket.(2008). *Investeringsstimulans för mindre hyres- och studentbostäder*. Hämtad från <www.boverket.se> mars 2008.

³¹ Ekonominyheterna.(2006). *Byggbranschen jagar bidrag*. Hämtad från <www.ekonominyheterna.se> april 2008.

och finansmarknadsminister Mats Odell har bidragen varit med och trissat upp anbudspriserna och förhöjt produktionen. Den tilltänkta sänkningen av produktionskostnaden som bidragen var tänkta att ge kan ha ätits upp av ökande priser på entreprenader. Björn Wellhagen som är ansvarig för bostadsfrågor i branschorganisationen Sveriges Byggindustrier menar att branschen snabbt kommer att anpassa sig till de nya förutsättningarna utan bidrag.

”Jag kan tänka mig att det blir en produktionsförskjutning mot större lägenheter, eftersom det finns en efterfrågan på sådana.”

*”Men därmed kommer det också att frigöras en massa smålägenheter för dem som vill ha sådana. Det är så marknaden fungerar.”*³²

4.4 Bostadsbidrag

4.4.1 Allmänt

En del av den ekonomiska familjepolitiken är bostadsbidraget.³³ Som studerande kan man ansöka om detta bidrag då man antingen faller under kategorin barnfamilj eller kategorin ungdom utan barn.

För att sedan bli beviljad bidraget måste man uppfylla vissa kriterier, man måste t.ex. vara folkbokförd i Sverige på den adress som man söker bidrag för. Som barnfamilj måste man ha sina eller sitt barn boende hos sig. För att räknas till gruppen ungdom, ska du vara mellan 18 och 29 år.

När sedan bidraget ska beräknas tar man hänsyn till olika faktorer:

- Hur många personer som bor i hushållet
- Bostadskostnad och bostadsyta
- Inkomst och förmögenhet

4.4.2 Ungdomar utan barn

Som vi tidigare nämnt ska man ha fyllt 18 år men inte 29 år för att få bostadsbidrag. Makar och sambor ska båda vara under 29 år och ansökan ska göras gemensamt då det i detta fall skiljer sig hur mycket som man får ha som bidragsgrundande inkomst.

Med bidragsgrundande inkomst menas i stort sätt all inkomst under året då bidraget söks.

³² Ekonominyheterna.(2006). *Byggbranschen jagar bidrag*. Hämtad från <www.ekonominyheterna.se> april 2008.

³³ Försäkringskassan.(2008). Studerande. Bostadsbidrag. Hämtad från <www.forsakringskassan.se> april 2008.

- Inkomst av tjänst eller näringsverksamhet
- Kapitalinkomster
- 80 % av studiebidraget samt ev. rekryteringsbidrag
- Stipendier över 3000 kronor per månad
- Viss del av förmögenhet

När summan för inkomsten är beräknad ska sedan bostadskostnaden och bostadsytan tas med som faktorer för att fastställa summan för bostadsbidraget.

Tabellerna nedan visar preliminärt bostadsbidrag med de olika faktorer som påverkar:

Tabell 4.1.³⁴

Ensamstående						
Bostadsbidrag kronor per månad						
Bidrags- grundande inkomst kr/år	Hyra/Bostadskostnad kronor per månad					
	2000	2200	2500	2800	3200	3600
0 - 41 000	100	300	500	700	900	1100
50 000	-	-	200	400	600	800
60 000	-	-	-	100	300	500
75 000	-	-	-	-	-	100

Tabell 4.2.³⁵

Makar och sambor						
Bostadsbidrag kronor per månad						
Bidrags- grundande inkomst kr/år	Hyra/Bostadskostnad kronor per månad					
	2000	2200	2500	2800	3200	3600
0 - 58 000	100	300	500	700	900	1100
70 000	-	-	100	300	500	700
80 000	-	-	-	-	200	400
90 000	-	-	-	-	-	200

³⁴ Försäkringskassan.(2008). Bostadsbidrag – till ungdomar utan barn. Hämtad från <www.forsakringskassan.se> april 2008.

