



Oppgavens tittel: Erfaringer fra alternative boformer	Dato: 13.06.2018		
	Antall sider (inkl. bilag): 118		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Eline Solheim			
Faglærer/veileder: Tore Brandstveit Haugen			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: Eli Støa			

<p>Ekstrakt:</p> <p>Flere påstår at det finnes en skjevhet i boligmarkedet i dag med tanke på boligmassen og husholdningsstørrelsene. Denne skjevheten kan påvirke folks opplevde bokvalitet. Formålet med oppgaven er derfor å se om alternative boformer kan være med på å rette opp denne skjevheten. Oppgaven tar for seg problemstillingen: <i>“Hvordan kan man ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft gjennom alternative boformer, og hva er utfordringene knyttet til alternative boformer?”</i>, samt følgende forsknings spørsmål:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hvilke tilleggsfunksjoner har de alternative boformene?<ol style="list-style-type: none">a) Hvilke blir faktisk brukt, og hva kjennetegner disse funksjonene?2. Hvorfor velger noen eiendomsutviklere å satse på alternative boformer?<ol style="list-style-type: none">a) Hva er utfordringen med å bygge og tilby alternative boformer?3. Hvilke suksessfaktorer skal til for å lykkes med alternative boformer? <p>Opgaven er besvart gjennom litteraturstudier og casestudier med tilhørende intervjuer og deltagende observasjoner. Undersøkelsen tar utgangspunkt i syv case, noen eldre og noen nyere. Både eiendomsutviklere og beboere er intervjuet for å kunne undersøke alternative boformer fra flere forskjellige hold.</p> <p>Studien viser at alternative boformer med tilleggsfasiliteter som legger opp til sosial kontakt kan være med på å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft. De største utfordringene knyttet til alternative boformer ser ut til å handle om organiseringen innad, og tiden og ressursene som kreves i utviklingen av konseptene, samt ved utbyggingen og overleveringen av prosjektene.</p>

Stikkord:

1. Alternative boformer
2. Bofellesskap
3. Eiendomsutvikling
4. Utfordringer

Eline Solheim

(sign.)

Forord

Denne oppgaven utgjør det avsluttende arbeidet ved masterstudiet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved fakultetet for Arkitektur og design ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng og er ferdigstilt våren 2018 gjennom emnet AAR4992 - Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning.

Tema for oppgaven henter inspirasjon fra TOBBs forslag til tema gitt til studentene ved master i Eiendomsutvikling og -Forvaltning. Her ble det spurt om gjenbruk av konsepter ved boligutvikling var riktig, eller om en gjentok de samme feilene om igjen og om igjen. Etter å ha sett på Boligdebatten fra Arendalsuka 2017, fant jeg ut at jeg ville vinkle oppgaven mot alternative boformer slik som bofellesskap da disse boformene fokuserer mer på det sosiale aspektet ved det å bo, fremfor de økonomiske og tekniske løsningene. En slik vinkling vil i større grad kunne svare på problemet hva gjelder skjevheten i markedet med tanke på dagens boligmasse og husholdningsstørrelser, som igjen kan føre til samfunnsproblemer innen folkehelsen.

Jeg ønsker å rette en stor takk til min veileder Tore Brandstveit Haugen og biveileder Eli Støa for god hjelp og konstruktive tilbakemeldinger gjennom semesteret. Jeg ønsker også å rette en takk til alle respondenter som har stilt opp og hjulpet til å finne svar på problemstilling. Avslutningsvis vil jeg takke Tore Solheim og Liv Buxrud for gode innspill og hjelp med gjennomlesning av oppgaven.

Trondheim, 13.juni 2018

Eline Solheim

Sammendrag

Formålet med oppgaven er å undersøke om alternative boformer kan være med på å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft. Rapporten innebærer en casestudie av syv forskjellige case. En case i denne oppgaven innebærer et boligprosjekt med en eller annen form for alternativ boform for allmennheten. Boligprosjektene har et annerledes konsept hvor beboernes trivsel, og det sosiale fellesskapet er i fokus. Oppgaven fokuserer på aspekter ved sosial bærekraft slik som sosial deltagelse, sosiale nettverk, helse og trygghet. Dette er valgt med tanke på hvilke områder av det sosiale aspektet ved bærekraft alternative boformer kan tenkes å påvirke. Casene som har blitt valgt kan deles inn i to grupper; eldre og nyere prosjekter. De tre eldste stod klare på 70- og 80-tallet, mens de fire nyere prosjektene som har blitt studert har alle blitt bygd i løpet av 2000-tallet og frem til i dag. Å ha med både eldre og nyere prosjekter har vært et bevisst valg for å kunne belyse tema både gjennom godt etablerte og velfungerende bofellesskap, samt ved utviklingen av nye prosjekter og utfordringene som følger med der. Oppgaven kartlegger hvilke tilleggsfasiliteter som tilbys i de forskjellige casen, og hva av dette som blir brukt. Oppgaven tar også for seg hvorfor noen utviklere velger å satse på alternative boformer, og hvilke utfordringer som hører med. Tilslutt er det gjort et forsøk på finne ut hva slags suksessfaktorer som skal til for å oppnå vellykkede alternative boformer. Basert på en casestudie av syv case gir oppgaven svar på følgende problemstilling: *“Hvordan kan man ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft gjennom alternative boformer og hva er utfordringene knyttet til alternative boformer?”*.

Problemstillingen belyses fra to ulike perspektiver; utviklers perspektiv og beboere perspektiv. Oppgavens resultater baserer seg på funn hovedsakelig fra dybdeintervjuer av utviklere og beboere, samt deltagende observasjoner og litteraturstudier. Rapportens diskusjon baserer seg på underliggende litteratur og funn fra analysen, mens konklusjonen er et resultat av disse kombinert.

Funnene fra studien viser at en måte å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft på gjennom alternative boformer, er å tilby tilleggsfasiliteter i boligprosjekter som legger til rette for blant annet trygghet, sosialt fellesskap og høy livskvalitet for beboerne. Tilleggsfasiliteter som går igjen i de forskjellige casene er det store oppholdsrommet, storstuen med tilhørende kjøkken, treningsrom, gjesterom og diverse hobbyrom. Storstuene blir brukt til alt fra felles arrangementer innad i prosjektene, slik som felles middager, i tillegg til private arrangementer som bursdagsfeiring, konfirmasjon, seminarer og andre fester. Storstuene oppleves som samlende rom som gir beboerne mulighet til å bli kjent med hverandre, og å knytte bånd seg imellom. Også

hobbyrommene viser seg å være høyt verdsatte rom, som er med på å gi en stor grad av livskvalitet for de av beboerne som benytter seg av disse.

Studien avdekker at en suksessfaktor er at disse tilleggsfasilitetene innehar en form for fleksibilitet, og at deres funksjon kan endres over tid i takt med beboernes preferanser. I et av casene har for eksempel et av ekstrarommene blitt gjort om fra frisørsalong, til vevsstue for så å bli et treningsrom. De største utfordringene knyttet til å tilby alternative boformer er i følge funnene den ekstra tiden og ressursene som kreves i utviklingen av selve konseptet, samt tiden, innsatsen og engasjementet som kreves av utviklerne i oppstartsfasen og etter overlevering av boligene. Det knyttes også utfordringer til det å finne den perfekte størrelsen på prosjektene, både med tanke på markedsgrunnlaget i området det bygges i, men også med tanke på det beste for fellesskapet. En grunn til at noen utviklere likevel velger å satse på alternative boformer viser seg å være at en har lyst til å tilby markedet noe annet enn hva som allerede finnes. Funnene viser også til et ønske om å kunne tilby mer bærekraftige alternativer, sosialt sett og med tanke på beboernes trivsel i hverdagen.

Summary

The purpose of this master thesis is to investigate if alternative housing like co-housing can contribute to safeguard and maintain the social aspect of sustainability. The report contains a case study of seven different cases. A case in this report means a housing project with some sort of alternative housing intended for the general public. The housing projects have a different concept where the resident's wellbeing, and the social community is in focus. The report focuses on aspects within social sustainability like social participation, social networks, health and safety. These aspects are chosen with having in mind what parts of the social aspect alternative housing can affect. The chosen cases can be divided into two separate groups; old ones and newer ones. The three oldest ones were ready in the 70's and 80's, while the newer ones were built after year 2000 and until today. To include both older and newer projects has been a conscious choice to be able to illuminate the theme both through well established and functioning projects, and through the development of newer projects and the challenges that comes with. The report identifies which additional facilities that are offered in the different cases, and what are being used. The report also looks at why some property developers choose to offer these kind of projects, and the following challenges. There is also made an attempt to identify success factors that are needed to achieve successful alternative housing. Based on a case study of seven different cases, the report answers the following question: *“How can you maintain the social aspect of sustainability through alternative housing, and what are the challenges associated with alternative housing?”*

The question is being view from two different perspectives; developers perspective and residents perspective. The assignment's results are based on findings mainly from in-depth interviews with developers and residents, as well as participatory observations and literature studies. The report's discussion is based on underlying literature and findings from the analysis, while the conclusion is a result of these combined.

The findings from the case study show that a way to safeguard the social aspect of sustainability through alternative housing is to provide additional facilities in housing projects that provide for security, social fellowship and high quality of life for the residents. The additional facilities that recur in the different cases are the common living room, a gym, guest rooms and some sort of hobby room. The common living room is used for everything from joint events within the projects, such as shared dinners, as well as private events such as birthday celebrations, confirmation, seminars and other parties. The common living room is perceived as a unifying

room that allows the residents to get to know one another. The hobby rooms also prove to be highly valued rooms, which contribute to providing a high level of quality of life for those of the residents who make use of these.

The research reveals that a success factor is that these additional facilities have a form of flexibility and that their function can change over time in line with the residents' preferences. In one of the cases, for example, one of the extra rooms has been converted from a hair salon to become a gym later on. The biggest challenges associated with offering alternative housing are, according to the findings, the extra time and resources required in the development of the concept itself, as well as the time, effort and commitment required by the developers during the start-up phase and after handing over the houses. There are also challenges linked to finding the perfect size of the projects, both in terms of the market base in the area in which it is built, but also considering what is best for the community. One reason why some developers still choose to invest in alternative housing turns out to be that one wants to offer the market something different from what already exists. The findings also indicate a desire to offer more sustainable alternatives, socially and in terms of the well-being of residents in their daily lives.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG	III
SUMMARY	V
INNHOLDSFORTEGNELSE	VII
FIGURLISTE	IX
TABELLISTE	IX
1. INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN FOR TEMA	1
1.2 PROBLEMSTILLING	3
1.3 FORSKNINGSSPØRSMÅL	3
1.4 AVGRENSNING	4
1.5 OPPGAVENS STRUKTUR.....	4
2. TEORI OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1 BÆREKRAFT	5
2.2 DET SOSIALE ASPEKTET OG SOSIALE KAPITAL	6
2.3 BOKVALITET	6
2.4 MÅL AV SOSIAL KAPITAL	7
2.5 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	8
2.6 DRIVERE FOR BOFELLESKAP OG BRUKERMEDVIRKNING	9
2.7 UNDERSØKELSE OM ETTERSPORSELEN ETTER ALTERNATIVE BOFORMER	10
2.8 FUNKSJONER	12
2.9 ALTERNATIVE BOFORMER, PILOTPROSJEKT	12
2.10 GRAD AV SAMVIRKE OG FELLESKAP	13
2.11 DELINGSØKONOMI	14
3. FREMGANGSMÅTE OG METODE	17
3.1 GENERELT OM METODER	17
3.1.1 <i>Forskningsdesign</i>	17
3.1.2 <i>Tverrsnittundersøkelse</i>	17
3.1.3 <i>Eksplorativ casestudie</i>	17
3.1.4 <i>To dimensjoner ved casestudier</i>	18
3.1.5 <i>Gjennomføring av flercase-analyse</i>	18
3.2 ANVENDT METODE.....	19
3.2.1 <i>Litteraturstudie</i>	19
3.2.2 <i>Valg av case</i>	19
3.2.3 <i>Deltagende observasjon</i>	20
3.2.4 <i>Intervju</i>	21
3.2.5 <i>Utvalgsstrategi</i>	21
3.2.6 <i>Gjennomføring av intervju</i>	22
3.2.7 <i>Spørreundersøkelse</i>	23
3.4 FORSKNINGSETIKK.....	23
3.4.1 <i>Evaluerings av undersøkelser, reliabilitet og validitet</i>	24
3.4.2 <i>Vurdering av anvendt metode</i>	24
3.4.3 <i>Forskningsetikk og personvern</i>	25
4. CASEBESKRIVELSE OG FUNN	27
4.1 BERGSLIGATA 13	27
4.1.1 <i>Fasiliteter</i>	28
4.1.2 <i>Organisering</i>	29
4.1.3 <i>Erfaringer</i>	30