³⁵ Försäkringskassan. (2008). Bostadsbidrag – till ungdomar utan barn. Hämtad från <www.forsakringskassan.se> april 2008.

5 Slutsats

5.1 Lägenheterna

Då Helsingborg är en relativt ny studentstad så är urvalet av studentbostäder begränsat. Större delen av lägenheterna som finns är byggda/omrenoverade under 1990-talet eller senare. Detta har då medfört att variationen av lägenheter har blivit lidande. Endast en liten andel av lägenheterna är enkelrum med gruppök som annars är vanligt i de städerna med etablerade universitet eller högskolor. Det som nu finns är lägenheter med ett rum med antingen kokvrå eller kök enligt tabellen nedan. Man ser även där att det är en brist på lägenheter med två eller fler rum.

Totalt antal studentbostäder, Helsingborg: 542

- Enkelrum med gruppök 39
- Ett rum o kokvrå 206
- Ett rum o kök 291
- Två rum o kök 6

För att få en inblick i hur andra städers studentbostadssituation ser ut har vi samarbetat med SGS Studentbostäder i Göteborg. Nedan visas en tabell över de olika lägenheterna som SGS Studentbostäder förvaltar över i Göteborg. Totalt sett har Göteborg cirka 9000 studentbostäder varav då SGS förvaltar cirka 75 % av dessa.

Totalt antal studentbostäder, SGS Studentbostäder: 6743

- Enkelrum med gruppök 2387
- Ett rum o kokskåp 484
- Ett rum o kokvrå 1650
- Ett rum o kök 856
- Två rum o kokvrå 195
- Två rum o kök 713
- Tre rum o kök 427
- Fyra rum o kök 31

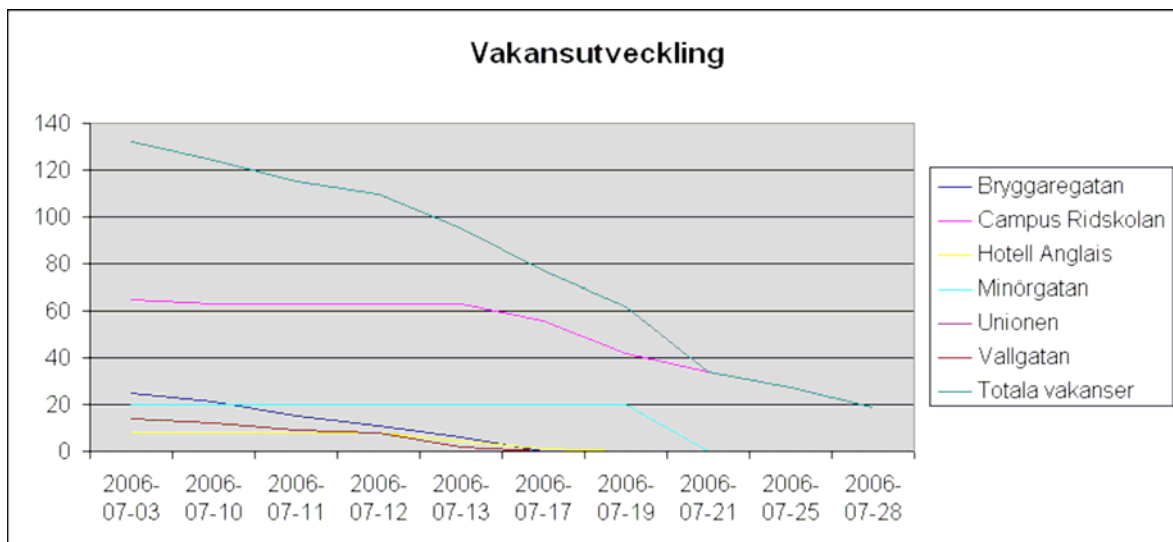
Givetvis inser vi att vi inte rakt av kan jämföra Göteborg med Helsingborg men att dra vissa paralleller anser vi är berättigat, en student är ändå en student var han/hon än bor.

5.1.1 Lägenhetsstandard

De olika studentlägenheterna som finns i Helsingborg skiljer sig åt vad gäller standard och bekvämligheter. Vissa av studenthemmen har t.ex. gemensamhetslokaler vilket anses vara en uppskattad tillgång. Andra detaljer såsom förrådsförvaring, cykelförvaring och allmän standard på t.ex. inredning skiljer sig också åt.

5.2 Område

Eftersom lägenhetens placering spelar stor roll för studenten har det blivit så att lägenheterna längst från skolan och centrum är de som har flest vakanser, detta gäller Minörgården och Ridskolan. Eftersom problemet med vakanser inte är roligt för en hyresvärd har Minörgården tvingats rusta om. En av deras tre längor med 35 stycken lägenheter är för tillfället avsedda för människor i behov av vård. De andra två längorna med lägenheter hyrs mestadels av utbytesstudenter.



Figur 6.2 Vakansutveckling, antal lägenheter.³⁶

Ridskolan är för nuvarande det studentboende som har störst problem med vakanser, skillnaden är väldigt markant. En orsak är kanske att Ridskolan aldrig riktigt har hittat sin nisch som Minörgården med sina utbytesstudenter. De andra fyra studenthemmen ligger nära till både centrum och skola vilket automatiskt gör dessa mer populära.

³⁶ Helsingborgs kommun.(2006). *Studentbostadsmarknaden sommaren 2006*. Hämtad <www.helsingborg.se> maj 2008.

5.3 Studentens ekonomi

Som student är det aldrig lätt att få ekonomin att gå ihop på ett smidigt sätt. Det kan krävas att inköpen tänks igenom extra noga och det underlättar om man gör upp en budget för sig själv. Den ekonomiska satsen för studenten har inte förbättrats under de senaste åren, bostadsbidraget är fortfarande invecklat och en risk för studenterna. Dessutom har investeringsbidraget försvunnit vilket har medfört att den planerade nyproduktionen påverkats negativt.

5.3.1 Betalningsplan

Då de olika studenthemmen har olika betalningsplaner med allt ifrån tio månaders hyra till tolv månaders hyra så kan det vara svårt att göra en jämförelse dem emellan.

Nedan har vi gjort en omräkning för att få en bättre överblick av hyrorna på de olika studenthemmen.

Omräkning av betalningsplan (12 mån):

- Unionen, 25 m² 3605:-
- Ridskolan, 27 m² 3397:-
- Bryggaregatan, 25 m² 3333:-
- Vallgatan, 25 m² 3163:-
- Anglais, 19 m² 3050:-
- Minörgården, 21 m² 2883:-

5.3.2 Studiemedel

Enligt studenters önskan ska högst 1/3 del av studiemedlet gå till hyra för att kunna uppnå den levnadsstandard, en student har rätt att kräva. Med dagens studiemedel och hyra är det därför inte lätt att uppnå den nivån. För tillfället förbrukas mer än 50 % till hyra för många studenter.

En ökning av studiemedlet följer för varje år, men hur den ökar varierar.

Ökningen från förra året var:

	2007:	2008:	Förändring:
Bidrag:	2528:-	2572:-	44:-
Lån:	4836:-	4920:-	84:-
Totalt:	7364:-	7492:-	128:-

Här ses att en ökning på 128:-, det motsvarar inte inflationen på 2,2 % från förra året. Pengarna äts snabbt upp av övriga öknings av t.ex. hyror, matpriser och tågbiljetter.

5.3.3 Bostadsbidrag

Att få bostadsbidrag är väldigt ofta till en stor hjälp för studenten. Bidraget kan variera allt från etthundra kronor till dryga tusen kronor, beroende på hur mycket den enskilde studenten har tjänat under året samtidigt som en rad andra faktorer också spelar roll. Eftersom tiden då bidraget söks sträcker sig över hela året måste hänsyn tas till hur studentens studietid ser ut. Ofta vet studenten inte om han/hon kommer att få ett deltidsjobb eller hur mycket tid som finns för att jobba vid sidan av studierna. Så för att inte riskera att bli återbetalningsskyldig avstår ofta studenten ifrån att söka detta bidrag.