4.1.4	Utfordringer.....	31
4.1.5	Oppsummering.....	32
4.2	BORETTSLAGET KOLLEKTIVET	33
4.2.1	Fasiliteter.....	34
4.2.2	Organisering.....	34
4.2.3	Erfaringer.....	35
4.2.4	Utfordringer.....	36
4.2.5	Deltagende observasjon.....	36
4.2.6	Oppsummering.....	37
4.3	FRIIS' GATE 6	39
4.3.1	Fasiliteter.....	40
4.3.2	Organisering.....	41
4.3.3	Erfaringer.....	41
4.3.4	Utfordringer.....	43
4.3.5	Deltagende observasjon.....	44
4.3.6	Oppsummering:	46
4.4	SELVAAG PLUSS AV SELVAAG BOLIG	47
4.4.1	Fasiliteter.....	47
4.4.2	Organisering.....	49
4.4.3	Målgruppe.....	50
4.4.4	Undersøkelser av kundetilfredshet.....	51
4.4.5	Krav ved utbygging.....	52
4.4.6	Salg.....	53
4.4.7	Utfordringer.....	53
4.4.8	Oppsummering.....	54
4.5	DOYÉN AV FROST UTVIKLING	55
4.5.1	Fasiliteter.....	55
4.5.2	Målgruppe.....	56
4.5.3	Organisering.....	57
4.5.4	Salg og størrelse på prosjektene.....	58
4.5.5	Utfordringer.....	58
4.5.6	Oppsummering.....	59
4.6	BO ² AV VESTAKSEN EIENDOM	60
4.6.1	Målgruppe.....	60
4.6.2	Fasiliteter.....	61
4.6.3	Organisering.....	63
4.6.4	Salg og fortjeneste	64
4.6.5	Utfordringer.....	65
4.6.7	Oppsummering.....	66
4.7	GAINING BY SHARING	67
4.7.1	Utvikling av konsept.....	68
4.7.2	Prioriteringer ved valg av fasiliteter	69
4.7.3	Organisering.....	69
4.7.4	Målgruppe.....	70
4.7.5	Pilotprosjekt.....	70
4.7.6	Suksessfaktorer	73
4.7.7	Utfordringer.....	74
4.7.8	Oppsummering.....	75
4.8	OPPSUMMERT.....	77
5.	DISKUSJON.....	81
5.1	TILLEGGSFUNKSJONER.....	82
5.2	HVORFOR TILBY ALTERNATIVE BOFORMER OG UTFORDRINGER SOM HØRER MED	84
5.2.1	Hvorfor	84
5.2.2	Utfordringer.....	86
5.3	SUKSESSFAKTORER FOR ET VELLYKKET BOFELLESKAP/ ALTERNATIVE BOFORMER	88
6.	KONKLUSJON	93

6.2 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	94
7. REFERANSELISTE	95
8. VEDLEGG	99
8.1 INTERVJUGUIDE, SELVAAG BOLIG	99
8.2 INTERVJUGUIDE, GAIA TRONDHEIM	100
8.3 INTERVJUGUIDE, VESTAKSEN EIENDOM	101
8.4 INTERVJUGUIDE, FROST UTVIKLING	102
8.5 INTERVJUGUIDE, BEBOERE	103
8.6 MAL TIL SPØRREUNDERSØKELSE	104
8.7 FORESPØRSEL OM DELTAGELSE I FORSKNINGSPROSJEKT	106

Figurliste

FIGUR 1 FENWICKS GRAD AV BRUKERMEDVIRKNING (CZISCHKE,2018 SOM SITERTE I FENWICK 2012).....	10
FIGUR 2 GRAD AV SAMVIRKE	14
FIGUR 3 PLANLØSNING, 2.ETASJE I BERGSLIGATA 13 (KRISTOFFERSEN, 2017, s.49).....	28
FIGUR 4 BEBYGGELSEPLAN FOR BORETTSLAGET KOLLEKTIVET (LANGE OG EKEDAHL, 2016).....	35
FIGUR 5 PLANTEGNING AV FRIIS´ GATE 6 (ERIKSEN SKAJAA,2012)	40
FIGUR 6 PLANLØSNING AV FELLESAREALET PÅ LERVIG BRYGGE (SELVAAG, 2013)	48
FIGUR 7 PLANLØSNING AV FELLESAREALET PÅ LERVIG BRYGGE 2 (SELVAAG, 2013)	48
FIGUR 8 ILLUSTRASJONSFOTO AV STOSTUEN, LERVIG BRYGGE (SØYLAND, 2018).....	49
FIGUR 9 ILLUSTRASJONSFOTO AV STORSTUEN 2, LERVIG BRYGGE 2, (SØYLAND, 2018).....	49
FIGUR 10 PLANTEGNING DOYÉN, EIDSVOLL ETASJE, FELLES OPPHOLDSROM, KJØKKEN OG GJESTEHYBEL, KONTOR OG TO LEILIGHETER (SCHMIDT, 2013).....	56
FIGUR 11 PLANTEGNING DOYÉN, EIDSVOLL, FELLES SPA OG TRENINGSSENTER (SCHMIDT, 2013).....	56
FIGUR 12 LOUNGEN HOS DOYÉN, EIDSVOLL TIL HØYRE OG SPAAVDELING TIL VENSTRE (DOYÉN, 2018B)..	57
FIGUR 13 HOBBYROMMET Bo2, STADIONKVARTALET (VESTAKSEN EIENDOM, 2017)	61
FIGUR 14 KONTORFELLESSKAP Bo2, STADIONKVARTALET (VESTAKSEN EIENDOM, 2017).....	61
FIGUR 15 PLANTEGNING VINDMØLLEBAKKEN, FELLESAREALET I BLÅTT (MOE, A.S., LIASET, R. K., 2016)	71
FIGUR 16 SNITT VINDMØLLEBAKKEN (MOE, A.S., LIASET, R. K., 2016).....	71
FIGUR 17 FELLESSTUE/ALLROM GBS, VINDMØLLEBAKKEN (VINDMØLLEBAKKEN, 2018).....	73
FIGUR 18 FELLESSTUE/ALLROM GBS, VINDMØLLEBAKKEN (VINDMØLLEBAKKEN, 2018).....	73

Tabelliste

TABELL 1 CASE-OVERSIKT	20
TABELL 2 OVERSIKT OVER RESPONDENTER	22
TABELL 3 BERGSLIGATA 13	27
TABELL 4 BORETTSLAGET KOLLEKTIVET	33
TABELL 5 FRIIS´ GATE 6	39
TABELL 6 SELVAAG PLUSS.....	47
TABELL 7 SERVICEAVGIFT VED FORSKJELLIGE PLUSS-PROSJEKTER	50
TABELL 8 DOYÉN AV FROST UTVIKLING	55
TABELL 9 Bo ²	60
TABELL 10 GAINING BY SHARING.....	67
TABELL 11 OVERSIKT OVER TILLEGGSFASILITETER.....	78
TABELL 12 OVERSIKT OVER TILLEGGSFUNKSJONER 2	82

1. Innledning

I dette kapittelet vil bakgrunn for valgt tema presenteres, som i hovedsak handler om skjevheten i boligmarkedet med tanke på dagens boligmasse og størrelsen på husholdningene, og konsekvensen dette har.

1.1 Bakgrunn for tema

Under Arendalsuka sommeren 2017, en norsk politisk festival, stiller Alexandria Algard, president i Norske Arkitekters landsforbund, spørsmålet om vi har for mange eneboliger i Norge i dag, og om vi i fremtiden kommer til å stå igjen med en boligmasse vi ikke har bruk for (Henriksen, 2017). Tall fra Statisk sentralbyrå viser at Norges boligmasse i juni 2017 bestod av 71 prosent eneboliger, tomannsboliger og rekkehus (SSB, 2017). Det vil si at 71 prosent av boligmassen er tilpasset større husholdninger. I 2011 var det registrert 2 224 000 husholdninger i Norge. En husholdning regnes som alle personene som er registrert på samme adresse og boenhet i folkeregisteret. 60 prosent av disse husholdningene består av flere enn en person, mens 40 prosent av disse husholdningene var enpersonshusholdninger, og andelen enpersonshusholdninger ser ut til å være økende. Av de registrerte husholdningene består altså hele 880 000 av de kun av én person som vil si at 18 prosent av Norges befolkning bodde alene på dette tidspunktet (SSB, 2012).

Tallene fra Oslo viser en enda større andel enpersonshusholdninger. Her er hele 52 prosent av husholdningene kun bestående av en person, som tilsier at 28 prosent av innbyggerne bor alene. Det er en klar forskjell mellom bydelene, men det er i sentrum hvor også plassmangelen er størst at andelen enehusholdninger er størst. Her lå andelen opp mot 60 prosent. Også i Trondheim, Bergen og Stavanger lå antall enpersonshusholdninger over 40 prosent. Antall personer per husholdning har generelt falt over hele landet over lengre tid. I 1960 besto en gjennomsnittlig husholdning av 3,3 personer, mens den i 2011 bestod av 2,2 personer (SSB, 2012).

Det er blant de yngste og de eldste at vi finner flest aleneboende. Av kvinner i alderen 20-29 år finner vi 22,3 prosent aleneboende, og hele 47,8 prosent i aldersgruppen 67 år og oppover. Blant menn i samme aldersgrupper har vi henholdsvis 29,4 prosent og 24,1 prosent aleneboende. (SSB, 2011) Dette kan skyldes flere ting, men tre vesentlige faktorer er tidlig fraflytting hjemmefra, sen etablering og en økende alder blant befolkningen. Samtidig som flere yngre og eldre bor alene er det også i disse aldergruppene det oppleves mest ensomhet. Ser man bort i fra kjønn og alder er

det blant aleneboende man finner flest ensomme. Omtrent halvparten av de som bor alene opplever ensomhet. (SSB, 2011).

Det er et tydelig manglende samsvar mellom dagens boligmasse og husholdningsstørrelsen. Å bygge etter befolkningens levemåte gir en bærekraftig samfunnsutvikling, og kan være med på å forhindre samfunnsutfordringer slik som ensomhet. I følge Folkehelsemeldingen (Meld.St.19, 2015) er ensomhet like ille for helsen som det røking er. Ensomhet sies også å være en risikofaktor for utvikling av angst og depresjon, og har en stor sammenheng med psykisk helse. Folkehelsemeldingen poengterer etableringen av sosiale nettverk og sosial deltakelse i hverdagslivet for å fremme psykisk helse, noe som kan være vanskelig når boligene en bor i ikke legger til rette for det. Som Algard sier skjer ikke like mye av sosialiseringen i eneboligen med kjernefamilien lenger, og dette stiller nye krav til utformingen av dagens boliger (Henriksen, 2017).