6 Diskussion

Alla befintliga studentlägenheter i Helsingborg är nu beskrivna. Frågan är nu vilket studentboende som skulle passa bäst för staden? Det som eftersträvas av kommunen är ett nytt studentboende och givetvis är det dyrt är bygga nytt. I och med dagens höga konjunktur samt att arbetsmarknaden skriker efter folk tvingas bland annat byggföretagen att välja. Företagen väljer naturligtvis de projekt som de tjänar mest pengar på, vilket bidrar till att byggherrarna får betala mer.

6.1 Lägenheterna

För tillfället finns det cirka 550 stycken studentlägenheter i Helsingborg, kommunen vill utöka detta till cirka 650 stycken. Tillgängligheten av större lägenheter är väldigt dystert i dagsläget i Helsingborg, 6 stycken 2:or finns för nuvarande vilket motsvarar 1 % av det totala antalet lägenheter. Då vår tanke är att bygga större lägenheter vad gäller antal rum till studenterna anser vi att detta kommer att bli väldigt eftertraktat, samtidigt kommer detta kommer att bidra till en så kallad flyttkedja. Studenterna kommer att flytta från sina 1:or till dessa större lägenheter och därmed frigörs 1:or också till studenterna. Det blir en rundgång som kommer att ta tid men på sikt säkert mycket bra.

Byggföretagen använder idag samma metod men inriktar sig dock till de äldre. De bygger seniorboende, dit enbart människor som fyllt 55 år får lov att flytta. Här kan en liknelse dras, de äldre människorna flyttar från sina hus/lägenheter till dessa boende och frigör på samma sätt sina lägenheter.

6.1.1 Detaljer

”20-listan” som nämnts tidigare i rapporten anser vi är en bra tanke och något som är värt att tänka på vid planering av ett nytt studenthem. Både för att locka till sig studenter genom att bygga attraktiva lägenheter men också för fastighetsägaren själv då vissa av punkterna har uppkommit med besparande åtgärder i syfte. Passagekontrollanläggning kan väl till exempel anses av många som en onödig detalj. Men som vi nämnt tidigare så är det detaljerna som gör det lilla extra för att skapa ett attraktivt boende.

6.1.2 Utnyttjandet av ytor

Användandet av ytorna är en känslig punkt. Vilket som är ”tillräckligt” för en student, eller vad hon nöjer sig med? Det vanligaste vid nybyggnation av studentbostäder ligger runt 25 kvm för en enrumslägenhet. Det anser vi vara en lämplig yta, varken för stor eller för liten.

6.1.3 Gemensamhetslokaler

Gemensamhetslokaler uppskattas högt av studenter, men om dessa planeras fel finns det stor risk att dessa används på fel sätt. Vi menar att om studenthemmens gemensamhetslokaler saknar viss utrustning, om dess planlösning eller ytan är felaktigt planerad så används inte lokalerna rätt och kostar därmed en massa onödiga pengar som i slutändan drabbar studenterna själva. Klart är att vi tycker att det ska finnas gemensamhetslokaler där studenterna kan träffas och umgås, men det ska heller inte vara överdrivet. Vi har idag gått ifrån lite av gårdagens ”där alla hjälpte alla, och alla kände alla”. Dagens studenter och människor i allmänhet lever och vill leva lite mer isolerat gentemot hur det var förr. Vi menar inte att alla människor verkligen vill leva enbart så här, men vår uppfattning har utvecklats sig åt detta håll.

6.1.4 Badrum

Badrummen har blivit en allt mer prioriterat område för oss människor, förr var det accepterat och tillåtet att bygga ”små” badrum. Detta är idag inte tillåtet i enlighet med de byggnadskrav som finns. Till exempel så måste det finnas ett fritt utrymme på minst 1300 mm i diameter inne i badrummet, just för folk som sitter i rullstol. Skönt kan tyckas att det inte finns några avsteg vad gäller denna punkt, för att de som har handikapp ska kunna ta sig och vistas varsomhelst trots sitt handikapp.

6.1.5 Tvättstugan

Gemensamt utnyttjande av tvättmaskiner är enkelt att förstå att detta är ekonomiskt gynnsamt. Ett plus till Lindholmens idé, där det ingår tvättmedel i hyran. Tvättmedlet finns färdigt i maskinerna och därför minskar detta nedsmutsningen i tvättstugan vilket bidrar till lägre städavgifter. Här är ett tydligt exempel på ett långsiktigt ekonomiskt tänkande.

6.1.6 Balkong

Balkong är efterfrågat hos många och det är oftast standard i nya lägenheter. Men för att dra ner på kostnaderna så anser vi att en enkel lösning kan vara precis som med tvättstugan, en gemensam balkong och kanske en fransk i lägenheten.

6.1.7 Entrén

Ett första intryck är viktigt för den som bor och ska flytta in i en lägenhet. Därför är det inte fel om det läggs lite extra krut på exteriören och interiören. Det behöver inte vara överdrivet, enkelt och öppet är ett bra vinnande koncept.

6.1.8 Cykelställ

En cykel har nästintill alla studenter och därför är det viktigt med bra cykelställ. Just cykelstölder har alltid funnits och kommer förmodligen alltid att finnas samtidigt som det prioriteras med en nypa salt hos polisen. Att kunna låsa in sin cykel antingen i ett garage eller i en separat byggnad bredvid studenthemmet är nästan ett tvång hos studenterna.

6.1.9 Lägenhetsförråd

Eftersom studenterna oftast enbart har ett rum är det extra viktigt att kunna förse dem med ett extra förråd där de kan förvara allt från skidor till en extra säng.

6.1.10 Kök

Vår uppfattning är att köket är det studenterna oftast prioriterar mest i dagens läge. Förr var det vanligt med delat gemensamt kök och det var ingen som klagade på det. Som vi var inne på innan vill studenter leva lite mer för sig själva, ha kontroll på sina egna saker. En parallell kan dras till Göteborg där de senaste 2500 lägenheterna som byggts har varit lägenheter med integrerat kök. Givetvis är det en kostnadsfråga då det är dyrare att bygga kök till alla lägenheterna. Men då det prioriteras högt av studenterna anser vi att det är en punkt man inte kan bortse ifrån.

6.2 Område

De flesta studenthemmen ligger relativt centralt och nära till skolan. Dock ligger både Ridskolan och Minörgården en bit utanför stadens centrum. När studenten söker sin första bostad bryr hon sig inte lika mycket om läget och lägenhetens standard, utan hon vill först och främst få tak över huvudet. Vi tror att en av anledningarna till Minörgårdens och Ridskolans stora omsättning beror på avståndet till skolan.

De nya studenthem som ska byggas bör ligga inom rimligt cykelavstånd från skolan. Detta för att studenten ska ha tid att äta sin lunch hemma och därmed spara in den kostnaden. Men om studenthemmet ska byggas längre ifrån skolan måste hemmet hitta sin egen nisch för att lyckas. Det kan vara allt ifrån en mysig park till större lägenheter för att utmärka sig från mängden.

6.3 Ekonomi

Den känsligaste biten av en students studietid är förmodligen ekonomin. Hur ska man få pengarna att räcka till allting, vad är ett måste och vad kan undvaras? Detta bidrar till att många studenter tvingas arbeta extra vid sidan

om skolan för att kunna leva någorlunda acceptabelt. Detta kan påverka positivt i den bemärkelsen att studenten får extra pengar till att exempelvis handla en ny dator.

Många studenter väljer att flytta samman dels för att det är roligt att bo med kompis/sambon dels för att den ekonomiska biten blir enklare då man blir fler att dela på de ekonomiska kostnaderna.

6.3.1 Investeringsbidrag

Den bidragande effekten på investeringsbidraget har enligt Sveriges Bygginstrumentstudier visat sig ha en negativ effekt. Bidraget har alltså stjälpit mer än hjälpt, det är också en av orsakerna till att regeringen tagit bort bidraget. Byggherrarna såg att de kunna ta samma priser både med och utan bidrag, vilket innebar att de som tjänade på stimulansen var byggherrarna och inte konsumenterna.