Bærekraft handler ikke bare om miljøperspektivet, det innebærer også det økonomiske og sosiale perspektivet, også kjent som den tredelte bunnlinjen. Mens det miljømessige og økonomiske perspektivet er ganske klart (men ikke nødvendigvis lett å gjennomføre), er det færre som vet hva det sosiale aspektet innebærer. Det sosiale aspektet innebærer, for bedrifter, å ta på seg et sosialt ansvar og se hvordan virksomheten deres påvirker sosiale verdier som for eksempel folkehelse, ensomhet, trivsel, inkludering og integrering (Kofstad, 2008).

Hvordan folk bor er definitivt med på å påvirke trivselen deres i hverdagen, og blant aleneboende finner man mange ensomme. Noen ønsker å bo alene, mens andre gjerne skulle bodd sammen med en eller flere. Å bo alene er ikke nødvendigvis et bevisst valg, men uansett hvorvidt det er det eller ikke, kan økt bokvalitet være med på å øke trivselen i hverdagen. En løsning på disse problemene kan være alternative boformer slik som bofellesskap. Jeg ser på dette som et aktuelt tema i dagens boligsituasjon da det kan være med på å belyse virkemidler i forhindringen av folkehelseproblematikk som ensomhet og depresjon. En belysning av tema vil også kunne føre til at flere velger å bygge ut alternative boformer som bofellesskap dersom det viser seg at det har noe godt for seg.

Selvaag Bolig, Frost Utvikling, Vestaksen Eiendom og Kruse Smith sammen med Helen & Hard arkitekter, Indigo Vekst AS og Gaia Trondheim har alle fire utviklet ulike konsepter innen boligutvikling hvor formålet er å skape blant annet økt livskvalitet, økt trivsel og en enklere hverdag for beboerne. Jeg vil i denne oppgaven se på om slike bokonsepter kan være med på å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft. Jeg kommer i tillegg til å se på tre eldre borettslag;

Bergsligata 13, Borettslaget Kollektivet og Friis' gate 6, som alle er bygget for å gi beboerne en enklere og mer sosial hverdag.

1.2 Problemstilling

Ut i fra problemet med dagens manglende samsvar mellom størrelsen på husholdninger og dagens boligmasse har jeg utarbeidet følgende problemstilling:

“Hvordan kan man ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft gjennom alternative boformer og, hva er utfordringene knyttet til alternative boformer?”.

Alternative boformer defineres her som “boliger hvor fellesarealet brukes og betraktes som en del at det totale boarealet” (Ingebrigtsen, 1989). Det sosiale aspektet innebærer blant annet sosiale verdier som sosial deltagelse, tillitt og sosiale nettverk, helse og trygghet (Schmidt, 2014).

1.3 Forskningsspørsmål

I arbeidet med å få svar på problemstillingen vil det være hensiktsmessig å undersøke om de alternative boformene som bygges i dag faktisk brukes slik det er ønsket.

1. *Hvilke tilleggsfunksjoner har de alternative boformene?*
 - a. *Hvilke blir faktisk brukt, og hva kjennetegner disse funksjonene?*

Med bakgrunn i Alexandria Algards, president i Norske Arkitekters landsforbund, påstand om at vi i fremtiden kommer til å stå igjen med en boligmasse vi ikke har bruk dersom vi ikke foretar noen endringer vil jeg prøve å finne ut hvorfor noen velger å satse annerledes.

2. *Hvorfor velger noen eiendomsutviklere å satse på alternative boformer?*
 - a. *Hva er utfordringen med å bygge og tilby alternative boformer?*

For å finne ut av om alternative boformer kan ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft vil det være vesentlig å finne ut hvordan.

3. *Hvilke suksessfaktorer skal til for å lykkes med alternative boformer?*

1.4 Avgrensning

Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og strekker seg over 20 uker. På grunn av begrenset med tid vil oppgaven avgrenses til kun å se på alternative boformer i Norge. Oppgaven tar utgangspunkt i syv prosjekter som alle innebærer en form for alternativ boform hvor formålet er å lette eller bedre beboernes hverdag på en eller annen måte. Hovedfokuset i oppgaven er hva de forskjellige boformene tilbyr og hva slags utfordringer som kan dukke opp, både i hverdagen til beboerne, men også i utviklingen av konseptene og prosjektene, samt suksessfaktorer for vellykkede bofellesskap. Oppgaven fokuserer på aspekter ved sosial bærekraft slik som sosial deltagelse, sosiale nettverk, helse og trygghet, og utelater aspekter ved sosiale bærekraft slik som fattigdom, migrasjon og utdanningsmulighet. Dette er et bevisst valg med tanke på hvilke områder av det sosiale aspektet ved bærekraft alternative boformer kan tenkes å påvirke.

1.5 Oppgavens struktur

Kapittel 1 innleder med bakgrunn for valg av tema, for så å ta for seg problemstilling og forskningsspørsmål. Deretter vil oppgavens avgrensning avklares.

Kapittel 2 er oppgavens teorigapittel. Her presenteres relevant litteratur og tidligere forskning på tema. Kapitlet legger mye av grunnlaget for videre diskusjon og analyse senere i oppgaven.

Kapittel 3 redegjør for bruk av samfunnsvitenskapelig metode og anvendt metode for å få svar på oppgavens problemstilling. Forskningsetikk, reliabilitet og validitet blir også tatt opp i dette kapitlet.

Kapittel 4 tar for seg oppgavens resultater og funn. Kapitlet er strukturert etter de syv forskjellige casene og tar i hovedsak for seg prosjektenes formål, målgruppe, fasiliteter, organisering, erfaringer og utfordringer, samt en kort oppsummering tilslutt.

Kapittel 5 inneholder oppgavens diskusjonsdel. Her blir forskningsspørsmålene diskutert med utgangspunkt i litteratur fra teorigapitlet og funn fra resultatdelen.

Kapittel 6 redegjør for oppgavens konklusjon. Her vil oppgavens problemstilling besvares på bakgrunn av oppgavens funn. Kapitlet inneholder også en kort avsluttende refleksjon på arbeidet med masteroppgaven.

2. Teori og rammebetingelser

Det vil i det følgende presenteres relevant teori for å belyse problemstillingen. Teoridelen starter med en generell del hvor begrepet bærekraft blir definert, for deretter å ta for seg det sosiale aspektet ved bærekraft. En klar definisjon på bærekraft vil være nødvendig for å kunne svare på problemstillingen. Hva det sosiale aspektet innebærer, og dets betydning vil variere ut i fra hvilken setting en er i. Derfor vil det sosiale aspektet ved bærekraft og sosiale verdier/kapital knyttet til det å bo drøftes. Det vil også bli presentert teori for hvordan en kan måle sosial kapital da dette ofte blir sett på som utfordrende. Videre vil Plan- og bygningslovens formål knyttet til befolkningens helse trekkes frem, før det forklares hvordan ensomhet kan knyttes til måten en bor på. Det at befolkningens helse tas opp i Plan- og bygningsloven gjør problemet med skjevheten i markedet enda mer aktuelt og blir derfor nødvendigvis presentert.

Videre vil mulige drivere bak utviklingen av alternative boformer presenteres, etterfulgt av en undersøkelse fra 1989 som allerede da tok for seg skjevheten i markedet og undersøkte etterspørselen etter alternative boformer. Det vil presenteres hvem etterspørerne er, før de ønskede tilleggsfasilitetene til de alternative boformene presenteres og forklares. Undersøkelsen er snart 30 år gammel, men vil likevel kunne gi indikasjoner på hvordan nordmenn forholder seg til alternative boformer. Undersøkelsen vil kunne gi et godt grunnlag for videre arbeid med forskningsspørsmålene, og også et sammenligningsgrunnlag til dagens prosjekter med alternative boformer. Til slutt presenteres to eksempler på alternative boformer som kan sies å være på hver sin ende av skalaen med tanke grad av samvirke, før alternative boformer settes i sammenheng med fremveksten av delingsøkonomien.

2.1 Bærekraft

Brundtland-kommisjonen definerer bærekraftig utvikling som “utvikling som tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstillende sine behov” (Olerud, 2017). Bærekraftig utvikling kan deles opp i tre aspekter; miljømessige, økonomiske og sosiale. Mens det ser ut til å være større enighet om hva dette innebærer for miljøet og økonomien, er det vanskeligere med sosial bærekraft. Sosial bærekraft innebærer å ta etiske hensyn, men hva som er etisk riktig varierer fra land til land, kultur til kultur og til og med fra person til person. Sosial bærekraft handler også om sosiale behov og verdier. Sett ut ifra Brundtlands definisjon er en derfor nødt til å finne ut hva fremtidige generasjoners sosiale behov og verdier vil være, for å finne ut av hva det sosiale aspektet ved bærekraft innebærer (Widok, 2009).

2.2 Det sosiale aspektet og sosiale kapital

Sosiale verdier, eller sosial kapital, innebærer ting som sosial og demokratisk deltagelse, tillitt og sosiale nettverk, helse og trygghet (Schmidt, 2014). Sosial bærekraft kan derfor defineres som en måte å beskytte, fremme og bevare disse verdien på. Dette innebærer også verdier som bevaring av mangfold, og beskyttelse og fremme av helse og sikkerhet (Widok, 2009).

Office of National Statistics (ONS) (Fredrick Foxton, 2011) definerer sosial kapital som “nettverk med delte normer, verdier og forståelse som legger til rette for samarbeid innen eller mellom grupper”. I følge ONS kan sosial kapital forklares i form av forskjellige type nettverk, herunder; bonding, bridging og linking. Bonding er sosial kapital som forklarer nære relasjoner blant familie og venner, bridging er sosial kapital gjennom mindre nære relasjoner som for eksempel mellom kolleger og bekjente, mens linking er sosial kapital knyttet til relasjoner hvor partene har forskjellig status eller posisjon. Grupper i denne konteksten er vidt definert og kan forstås som geografiske grupper, profesjonelle grupper, sosiale og virtuelle grupper. Ved mål av sosial kapital innenfor boligutvikling, og særlig alternative boformer vil bonding og bridging i geografiske og sosiale grupper være mest aktuelt. ONS påstår at høye verdier av sosial kapital er assosiert med høyere produktivitet på individnivå og i grupper, bedre helse, høyere akademiske prestasjoner og lavere kriminalitet, som er faktorer som vil nyttiggjøre seg i samfunnet (Fredrick Foxton, 2011).

2.3 Bokkvalitet

Sosial kapital kan knyttes til hvordan vi bor, og kan vurderes ut fra begrepet bokkvalitet. Jon Guttu et al. (2004, som sitert i Schmidt, 2014, s.33) definerer bokkvalitet som “egenskaper ved boligen og bomiljøet som tillegges verdi”. Bokkvalitet kan ses fra tre forskjellige nivåer:

1. Områdenivå
2. Bomiljø, bebyggelse og uterom
3. Kvaliteter ved boligens planløsning og funksjon

Sosial bærekraft og sosial kapital i boligsammenheng handler blant annet om bomiljø, og i den tilkobling hvordan beboerne opplever bosituasjonen, og sammensetningen og utskiftning i bomiljøet. Sosialt bærekraftige bomiljø er med på å hindre sosiale ulikheter og inkluderer flere ulike kjøpergrupper. (Schmidt, 2014). Sett bort i fra problemet med å definere bærekraft, er det største problemet selve rapporteringen av bærekraft. I følge Widok (2009, som sitert i Booz and Company, 2008) blir sosiale og miljømessige hensyn ofte utsatt som følge av kostnadene som kreves eller fordi det har for lite betydning for hovedmålet til bedriften.

2.4 Mål av sosial kapital

Office of National Statistics (ONS) i Storbritannia har utviklet en måte å måle sosial kapital på, hvor både subjektive og objektive forhold på henholdsvis individ- og områdenivå inkluderes og formuleres på fem indikatorer (Ruud, 2010). De fem indikatorene innebærer:

- Betrachtninger om lokalmiljøet
- Sosiale nettverk/ sosial støtte
- Sosial deltakelse
- Gjensidighet og tillit
- Kommunal/demokratisk deltakelse.