Det är även en ihållande trend att bidraget försvunnit när högerblocken kommit till makten, detta tror vi är mest en ren tillfällighet. Bidragen används som ett styrmedel på efterfrågan och anpassas därefter.

Dock tycker vi det är dumt att det är samma krav för all typ av nyproduktion. Vi tycker att det borde ha funnits speciella avsteg för till exempel studentbostäder, då denna grupp redan har det svårt rent ekonomiskt.

6.3.2 Bostadsbidrag

Att söka bostadsbidrag är väldigt omständligt för studenterna. Som student kan det ibland vara svårt att veta hur länge man ska studera eller hur mycket man kan få tillfälle att arbeta vid sidan av studierna. När det beräknas hur mycket bidrag som studenten är berättigad till ingår inkomsten för hela året även om bidraget endast söks för till exempel tre månader. Här tycker vi att man borde få söka halvårsvis samtidigt som inkomstgränsen höjs. Detta för att de flesta utbildningar slutar vid sommaren. Söks bidrag för sista året kan hon räkna med att bli återbetalningsskyldig om hon får ett jobb under hösten. Detta är ett stort bakslag för studenterna då de redan lever på marginalen.

6.3.3 Studiemedel

Studenternas kanske bästa vän under studietiden, men samtidigt ska man komma ihåg att större delen av bidraget är ett lån som ska börja betalas tillbaka ett halvår efter studietidens slut, förutsatt att studenten inte har tagit något studieuppehåll. Vi anser det konstigt att bidraget inte följer den inflation vi har i Sverige, görs inte detta försämras studenternas situation. Vi tycker att högst en tredjedel av de pengar studenterna får av CSN ska gå till hyra, mer

är inte acceptabelt. För tillfället går överlag mer än hälften av pengarna till hyran för Helsingborgs studenter. Det går visserligen att undvika för dem som vill, om man väljer att bo i de minsta lägenheterna på Vallgatan eller Anglais.

Vi anser också att en höjning borde göras på det fribelopp som studenten får tjäna utan att bli återbetalningsskyldig till CSN.

6.3.4 Hyressättning

När det kommer till hyressättning av lägenheterna som finns i Helsingborg är det svårt att komma fram till någon enkel lösning. Som nämnts tidigare är Helsingborg en ny studentstad och detta innebär att även studentbostäderna är relativt nya och med detta kommer högre hyror.

7 Slutsats

För att det skall bli fler valmöjligheter för Helsingborgs studenter, anser vi att det ska byggas lägenheter med större variation. 2:or är mycket eftertraktat bland Helsingborgs studenthem, 3:or finns det inga. Därför har vi kommit fram till att ett större antal av de studentlägenheter som byggs ska vara just lägenheter som riktar sig mot samboboende och kompisboende.

Att bygga billigt är svårt i och med den högkonjunktur vi har i dagsläget, men satsas det på att byggas allt för billigt och kostnadsbesparande kommer detta bli ett bakslag i framtiden. Hög standard är ett bra alternativ eftersom att underhållskostnader på sikt blir lägre än om det byggs med lägre standard, samtidigt anser vi att även studenter förtjänar ett värdigt och tryggt boende.

Angående den höga standard som nämnts i rapporten anser vi att det är ett par punkter på 20-listan som borde prioriteras. Kök skall finnas i varje lägenhet och vara utrustat med både kyl, frys och spis med ugn. Gemensamhetslokaler är också en prioritet och borde planeras så att de blir utnyttjade av studenterna. Sedan anser vi att det skall finnas tillgång till en gemensam balkong eller att det finns fransk balkong i lägenheterna.

Vi har sett att ett nära avstånd till skolan gynnar både studenter och fastighetsägare. En av anledningarna till Ridskolans och Minörgårdens vakanser anser vi vara just avståndet. Därför är det extra viktigt att det nya studenthemmet byggs inom ett rimligt cykelavstånd från skolan.

Hyran är oftast den avgörande faktorn till hur studenten ska bo under sin studietid. Så om det nu skall byggas ett nytt studenthem kommer hyrorna att bli relativt höga jämfört med studentlägenheter i äldre hus. Detta anser vi kan lösas genom den flyttkedja som skapas. Samtidigt tycket vi att studiemedlet borde höjas och att studenten ska ha möjligheten att ha ett extrajobb och få tjäna pengar utan att behöva oroa sig för att bli återbetalningsskyldig till CSN eller Försäkringskassan.

Man ska inte behöva avstå från att studera vidare bara för att man inte har råd att leva som student.

8 Referenser

8.1 Tryckta

NCC (2003). Bygghandling. *Bygg- och rumsbeskrivning. Kvarteret Turkiet 5 Helsingborg*. Göteborg. Contekton Architects and Planners AB.

SGS Studentbostäder. (2002). *Nya bostäder – med modulbyggnadsteknik 2002*. Göteborg. SGS Studentbostäder.

SGS Studentbostäder (2005). *”Det är detaljerna som gör det”*. Göteborg. SGS Studentbostäder.

SGS Studentbostäder (2008). *Svart på vitt*. Göteborg. Princo Linderoths.

Svensk Författningssamling. *Hysesförhandlingslagen. (1978:304), 21§*. Hämtad från <www.riksdagen.se> april 2008

Svensk Författningssamling. *Lag om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102)*. Hämtad från <www.riksdagen.se> april 2008

Tekniska nomenklaturcentralen (1994). *Plan- och byggtermer 1994*. Stockholm. Gotab.

8.2 Muntliga

Henrik Jönsson. Projektledare. SWECO Projektledning AB. Telefon intervju. 2008-02-22.

Lars Haikola. Rektor. Campus Helsingborg. Sandra Bergsten. Kanslichef. Campus Helsingborg. Personlig intervju. 2008-04-16.

Magnus Bonander. Fastighetschef. SGS Studentbostäder. Personlig intervju. 2008-02-18.

Valentin Möller. Fastighetsvärd. Helsingborgs Hem AB. Personlig intervju. 2008-03-18.

8.3 Elektroniska

Boverket. Sökord: Investeringsstimulans. *Investeringsstimulans för mindre hyres- och studentbostäder*. Hämtad från <www.boverket.se> mars 2008.

Campus Helsingborg. Om Campus Helsingborg. Hämtad från <www.ch.lu.se> februari 2008.

Chalmers. *Chalmers i siffror*. Hämtad från <www.chalmers.se> februari 2008.

CSN. *Lättläst om studiemedel*. Hämtad från <www.csn.se> mars 2008.

Eniro. Hämtat från <www.eniro.se> maj 2008

Ekonominyheterna. *Byggbranschen jagar bidrag*. Hämtad från <www.ekonominyheterna.se> april 2008.

Försäkringskassan. Bostadsbidrag – till ungdomar utan barn. Hämtad från <www.forsakringskassan.se> april 2008.

Försäkringskassan. Studerande. Bostadsbidrag. Hämtad från <www.forsakringskassan.se> april 2008.

Göteborgs Universitet. *Om universitetet*. Hämtad från <www.gu.se> februari 2008.

Helsingborgs Dagblad. *Campus ska bli dubbelt så stort*. Hämtad från <www.hd.se> maj 2008.

Helsingborgs kommun. *Studentbostadsmarknaden sommaren 2006*. Hämtad <www.helsingborg.se> maj 2008.

Helsingborgsstudent. Hämtat från <www.helsingborgsstudent.se> maj 2008.

Hyresgästföreningen. Om oss. Historik. *Hyresgästföreningens historia*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008.

SGS Studentbostäder. Om oss. *Kortfakta per 061231*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008.

SGS Studentbostäder. Sökord: *Helmutsgatan*. Hämtad från <www.sgsstudentbostader.se> februari 2008.

Statistiska Centralbyrån. *Folkmängd i riket, län och kommuner 30 september 2007 och befolkningsförändringar kvartal 1-3 2007*. Hämtad från <www.scb.se> februari 2008.