Indikatorene ble brukt til å formulere et sett med spørsmål for å samle data om kjerneelementer innen sosial kapital (Fredrick Foxton, 2011). Disse spørsmålene vil kunne være til hjelp og inspirasjon i arbeidet med å finne svar på spørsmålet om en kan ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft gjennom alternative boformer.

Ruud (2010) argumenterer for at en bør ta i bruk data fra tre forskjellige nivå for å oppnå mest mulig robuste indikatorer: spørreskjemaundersøkelser blant beboere, kvalitative intervjuer og kvantifiserbare registerdata på områdenivå. En indikator skal kunne brukes i et komparativt perspektiv, og skal kunne brukes for forhold som er vanskelige å måle direkte gjennom tall og kvantifisering. Menneskers opplevelser av deres boforhold og sin sosiale kapital er typiske slike forhold. (Ruud, 2010)

Jon Guttu et al. (2004) har prøvd å utvikle en metode som skal måle bokkvalitet på områdenivå. Metoden består av seks forskjellige emner med totalt 42 indikatorer. De seks emnene er:

1. Helse
2. Sosiale forhold
3. Tilgang til offentlig og privat service
4. Sentralitet, nærhet til tilbud på bynivå
5. Tilgang til friområder
6. Kulturhistoriske/ visuelle forhold

Her vil kartlegging av bokkvalitet skje på tre nivåer; enkel geografisk analyse, kvalitativ analyse på områdenivå og ved kvalitetssikring av data (Jon Guttu et al, 2004). Opplevd bokkvalitet vil påvirke

hvordan en har det i hverdagen, og betydningen av god bokvalitet kommer godt frem i Plan- og bygningslovens formål og bestemmelser.

2.5 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven har i følge §1-1 som formål å ”.. fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner” (bygningsloven, 2008). I henhold til lovens bestemmelser §3-1 skal også planer:

- e) legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.
- f) fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet. (bygningsloven, 2008)

Når det kommer til det å fremme befolkningens helse, viser undersøkelser fra Statistisk sentralbyrå at de som har lite sosial kontakt har større sjanse for å føle seg ensomme (Normann, 2010), og i følge Folkehelsemeldingen (MELD.ST.19, 2015) er ensomhet like ille for helsen som det røking er. At Plan- og bygningsloven tar opp at planer skal legge til rette for gode bomiljø og fremme befolkningens helse gjør det enda mer aktuelt å se på skjevheten i markedet, og aktualisering av alternative boformer for å minimere ensomhet.

I følge Grace Kim, arkitekt og en internasjonalt anerkjent ekspert innen bofellesskap, (Kim, 2017) stammer ikke alltid ensomhet fra det å være alene. Hun mener ensomhet er en funksjon av hvor sosialt knyttet vi føler oss til menneskene rundt oss, som ofte er et resultat av hvordan vi bor. Som nevnt innledningsvis er det blant de som bor alene vi finner flest ensomme (SSB, 2010), og skjevheten i markedet med tanke på husholdningsstørrelse og boligmassen er ikke med på å gjøre det noe bedre. Dagens boligmasse vil i større grad ikke være med på å fremme befolknings helse, slik den skal i følge Plan- og bygningsloven. Som en motgift til isolasjon anbefaler hun bofellesskap, en eldgammel måte å bo på (Kim, 2017). Bofellesskap defineres i ”Boliger med nogo attåt” (Schmidt og Husbanken, 1991) som “Selvstendige boliger (stue, kjøkken, soverom og bad) med fellesarealer i nær tilknytning til boligen og noe samvirke mellom beboerne i hverdagen.”.

2.6 Drivere for bofellesskap og brukermedvirkning

Darinka Czischke (2017) har studert forholdet mellom brukere og institusjonelle aktører i utbygging av alternative boformer, slik som bofellesskap. Hun skriver blant annet at etablerte utbyggere flere steder i Europa begynner å engasjere seg mer i bofellesskap av flere grunner, både fordi de vil gi styrke og ”makt” til innbyggerne og det lokale samfunnet de holder til i, men også fordi de vil friske opp tilnærmingene og fremgangsmåtene deres ved å jobbe med og lære fra ”grasrot aktører”. Finanskrisen i 2008 resulterte i en forverret boligsituasjon flere steder i Europa, med lavt tilbud og høye priser, både ved kjøp og leie. Dette har også vært med på å trigge utbyggingen av nye bofellesskap.

Driverne for å utvikle bofellesskap er, og har vært mange. Tidligere har det gått mye ut på motivasjonsfaktorer som livskvalitet i forskjellig form, for eksempel; bærekraftig miljø og sosial kontakt. Etter finanskrisen i Europa har driverne basert seg mer på økonomi, lønnsomhet og sosial inkludering. Historisk sett har bofellesskap også blitt bygd mye av den grunn at beboerne skal kunne dele mer og oppleve stordriftsfordeler i hjemmet. Czischke (2017) antar at lønnsomhet som en driver kan ses på som et svar på den strukturelle krisen i boligmarkedet hva gjelder høye priser, og ikke minst utformingen og størrelsene på leilighetene som ikke legger til rette for sosialisering og bokvalitet. Ikke minst mener hun at det kan være et svar på det faktum at etablerte boligutbyggere ikke leverer en større variasjon av boliger ment for en større del av befolkningen (Czischke, 2017).

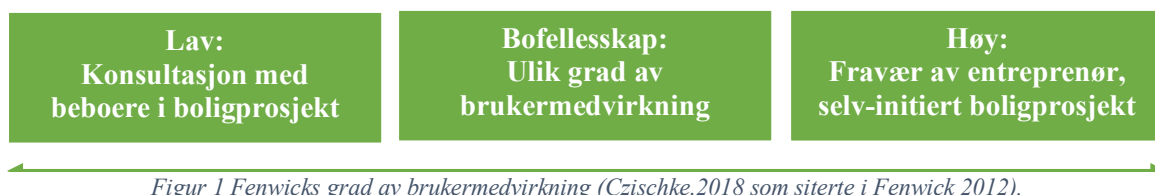
Kjennetegn til det klassiske bofellesskapet slik det oppsto i Danmark er at arkitekturen og designet oppfordrer til sosial kontakt, beboerens har en sterk deltakende rolle i utviklingsprosessen og det at de vanligvis har en felles middag i uken (Czischke, 2017).

Hvordan bofellesskap oppstår varierer veldig fra prosjekt til prosjekt. I noen prosjekter står beboerne for alt, mens i andre utvikles det i samarbeid med offentlig eller private aktører. Det finnes også flere eksempler hvor offentlige og private aktører gjør alt. De fleste bofellesskap oppstår derimot i et samarbeid mellom beboere og profesjonelle aktører, hvor grad av brukermedvirkning er varierende. Aktiv bruk av brukermedvirkning vil uansett måtte gi ulik form for kunnskap og erfaring verdi, som igjen er forventet å endre tilnærmingen til profesjonelle boligaktører (Czischke, 2017).

Czischke (2017, som sitert i Biau og Bacque 2010) skriver at de som forplikter seg til å jobbe med beboere og brukermedvirkning ofte har en spesiell profil som de beskriver som ”militant”, da

deres involvering i disse prosjektene krever en betydelig investering hva gjelder tid og personlig forpliktelse. Denne forpliktelsen blir ofte sett på som en langtidsinvestering for bedrifter i å utvikle nye fremgangsmåter og praksis, og også kanskje en ny nisje i markedet.

Brukermedvirkning kan skje i forskjellig grad som illustrert i figuren nedenfor langs Fenwicks ide av samproduksjon (Czischke, 2017 som sitert i Fenwick, 2012). Til venstre har du vanlig konsultasjon hvor for eksempel fremtidige beboere får velge farge på gulv og vegger selv, mens en til høyre har fravær av en profesjonell entreprenør og hvor beboerne gjør alt selv. De fleste bofellesskap oppstår i midlertid som en mellomting av de to ytterpunktene.



Figur 1 Fenwicks grad av brukermedvirkning (Czischke,2018 som siterte i Fenwick 2012).

2.7 Undersøkelse om etterspørselen etter alternative boformer

I 1989 gjennomførte Ingebrigtsen en intervjuundersøkelse hvor etterspørselen etter, og ønsket om alternative boformer slik som bofellesskap ble analysert. Alternative boformer defineres her som “boliger hvor fellesarealet brukes og betraktes som en del at det totale boarealet” (Ingebrigtsen, 1989), men utelater grendehus og bydelshus som blir brukt sporadisk.

Rapporten ble skrevet på oppdrag fra Norsk institutt for by- og regionplanlegging (NIBR) og tar opp skjevheten i markedet, som fantes allerede da, mellom boligene og boligområdenes utforming, og befolkningens sosiale behov når det kommer til det å bo. På dette tidspunktet fantes det få alternative boformer i Norge, og heller ingen undersøkelser på tilbud og etterspørsel etter disse boformene. (Ingebrigtsen, 1989, s.v og 2)

Undersøkelsen ble gjennomført ved personlige intervju av 200 mennesker fra to forskjellige bydeler i Trondheim. Det er ble gjort en stratifisert utvelgning hvor det først ble definert hvilke typer bolig og lokalisering i bydelen som var aktuelt, for deretter plukket ut tilfeldig deltakere. Dette ble gjort for å sikre sammenligningsgrunnlag mellom ulike grupper i utvalget. Utvalget fikk presentert fem mulige forskjellige former for alternative boformer med forskjellig grad av integrering av fellesareal. Den mest integrerte løsningen “boliger knyttet sammen med fellesrom” viste seg å være en av de mest attraktive formene. Hele 18 prosent av utvalget kunne tenke seg å

bo slik fremfor sånn de bodde (Ingebrigtsen, 1989, s. vii). Totalt sett var hele 87,5 prosent interessert i en eller annen form for alternative boformer nå eller en gang senere i livet. (Ingebrigtsen, 1989, s.11). Rapporten konkluderer i all hovedsak med at etterspørselen etter alternative boformer er mye større enn tilbudet (Ingebrigtsen, 1989).

Men hvem er så disse menneskene som kunne tenke seg å bo slik? Uten å ha for mye kunnskap om alternative boformer er det lett å konkludere med at dette må gjelde en sær, liten gruppe av befolkningen. Undersøkelsen viser derimot at de som er *tydelige interesserte* (alle de ut fra sin nåværende situasjon som kanskje eller sikkert ville ha foretrukket en alternativ boform framfor den de bor i nå) og *sannsynlige etterspørrere* (de interesserte som har sagt at de absolutt ville ha foretrukket en alternativ boform fremfor sin nåværende bolig) varierer både i kjønn, alder, utdanningsnivå og familietype (Ingebrigtsen, 1989, s.12-13). Det viste seg likevel å være noen sammenhenger og trekk blant intervjuobjektene. Interessen for alternative boformer så ut til å øke med antall års utdanning, og synke med alderen (Ingebrigtsen, 1989). Den eldre generasjonen har jevnt over lavere utdanning enn den yngre, og det er ikke sikkert dagens eldre ville svart på sammen måte. Når det tas vurderinger ut i fra kjønn, ser kvinner ut til å være mer interessert både ut ifra dagens situasjon og fremtidsholdninger. Når det ble spurt hva de interesserte ønsket å få ut av å bo i alternative boformer, var det enkelt og greit mer kontakt med naboer, større trygghet og fellesskap, samt mulighet for gjensidig hjelp. (Ingebrigtsen, 1989)

Pløger (som sitert i Schmidt, 2002) mener det finnes tre forskjellige typer livsformer blant moderne byboere; *det funksjonelle byliv*, *fællesskabsmagerne* og *urbanitet*. Barnefamilier er de som er mest opptatt av det funksjonelle bylivet som både er trygt og praktisk fungerende. Fellesskapsmagerne er de som ønsker god kontakt med naboene sine og nærmiljøet, mens urbanitet innebærer anonymitet og lite forpliktelse. I første omgang vil en tenke at det er de som lever det funksjonelle byliv og fellesskapsmageren som kunne ønske seg alternative boformer, men også de som geografen John Pløger (som siterte i Schmidt, 2002) definerer som flanører som lever innen livsformen urbanitet vil kunne oppleve noen typer bofellesskap som noe positivt. En flanør er en “anonym bruker av byen, en person som vil hevde retten til å ikke delta i nærmiljøet uten å bli ekskludert av den grunn, og som dyrker individualitet og karriere”. Flanøren vil ikke bruke bofellesskapet på samme måte som barnefamilien, men vil likevel kunne se nytten av andre fasiliteter som tilbyr “det lille ekstra”, som for eksempel badstue og boblebad. I tillegg til fellesskap og avlastning har bofellesskap evnen til å kunne tilby fasiliteter som en ikke nødvendigvis har råd til å investere i på egen hånd. For flanøren vil likevel det viktigste være at det er uforpliktende.

2.8 Funksjoner

I Ingebrigtsens (1989) undersøkelsen ble beboerne i Trondheim spurt om hvilke typer fellesfunksjoner og servicetilbud de ønsket i de alternative boformene. Høyest på listen kom fellesanlegg som allaktivitetsrom, lekerom, hobbyrom, gjesterom og kjellerstue. Dette er typiske rom for samvær og aktiviteter. Undersøkelsen viser også tydelig at det foretrekkes fullverdige private boliger, og at fellesarealene skal være et supplement. Når det kommer til kjøkken ønsker flertallet av de interesserte å ha dette både i sin private leilighet og i fellesarealet. Det er også flere som ønsker delt vaskerom. (Ingebrigtsen, 1989)

2.9 Alternative boformer, pilotprosjekt

Som en etterfølger av den avklarte interessen utviklet Lene Schmidt i 2002 et notat “Bolig+ : nytt og bedre hverdagsliv” på oppdrag fra Husbanken. Notatet inneholder en programskisse til et tenkt pilotprosjekt hvor formålet er å utvikle boliger som er bedre tilpasset individuelle og samfunnsmessige behov, og som skal få frem et større mangfold av boligløsninger enn det som finnes i dag. Programskissen tar utgangspunkt i det moderne menneskets livssituasjon hvor knapphet på tid og skiftende relasjoner, både når det gjelder jobb og fritid, og venner og familie, er viktige faktorer. I tillegg til behovet for trygghet og fellesskap på den ene siden, samt anonymitet og individuell frihet på den andre (Schmidt, 2002). I følge sosiologen Zygmunt Bauman er trygghet en kvalitet som er avgjørende for å leve et lykkelig liv, men som i stadig mindre grad tilbys i samfunnet vi lever i. Innunder trygghet finner vi fellesskap. Fellesskapsrelasjoner finner en blant annet på jobb, blant venner og knyttet til fritidsinteresser, og de kan være like skiftende som livet generelt (Schmidt, 2002). Fellesskap faller inn under ONS definisjon på sosial kapital og er en viktig del av det sosiale aspektet ved bærekraft.

Notatet til Schmidt har et stort fokus på bofellesskap som en løsning til boliger bedre tilpasset de individuelle og samfunnsmessige behov, og legger vekt på at bofellesskap ikke er forbeholdt en spesiell brukergruppe, men kan være aktuelt for flere. Bofellesskap defineres i ”Boliger med nogo attåt” (Schmidt and Husbanken, 1991) som “Selvstendige boliger (stue, kjøkken, soverom og bad) med fellesarealer i nær tilknytning til boligen og noe samvirke mellom beboerne i hverdagen. ”. Definisjonen går under begrepet “alternative boformer” som brukes som et samlebegrep “for boliger der fellesarealet brukes som del av det totale boarealet.” (Schmidt and Husbanken, 1991).

I følge Schmidt kan bofellesskap tilby avlastning og fellesskap til beboerne gjennom ulike funksjoner (Schmidt, 2002). Bofellesskap kan ha spesielt store fordeler for grupper som enten er plaget med stort tidspress eller på motsatt side, har mye tid til overs. Aleneforeldre og

barnefamilier kan oppleve økt frihet og avlastning i hverdagen ved at oppgaver knyttet til dagligdagse ting som matlaging og barnepass blir mer håndterlige, mens eldre vil ha flere områder for sosialt fellesskap (Schmidt, 2002).

Undersøkelser fra Danmark viser at der bofellesskap er økonomisk overkommelig har det blitt spesielt populært blant single foreldre, og at barna deres tjener mye på slike boformer. I Danmark har det også blitt bygget et stort antall bofellesskap for eldre (Schmidt, 2002).

Programskissen til Schmidt (2002) tar sikte på å utvikle et helt boligkvarter, og mange av fellesfunksjonene i prosjektet er derfor ikke knyttet direkte til bofellesskapet, men til kvartalet som en helhet. Mange av de fellesfunksjoner som nevnes er derimot tilsvarende de fra undersøkelsen til Ingebrigtsen (1989). Programskissen inneholder blant annet felles gjesterom, arbeidsstasjoner, hobbyrom, allaktivitetsrom, vaskeri, verksted og felles utearealer.

Det skal sies at de få norske undersøkelsene om bofellesskap som finnes begynner å gå ut på dato. De har derimot kommet mye lenger i våre naboland, Sverige og Danmark, hvor bofellesskap blir mer og mer utbredt. En ny undersøkelse rundt tema fra Norge begynner derfor å bli på tide. Nordmenn åpner seg mer og mer for delingsøkonomien, og sjansen for at alternative boformer vil treffe den norske befolkningen er absolutt til stede. En må bare bli presentert for alternativet!

2.10 Grad av samvirke og fellesskap

Alternative boformer defineres, som nevnt tidligere, som “boliger hvor fellesarealet brukes og betraktes som en del av det totale boarealet” (Ingebrigtsen, 1989). Innunder definisjonen for alternative boformer finner en bofellesskap som defineres som “Selvstendige boliger (stue, kjøkken, soverom og bad) med fellesarealer i nær tilknytning til boligen og noe samvirke mellom beboerne i hverdagen.” (Schmidt and Husbanken, 1991). Av definisjonene er det tydelig at graden av samvirke og fellesskap kan variere i stor grad. Mange som hører ordet “bofellesskap” assosierer det med institusjoner for vanskeligstilte eller noe for de veldig alternative, sannheten er derimot en helt annen. Bofellesskap og alternative boformer er mye mer utbredt i våre naboland, Sverige og Danmark, og det vil i det følgende kort presenteres to bofellesskap med forskjellig grad av samvirke.

I den ene enden finner en eksempelet Svanholm Gods like utenfor Roskilde i Danmark. Her bor det ca. 140 mennesker totalt, både voksne og barn. De fleste på Svanholm Gods bor i egne komplette leiligheter, mens noen bor i hva som er kjent som kollektiv. Bogruppene i kollektivene har private soverom, men deler kjøkken og bad med andre. I tillegg til dette har de på Svanholm

Gods en felles matsal med tilhørende storkjøkken. Her blir det servert felles middag seks dager i uken av kjøkkenpersonell bestående av beboere på godset. Den syvende dagen bytter resten av beboerne på å lage og serverte mat. I tillegg til felles middager, er alle beboerne pliktet til å gi 80 prosent av inntekten sin til fellesskapet. På Svanholmen Gods har en sånn sett omtrent helt felles økonomi. Fellesøkonomien dekker blant annet mat, strøm, rengjørings- og hygieneartikler, husleie, skatt og lommepenger til barna. (Eriksen Skajaa, 2012)

Et eksempel i den andre enden av skalaen er Trafoen på Torshov i Oslo. Trafoen er ikke lenger en trafo, men har blitt bygd om til et oppholdsrom av og for beboerne i bygården. I tillegg til trafoen har beboerne i bygården private og komplette leiligheter. Trafoen, en bygning midt i bakgården, består av et stort hovedrom, et kjøkken, et bad og en halv-etasje med plass til overnattende gjester. Beboerne kan selv booke trafoen til private arrangementer slik som bursdagsfeiringer, julebord, overnattingsbesøk og lignende. I tillegg arrangeres det felles sommerfester, julegrantenning og Trafolympiske leker i bakgården og i Trafoen. Borettslaget krever ingen deltakelse i driften eller bruken av Trafoen, uten om en symbolsk leie som går til nødvendigheter som rengjøringsartikler til Trafoen. (Nordli, 2009)



Figur 2 Grad av samvirke

2.11 Delingsøkonomi

Alternative boformer kan ses på som en form for delingsøkonomi. Leder av delingsøkonomiutvalget nedsatt av regjeringen i mars 2016, Gabrielsen (2017) definerer delingsøkonomi som en ”fellesbetegnelse på økonomiske transaksjoner, hovedsakelig mellom privatpersoner, som er formidlet via en digital plattform”. Konseptet bak delingsøkonomien legger opp til en mer optimal bruk av ressurser ved at ressurser som før stod ubrukt på grunn av transaksjonskostnader kan tas i bruk. Gabrielsen (2017) skriver at dette særlig gjelder kapitalkostnader som biler, hytter og hus. Ved hjelp av delingsøkonomien kan disse gjenstandene benyttes mer effektiv, og behovet for å eie faller.

Et bofellesskap tar i en viss grad i bruk konseptet bak delingsøkonomi. I et bofellesskap vil en dele på arealer som en ikke nødvendigvis bruker og trenger i det daglige, men som en likevel verdsetter å tilgang på en gang i blant, slik som gjesterom og selskapslokaler. Gabrielsen (2017) påstår at ”delingsøkonomis slagord er ”tilgang heller enn eierskap” ”.

Delingsøkonomien har blomstret opp de siste årene, men flere har likevel stilt seg spørsmålet om hvorfor deling ikke har blitt tatt i bruk enda mer, og ikke minst før. Som det kommer frem av Gabrielsen (2017, som sitert i Williamson 1979 og Coase 1937) er det særlig to faktorer som spiller inn. Å skulle ”låne” eller dele i et marked fremfor å kjøpe krever at en har en viss innsikt i markedet. Problemet er at det kan forekomme asymmetrisk informasjon hva gjelder kvalitet og kompetanse (spesielt når det kommer til arbeidskraft). Å bruke markedet krever derfor tid og penger. Når transaksjonskostnadene blir såpass høye blir hierarkiske løsninger som å eie relativt mer attraktive.

I et boligmarked hvor prisene bare stiger og stiger, spesielt i byene, skulle en tro at delingsøkonomi også innen bolig ble mer og mer populært. Faktorene Gabrielsen kommer med tilsier at det er nødvendig med god informasjon om hva en får med på kjøpet i et bofellesskap og hva det eventuelt innebærer av plikter og deltagelse å bo i et bofellesskap, samt at kostnadene knyttet til det ekstra en får tilgang til er relativt lavere enn det å skulle eie det selv, for at folk skal se nytten av det.

Mye av grunnen til delingsøkonomiens fremvekst de siste årene er ifølge Gabrielsen (2017) en kraftig reduksjon i transaksjonskostnadene gjennom digitale plattformer som opptre som en tredjepart i handelen. De digitale plattformene har også ofte med ratingsystemer som gir begge parter i en handel muligheten til å rate den andre, som igjen eliminerer useriøse aktører. Noen av de største fremvoksende delingstjeneste er Airbnb, Uber, nabobil og nabohjelp. Et bofellesskap har potensiale til å inneholde deler av alle disse tjenestene; gjesteleilighet, samkjøring og bilkollektiv, og ikke minst nabohjelp til omtrent hva enn det skulle være. En forutsetning for at delingsøkonomien skal fungere er derimot at noen faktisk eier. Det må være nok som eier slik at leietilbudet sørger for en pris folk er villige til å betale. Er tilbudet lavt, er faren stor for at prisen blir for høy og at å eie blir relativt mer attraktivt igjen (Gabrielsen, 2017). Dette kan ses i sammenheng med størrelsen på eventuelle bofellesskap. Dess færre som er med på å eie tilleggfunksjonene, dess dyrere blir det per enhet.

3. Fremgangsmåte og metode

I følgende kapittel vil fremgangsmåte og metode for å få svar på problemstillingen og forskningsspørsmålene presenteres. Kapitlet starter med en generell del om forskningsdesign som poengterer betydningen av et tydelig og transparent forskningsdesign, etterfulgt av valgt metode og tidsbruk. Deretter vil betydningen av etikk innen forskning forklares, før anvendt metode tilslutt vurderes.

3.1 Generelt om metoder

3.1.1 Forskningsdesign

Å utarbeide forskningsdesign handler om å ta stilling til hva og hvem som skal undersøkes, og hvordan dette skal gjøres (Johannessen et al., 2016, s.69). Forskningsdesignet, enkelt sagt, er den logiske sekvensen som knytter empirisk data til studiens opprinnelige problemstilling og forskningsspørsmål, og til slutt konklusjonen (Yin, 2009). Det at kvalitativ forskning kan gjennomføres på så utrolig mange måter gjør det spesielt viktig med et forklarende og transparent forskningsdesign slik at leseren kan vurdere grunnlaget for konklusjonen (Johannessen et al., 2016, s.77).

3.1.2 Tverrsnittundersøkelse

Masteroppgaven går over ett semester og vil derfor utføres som en tverrsnittundersøkelse. En tverrsnittundersøkelse kjennetegnes ved at den ser på data fra en begrenset periode eller et bestemt tidspunkt. En slik undersøkelse vil derfor ikke kunne si noe om hvordan funn varierer over tid, men kun hvordan forholdene er på det aktuelle tidspunktet. (Johannessen et al., 2016, s.70).

3.1.3 Eksplorativ casestudie

For å få svar på problemstilling vil det bli utført en eksplorativ casestudie. At et casestudie er eksplorativt vil si at det har som formål å utforske et fenomen. Casestudier passer spesielt bra ved problemstillinger som stiller spørsmålene “hvordan” og “hvorfor”, og tillater forsker å beholde en holistisk og meningsfylt karakteristikk av hendelser og situasjoner (Yin, 2009, s.4). En alternativ fremgangsmåte for spørsmålstypen “hvordan” og “hvorfor” er, i følge Yin (2009), eksperiment. Hadde oppgaven strukket seg over flere år og ressursene vært betydelig større kunne en mulighet vært å lage et pilotprosjekt i form av et bofellesskap hvor beboere måtte si seg villige til å delta i undersøkelser mens de bodde der. Et annet alternativ kunne vært å se på historiske dokumenter. I

dette tilfellet finnes det lite norsk forskning på alternative boformer, og generelt få eksempler, noe som utelukker å kunne bruke denne metoden som den eneste. En casestudie derimot, vil kunne undersøke hendelser i samtid gjennom flere forskjellige kilder til bevis (Yin, 2009). Ved et casesdesign er det ett eller flere tilfeller som studeres i dybden, dette kan gjøres både ved bruk av kvalitative og kvantitative metoder. Det vanligste er å gjøre det gjennom intervjuer, observasjoner og dokumenter, samtidig vil også strukturerte spørreskjemaer kunne innhente mye nyttig informasjon (Johannessen et al., 2016, s.81). I denne oppgaven utføres i hovedsak intervjuer og observasjoner, samt litteraturstudier.

3.1.4 To dimensjoner ved casestudier

Samfunnsviterne Robert K. Yin (2014) operer med to dimensjoner ved utvikling av casestudier. De to dimensjonene tar utgangspunkt i antall case og antall analyseenheter, hvor alternativene er én eller flere. Ved en flercasestudie tar en, som navnet tilsier, utgangspunkt i flere forskjellige case, også kalt en cross-case analyse. Dette er gunstig når en ønsker å sammenligne de forskjellige casene, og finne fellestrekk og eventuelt konsistente eller inkonsistente trekk. Sammenlignbare funn kan være med på å styrke relevansen av funnene, og slik at det senere, lettere kan overføres til andre settinger. Den andre dimensjonen går ut på antall analyseenheter. Ved flere analyseenheter undersøker en for eksempel flere forskjellige grupper slik som brukere og eiendomsutviklere. (Johannessen et al., 2016, s.207)

3.1.5 Gjennomføring av flercase-analyse

Ved gjennomføring av et casestudie trekker Yin (2009) frem fem deler han mener er spesielt viktig å fokusere på, mens Johannessen et al. (2016) legger til en siste:

1. Problemstilling
2. Teoretiske antagelser
3. Analyseenheter
4. Den logiske sammenheng mellom data og antagelse
5. Kriterier for tolkning av funn
6. Rapportering

Problemstilling og teoretisk antagelser vil legge en føring for videre arbeid rundt valgt tema. Casestudie er som regel mest relevant ved "hvordan" og "hvorfor" spørsmål. Et grundig dykk i relevant teori vil gi grunnlag for utvikling av forskningsspørsmål, og hvor en bør lete for å finne svar på egen problemstilling (Yin, 2009). Valg av analyseenheter gjøres med tanke på

problemstillingen, og en er nødt til å bestemme seg for utvalgsstrategi, antall informanter, rekrutteringsmetode og tidsperspektiv. Favoriserer forskningsspørsmålene en type analyseenhet fremfor en annen er det et godt tegn på at de ikke er for vage (Yin, 2009, s.30). Når det kommer til å knytte logiske sammenhenger presenterer Yin fem forskjellige måter å gjøre det på hvor cross-case-analyse er mest relevant i dette tilfellet. Her kan funnene tolkes ved å knytte de til teoretiske antagelser (Yin, 2009, s. 156).

3.2 Anvendt metode

For å få svar på forskningsspørsmålene og problemstillingen gjennom casestudie har det blitt anvendt flere forskjellige metoder. I dette underkapittelet vil jeg presentere hvilke metoder som har blitt anvendt, og hvordan dette har blitt gjort.

3.2.1 Litteraturstudie

Arbeidet med oppgaven startet med litteraturstudie. Hensikten med litteraturstudie er å legge et grunnlag for videre forskning gjennom relevant informasjon og tidligere forskning på tema. For å finne frem til relevant teori om tema har det blitt benyttet flere hjelpemidler. Etter å ha presentert tema for medelever og veiledere i faget ble jeg anbefalt å ta kontakt med Eli Støa, sivilarkitekt og professor ved institutt for arkitektur og planlegging ved NTNU. Støa anbefalte meg rapporten BOLIG+ (Schmidt, 2002) fra NIBR som inneholder en programskisse for et boligprosjekt med blant annet alternative boformer. Kildene brukt i denne rapporten førte meg videre til en rekke andre rapporter fra NIBR, som også har vært flittig brukt med tanke situasjonen omkring alternative boformer i Norge. I tillegg har søkemotorene Google Scholar og Oria blitt mye brukt for å finne relevant teori om blant annet bærekraft og sosial kapital. Jeg har også søkt hjelp hos doktorgradsstipendiat Dave Collins når det kommer til relevant litteratur om bærekraft. Etter hvert som jeg har lest teori har snøballmetoden vært mye brukt i arbeidet med å finne mer.

Bøkene “Kollektivet Bergsligata 13” av Lillevi Berg Kristoffersen (2017) og “Fra servicehus til dugnadsfelleskap” av Tore Lange og Solveig Wahl Ekedahl (2016) om henholdsvis Bergsligata 13 og Borettslaget Kollektivet har også vært brukt som utgangspunktet i arbeidet med de to respektive casene.

3.2.2 Valg av case

Som nevnt tidligere er det i denne oppgave valgt å bruke casestudie i arbeidet med å få svar på problemstillingen. Oppgaven tar utgangspunkt i syv forskjellige case, tre eldre og fire fra nyere tid. Antall case er et bevisst valg ut i fra tiden som er til disposisjon til å jobbe med oppgaven.

Ved få case får en mulighet til å gå i mer i dybden, til sammenligning med hvis det hadde blitt valgt flere case. En casestudie med få case vil ikke være statistisk signifikant og kan ikke dra generelle konklusjoner, men vil derimot kunne være mer forklarende og generaliserbar til teoretiske preposisjoner (Yin, 2009, s.15). En case i denne oppgaven vil være et boligprosjekt med en eller annen form for alternativ boform ment for allmennheten. Boligprosjektene er nødt til å ha et annerledes konsept hvor beboernes trivsel, og det sosiale aspektet ved bærekraft er i fokus.

Casene som har blitt valgt kan deles inn i to grupper; eldre og nyere prosjekter. De tre eldste stod klare på 70- og 80-tallet, mens de fire nyere prosjektene har alle blitt bygd i løpet av 2000-tallet og frem til i dag. Å ha med eldre gamle og nyere prosjekter har vært et bevisst valg for å kunne belyse tema både gjennom godt etablerte og velfungerende bofellesskap, samt utviklingen av nye prosjekter og utfordringene som følger med der.

Gamle	Nye
Bergsligata 13	Selvaag Pluss av Selvaag Bolig
Borettslaget Kollektivet	Doyén, Eidsvoll av Frost Utvikling
Friis' gate 6	Bo ² , Stadionkvartalet av Vestaksen Eiendom
	Gaining by Sharing, Vindmøllebakken av Kruse Smith, Helen og Hard mm.

Tabell 1 Case-oversikt

3.2.3 Deltagende observasjon

Det første som ble gjort i forbindelse med casene var to deltagende observasjoner, en i Borettslaget Kollektivet, en i Friis' gate 6, samt en omvisning i Bergsligata 13.

Observasjoner er et godt supplement i arbeidet med å svare på problemstillingen da det gir direkte innsyn i funksjonene og deres bruk.

Styreleder i de tre respektive bofellesskapene ble kontaktet, og jeg ble så invitert på middag hos Borettslaget Kollektivet og Friis' gate 6. Både i Borettslaget Kollektivet og i Friis' gate 6 arrangeres det felles middag alt fra tre ganger i uken, til en gang i måneden for de beboerne som måtte ønske det. På middagsbesøkende fikk jeg observert hvordan fellesmiddagene arrangeres, samt fellesskapet beboerne i mellom. Jeg ble behandlet som om jeg var en av dem, eller i hvert fall kun en vanlig besøkende, da det er lov for beboere å ta med seg gjester. På middagene kom jeg i prat med flere av beboerne og fikk høre flere historier fra deres tid i borettslaget. På

middagsbesøkende kom jeg også i kontakt med flere som kunne tenke seg å stille til dybdeintervju. Observasjonene ble dokumentert gjennom notater i etterkant.

3.2.4 Intervju

I tillegg til deltagende observasjoner har det blitt foretatt flere kvalitative intervjuer med både beboere og eiendomsutviklere i de spesifikke prosjektene. Kvalitative intervjuer kan beskrives som samtaler med et klart mål, som egner seg godt for å studere meninger og erfaringer. Til sammenligning med strukturerte spørreskjemaer vil en ved intervjuer ha mulighet til å få frem mer detaljerte erfaringer, oppfatninger, opplevelser og meninger rundt tema da intervjuobjektet kan være med på å bestemme hva det fokuserer mest på og hvilken retning intervjuet tar.

3.2.5 Utvalgsstrategi

Ved valg av analyseenheter til kvalitative intervjuer er en nødt til å grundig til verks. Til sammenligning med kvantitative analyser hvor en ønsker et tilfeldig utvalg, vil dette være lite gunstig her. I kvalitative intervjuer er ønske å komme dypt innpå intervjuobjektet og få så fylldige beskrivelser som mulig. Intervjuobjektet bør velges ut med bakgrunn i problemstillingen og deres evne til å besvare denne best mulig. At utvalget er relevant, er viktigere enn kvantiteten. En strategisk utvelgelse av informanter har blitt gjort i ved valg av informanter til de fire nyere casene. Ved en strategisk utvelgelse velger en først ut hvilken målgruppe en ønsker å nå, for deretter å velge ut personer. En slik utvelgelse er altså ikke representativ, men heller hensiktsmessig (Johannessen et al., 2016). Det finnes flere måter å gjøre det på, for eksempel å velge ekstreme utvalg eller intensive utvalg. Jeg har gått for intensive utvalg hvor intervjuobjektene kan bidra med mye informasjon uten at de nødvendigvis har en ekstrem opplevelse av situasjonen. Ved valg av informanter til de eldre casene har jeg fått en liste med interesserte av styreleder i de forskjellige prosjektene etter å ha sendt en mail og spurt styreleder om noen i de respektive bofellesskapene kunne tenke seg å stille til dybdeintervju, i tillegg til å ha kommet i kontakt med flere på de deltagende observasjonene. En maksimal variasjon blant informantene vil kunne bidra til informasjon fra forskjellige grupper mennesker og kan belyse problemstillingen fra flere vinkler, herunder for eksempel unge, eldre og småbarnsfamilier, også kalt kvoteutvelgelse som er forsøkt gjennomført i denne oppgaven. (Johannessen et al., 2016)

Respondentene fra de tre eldre casene i studien er nåværende beboere, mens det ved de fire nyere casene er intervjuet representanter som har vært med på utviklingen av prosjektene eller som er med å drive de.

Case	Respondenter
Bergsligata 13	1 beboer
Borettslaget Kollektivet	2 beboer
Friis' gate 6	4 beboere
Selvaag Pluss av Selvaag Bolig	Daglig leder i Selvaag Plus
Doyén av Frost Utvikling	Partner i Frost Utvikling
Bo ² av Vestaksen Eiendom	Markedsansvarlig og administrerende direktør/eiendomsutvikler i Vestaksen Eiendom
Gaining by Sharing av Kruse Smith, Helen og Hard mm.	Industridesigner som har vært med på utredninger i forbindelse med utviklingen av konsepter

Tabell 2 Oversikt over respondenter

Valg av respondenter kan ha betydning for svarene som gis, og må tas i betraktning. Begrunnelse for at det ved de eldre casene er valgt beboere fremfor utviklere er todelt. Den første er at en ved de eldre casene har mulighet til å hente erfaringer og betraktninger fra beboere som har bodd i den aktuelle boformen i flere år, og sånn sett kan bidra til mye nyttig informasjon. Den andre er at det mest sannsynlig ville vært vanskelig å få tak i de som var med på å utvikle prosjektene, og om jeg så hadde fått tak i dem, er det ikke sikkert de ville husket mye fra prosessen likevel. Ved de nyere prosjektene er det derimot intervjuet respondenter som har vært med i utviklingen av prosjektene og konseptene, som kan fortelle om erfaringer og utfordringer ved nettopp denne prosessen. Ved intervju av både beboere og utviklere vil problemstillingen og forskningsspørsmålene bli belyst fra forskjellige ståsteder, noe som vil kunne gi et godt grunnlag for videre diskusjon.

3.2.6 Gjennomføring av intervju

Intervjuene har blitt foretatt én-til-én både med eiendomsutviklere og beboere. Alle intervjuene har blitt foretatt ansikt til ansikt som gjør det lettere å oppfatte non-verbal kommunikasjon slik som ansiktsuttrykk og kroppsspråk. Ved denne metoden vil en også fort kunne rette opp i misforståelser og stille oppfølgingsspørsmål der det er nødvendig. Intervjuene ble utformet som semi-strukturerte med en overordnet intervjuguide til grunn, men hvor rekkefølgen og utdypningen av spørsmålene har variert ut i fra intervjuobjektene og deres ståsted. Dette ble valgt fremfor strukturerte intervjuer for å få en bedre flyt i samtalen, og for å øke sjansen for å få frem personlige opplevelser av boformen og prosessen med å utvikle disse. Det ble laget to

grunnleggende intervjuguider på forhånd, en for utviklere og en for beboere, som inneholdt temaer til samtale for å belyse problemstillingen, samt konkrete spørsmål. Intervjuguidene ble så justert for de respektive casene, se vedlegg 8.1-8.5. Intervjuene, både med utviklere og beboere, varte alle i omtrent en time. For rapportering ble intervjuene tatt opp og transkribert for lettere å kunne hente ut informasjon i ettertid.

3.2.7 Spørreundersøkelse

I forbindelse med studien ble det også utarbeidet spørreundersøkelser til beboerne i de eldre casene som tok for seg blant annet brukshyppigheten på de forskjellige tilleggsfunksjonene, hvor fornøyd eller misfornøyd de var med tilleggsfunksjonene og hva en kunne tenke seg å endre på. Det ble utarbeidet ett spørreskjema for hvert enkelt av de eldre casene, se vedlegg 8.6 for malen som ble brukt.

Spørreundersøkelser går under kategorien kvantitative undersøkelser. Spørreundersøkelsene ble utformet som semistrukturerte skjemaer med noen prekodete spørsmål med oppgitte svaralternativer, i tillegg til muligheter for utdyping. Dette ble gjort for å øke sammenligningsgrunnlaget blant respondenten, og for å kunne analysere om det finnes noen tendenser og likheter i svarene. Prekodete spørsmål egner seg bedre for generaliseringer og ble derfor brukt ved denne metoden. En ulempe med prekodete spørreskjemaer er at de ikke vil kunne fange opp annen informasjon enn akkurat hva det spørres etter. (Johannessen et al., 2016). Spørsmålene som ble stilt hadde i hovedsak som mål å svare på forskningsspørsmål 1: *Hvilke tilleggsfunksjoner har de alternative boformene? Hvilke blir faktisk brukt, og hva kjennetegner disse?*

Spørreundersøkelsene ble laget i Google Forms, og ble sendt ut på mail via styreleder i de forskjellige borettslagene etter revisjon fra styreledere. Responsen på spørreundersøkelsene viste seg dessverre å være lav, selv etter flere purringer, og ble derfor bestemt å utelates da de få svarene som kom ikke ville kunne gi et godt grunnlag for analyse.

3.4 Forskningsetikk

Ved gjennomføring av forskjellige forskningsmetoder er det viktig å være obs på metodenes reliabilitet og validitet. Reliabilitet og validitet er to begreper som brukes for kvalitet på forskningsopplegg. Å vurdere anvendt metode i ettertid av undersøkelsene vil kunne være med på å gi svar på hvor godt det innhentede datamaterialet representerer de fenomen som undersøkes og hvorvidt dataene er til å stole på.

3.4.1 Evaluering av undersøkelser, reliabilitet og validitet

Reliabilitet betyr pålitelighet, og knytter seg til undersøkelsens data, herunder hvordan data er samlet inn, hvordan det er bearbeidet og hvordan det brukes. Reliabilitet kan testes på forskjellige måter, blant annet ved test-retest-reliabilitet og interreliabilitet. Test-retest-reliabilitet går ut på å gjennomføre den samme testen på samme gruppe med en tids mellomrom. Er svarresultatene like, har testen høy reliabilitet. Interreliabilitet går ut på å at flere forskjellige forskere vurderer samme problem. Kommer de frem til likt resultat, har testen høy reliabilitet (Johannessen et al., 2016). Test av reliabilitet på denne måten av kvalitative undersøkelser er utfordrende og lite hensiktsmessig. Ved gjennomføring av spørreundersøkelser kan derimot slike tester gjøre noe nytte for seg, selv om det skal sies at fenomenene som undersøkes, og opplevelsen av disse vil kunne forandre seg over tid.

Validitet handler om metodene som brukes for å få svar på problemstillingen og forskningsspørsmålene måler og undersøker det de er ment å undersøke. For å øke validiteten til undersøkelsene viser Lincoln og Guba (1985, som sitert i Johannessen et al., 2016) til to metoder; vedvarende observasjon og triangulering. Vedvarende observasjon går ut på å bli kjent med tema og fenomenet som skal undersøkes for å kunne finne ut av hva som er relevant og hva som ikke er relevant. Dette er forsøkt gjort gjennom oppgavens teoridel hvor jeg har satt meg inn i begreper og definisjoner, samt tidligere forskning på området. Triangulering går ut på å benytte seg av flere forskjellige metoder, som for eksempel intervju og observasjon, som er gjort i denne oppgaven. En kombinasjon av metoder vil kunne gi en bedre forståelse av sammensatte fenomen som sosial kapital og tilhørighet (Ruud, 2010). Validitet kan også økes ved å få bekreftelse fra respondenter på informasjonen som er samlet inn (Johannessen et al., 2016).

3.4.2 Vurdering av anvendt metode

Litteraturen innhentet for teori-kapittelet er i hovedsak skrevet av norske, anerkjente forskere på sine områder, og kvaliteten på litteraturen anses i utgangspunktet som god. Noe av litteraturen som er innhentet inneholder derimot noen sekundærkilder som kan være med på å svekke oppgavens indre validitet. Kildene benyttet i oppgaven er etterprøvbare og kan spores opp i referanselisten. Litteraturens reliabilitet anses derfor som god.

Casene studert i oppgaven er sammenlignbare, samtidig som de er helt uavhengig av hverandre. Anvendt metode ved de forskjellige casene er derfor tilpasset gitt case. Det er i hovedsak benyttet intervjuer for datainnsamling. Respondentene intervjuet anses som gode representanter for sine case. En må derimot være obs på at eiendomsutviklerne i de forskjellige casene kan ha et ønske

om å fremme sine konsepter og prosjekter, noe som kan påvirke svarene. For å unngå dette er det forsøkt unngått å stille ledende spørsmål, samt å fokusere på konkrete spørsmål. Det samme gjelder ved intervju av beboere. Svarene fra de ulike respondentene har vært klare, og lagt opp til lite rom for tolkning selv om funnene baseres seg på den enkeltes subjektive oppfatning og mening. Intervjuenes reliabilitet anses derfor som god

Antall case i oppgaven er for å få til å kunne generalisere funnene, noe som er med på å svekke oppgavens reliabilitet. Samtidig har ikke oppgavens formål vært å generalisere, men heller å finne gjentakende faktorer som kan være med på å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft.

3.4.3 Forskningsetikk og personvern

Både ved intervjuer og observasjoner vil det komme frem informasjon som kan inneholde personopplysninger som må behandles med forsiktighet. Etikk handler om hva som er rett og galt. Hva som er rett og galt kan oppfattes forskjellige fra kultur til kultur, og mennesket til mennesket, og hvordan mennesker påvirker hverandre kan reise mange etiske spørsmål. Innen forskning er en nødt til å forholde seg til visse regler, retningslinjer og prinsipper, spesielt ved samfunnsforskning hvor en ofte berører enkeltmennesker direkte. (Johannessen et al., 2016).

Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora har vedtatt retningslinjer som bør følges ved forskning. I følge Johannessen et al. (2016, som sitert i Nerdrum 1998) er det særlig tre områder en forsker må ta spesielt hensyn til;

1. Informantenes rett til selvbestemmelse og autonomi
2. Forskerens plikt til å respektere informantenes privatliv
3. Forskerens ansvar for å unngå skade

Ved undersøkelser hvor det samles inn informasjon og personopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner må en huske på meldeplikten (Johannessen et al., 2016). Det er i denne oppgaven foretatt intervjuer som vil kunne identifisere enkeltpersoner da jeg kommer til å spørre om forhold som alder og yrke. Prosjektet vil derfor meldes inn til Personvernombud for forskning ved Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS. Informasjonen som innhentes defineres ikke som sensitiv og en søknad om konsesjon skal ikke være nødvendig. Ved intervjuer er det innhentet tydelig samtykke fra deltakerne og informasjonen vil bli anonymisert når nødvendig. Ved utsendt spørreskjema er det vedlagt «Forespørsel om deltagelse», se vedlegg 8.7.

4. Casebeskrivelse og funn

Dette kapittelet tar for seg de syv casene undersøkt i denne oppgave; Bergsligata 13, Borettslaget Kollektivet, Friis' gate 6, Selvaag Pluss, Doyén, Eidsvoll, Bo², Stadionkvartalet og Gaining by Sharing, Vindmøllebakken. De enkelte casene blir presentert hver for seg, og tar i hovedsak opp prosjektenes målgruppe, organisering, fasiliteter, utfordringer og erfaringer, samt en oppsummerende del på slutten av hvert case. Funnene er hovedsakelig hentet fra intervjuere med respondenter fra de forskjellige casene, samt litteraturstudier.

4.1 Bergsligata 13

Byggherre	Privat
Konsept	Bergsligata 13
Hvor	Ila, Trondheim
Eierform	Borettslag
Antall enheter	10 leiligheter og 2 hybler
Boligtype	Leiligheter
Etablert	1972 (Ombygd bygård opprinnelig fra 1913)
Tilleggsfunksjoner	Felles kjøkken med tilhørende spisestue og stue, større bad i kjelleren med badekar og badstue, sløydrom, oppbevaringsrom, matbod, vaske- og tørkerom, fryserom, takterrasse og private boder, etasje-kjøkken og etasje-bad
Organisering	Pliktig matlaging og renhold
Målgruppe	Mangfold

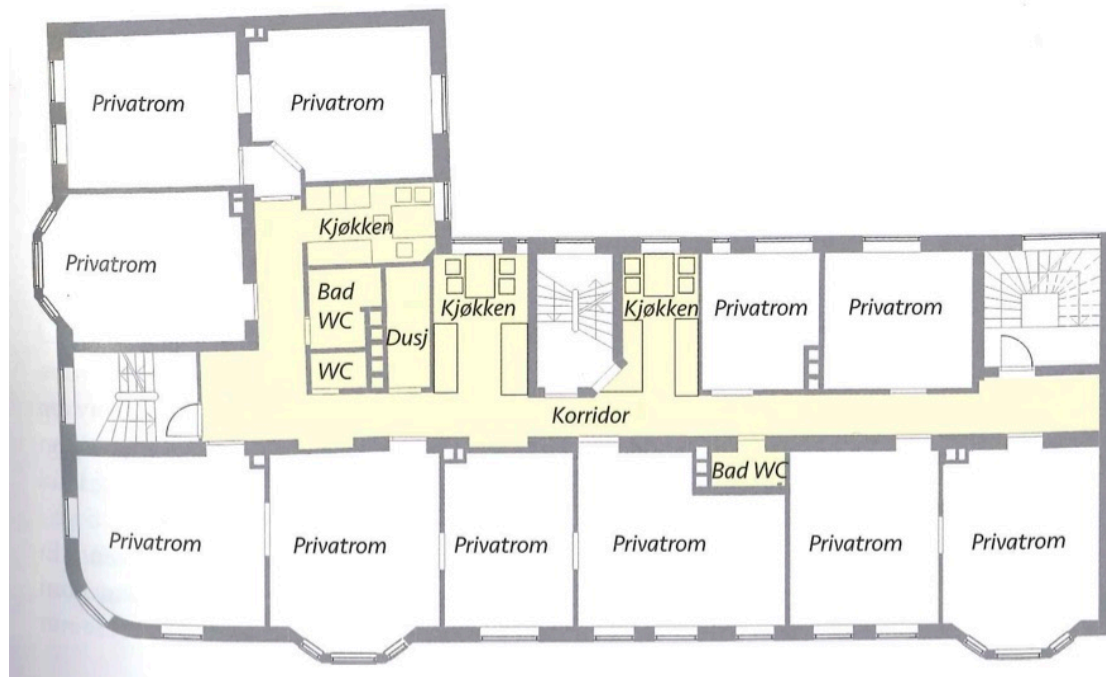
Tabell 3Bergsligata 13

Bergsligata 13 i Trondheim er et av Norges lengstlevende kollektiv. Kollektivet ble etablert i 1972 av 17 idealistiske og entusiastiske unge mennesker, og feiret i 2017 sitt 45 års jubileum. I løpet av disse årene har det bodd mange forskjellige mennesker i bygården, men visjonen har alltid vært den samme “en billig, sosial og fornuftig måte å bo på” (Kristoffersen, 2017, s.16). I forbindelse med 45-års jubileet har Kristoffersen (2017) skrevet en bok om Bergsligata hvor flere historier fra kollektivet opp gjennom er samlet. En av grunnleggerne forteller at de fra første stund både har vært gjennomorganiserte og skikkelige, og at mye av grunnen til at kollektivet fortsatt står den dag i dag er de generelle grunnprinsippene som de kom frem til i starten. Noe av det viktigste var, og er, balansen mellom det private og fellesskapet. Nummer to er et praktisk og tydelig regelverk.

Meningen med disse reglene er å gi forutsigbarhet og å unngå konflikter. Mye av ideologien bak Bergsligata gikk ut på å bryte opp kjernefamilien da denne ble sett på som begrensende, spesielt for kvinner, i tillegg til at den satte kvinnen og mannen i en fastlåst struktur. Det ble sagt at for at bokollektivet skulle være levedyktig var det nødt til å føre til en enklere og bedre hverdag for beboerne. Kollektivet skulle vært godt for enslige og barnløse, og for foreldre som trengte avlastning. Den kollektive boformen skulle også være med på å lette muligheten for boligkjøp for vanlige folk. (Kristoffersen, 2017, s. 20-23)

4.1.1 Fasiliteter

Bergsligata 13 består av 10 andelsleiligheter og 2 hybler, henholdsvis tre 2-roms og syv 3-roms fordelt på husets tre av totalt fem etasjer (B13, Ukjent). I hver av disse etasjene finnes det to mindre kjøkken og bad som deles på etasjenes beboere. Per i dag (22.02.18) har huset 22 beboere, hvor fem av disse er barn under 18 år. Utenom andelsleilighetene har kollektivet i første etasje et stort felles kjøkken med tilhørende spisestue og stue med plass til alle beboerne. I kjelleren deler også beboerne et bad med badekar og badstue, et sløydrom, oppbevaringsrom, matbod, vaske- og tørkerom, samt et fryserom. I øverste etasje finnes en felles takterrasse og private boder. Ved oppussingen av Bergsligata ved grunnleggelsen av kollektivet var det spesielt viktig at de private andelsleilighetene ble store og komfortable nok til at en ville ha full mulighet til å trekke seg tilbake fra fellesskapet om en måtte ønske det. (Kristoffersen, 2017, s. 24)



Figur 3 Planløsning, 2.etasje i Bergsligata 13 (Kristoffersen, 2017, s.49)

4.1.2 Organisering

Å bo i Bergsligata innebærer plikter for beboerne, og de voksne i kollektivet rullerer på å lage middag til resten av beboerne seks dager i uken. Det vil si at hver enkelt har én middagsvakt en gang hver tredje uke, og resten av dagene kommer en til dekket bord. Den som lager maten har også ansvaret for å rydde og vaske opp etterpå. Ved spørsmål om kvaliteten på maten når en blir servert av så mange forskjellige mennesker ble det fortalt at siden en har middagsvakt så sjeldent er de fleste opptatt av å lage god og ordentlig mat når det først er deres tur. Det har derimot hendt at det har blitt servert både posesuppe og Grandiosa, men dette har da vært av beboere som allerede har bestemt seg for å flytte ut fordi de hadde funnet ut at boformen ikke var noe for dem. Utenom matlaging er en også pliktig til å ta del i vaskingen av fellesområdene. Hver voksen beboer har ca. en vaskevakt i måneden. Ved grunnleggelsen av kollektivet ble det mye diskutert hva som skulle være felles og hva som en skulle ha ansvar for selv. De tingene som ble vedtatt felles var ting som sørget for både tids- og pengebesparelser, slik som for eksempel felles middager (Kristoffersen, 2017). I tillegg til fellesmiddager deler beboerne en rekke tørrvarer og husholdningsartikler slik som brød og pålegg, dopapir og såpe, til en fast pris per voksen og barn.

Bergsligata 13 er organisert som et borettslag, og det holdes husmøter for å diskutere regler og saker som måtte komme opp. Typiske ting som diskuteres er matinnkjøp, økonomi og arbeidsfordeling, vaskerutiner og sosiale forhold. De har også generalforsamlinger hvor prinsipielle og store saker blir behandlet. Kollektivet er organisert med flere forskjellige grupper som har ansvar for sine områder, som for eksempel: innkjøp, vedlikehold, felleskjøkkenet og bakgården. Felleskassen blir styrt av husøkonomen (Kristoffersen, 2017).

For mange vil nok Bergsligata oppleves som en litt ekstrem boform dels på grunn av pliktene, men også fordi en verken har sitt eget private bad eller kjøkken. Samtidig må det være noe ved kollektivet som har fått det til å holdes gående i så mange år. I følge en av beboerne i kollektivet er fellesmiddagene selve "hjerte" i huset. Det å lage middag til alle en gang hver tredje uke er ingenting med tanke på alle de andre dagene en kan slenge seg ned på sofaen og/eller vie sin fulle oppmerksomhet til barna etter jobb, for deretter å få servert middag (Kristoffersen, 2017, s.72). Også de mindre etasje-kjøkkenene blir en uformell og naturlig møteplass for beboerne. Et år blir det derimot stilt spørsmål om etasje-kjøkkenene har blitt for private. Som et tiltak organiseres felles frokost i storstua. Felles frokost ble med den ene vinteren, og en finner ut at det kan bli for mye sosialt, selv i Bergsligata (Kristoffersen, 2017, s.67).

Barn i bofellesskap

Litteraturen (Schmidt, 2002) påstår at barnefamilier er de som får størst nytte av å bo i bofellesskap, mye med tanke på blant annet den tidsbesparingen de vil oppleve. Bergsligata har alltid ment å være et sted for barn, der barneforeldre har større mulighet for avlastning, samt at barnløse vil få lære barn å kjenne. Det har derimot ikke vært problemfritt å finne ut hvordan disse forholdene skulle fungere, og hva slags ansvar hver enkelt skulle ha. I begynnelsen av bofellesskapets levetid ble tema tatt opp på flere husmøter, og det blir argumentert med at noe av hensikten med å opprette bofellesskapet var å hjelpe hverandre. Ansvar for barna i fellesskapet ender likevel opp med å bli et privat anliggende for foreldrene, mens de barnløse hjelper til når de kan og har tid og lyst. På 70-tallet hadde de en egen dagmamma-/barnehageordning i kollektivet, noe av hensikten med kollektivet var jo tross alt at kvinnen skulle ha mulighet til å jobbe, selv etter å ha fått barn (Kristoffersen, 2017, s.105-115). Får familiene flere enn ett barn er det flere som velger å flytte ut, ikke på grunn av ordningene, men på grunn av plassmangel og ønsket om grønnere omgivelser. Andelen barn har generelt sunket med årene i bofellesskapet.

Kjøp og salg

Når noen velger å flytte ut fra kollektivet og en leilighet blir ledig vil den selges til en fastpris fra 1996 justert for konsumprisindeksen. I følge Kristoffersen (2017) kostet en 2-roms 767 000 kr i 2016, mens en tre-roms kostet 1 150 000 kr. For å få lov til å flytte inn når en andelsleilighet blir ledig er en nødt til å sende inn en søknad som vurderes av styret. Aktuelle søkere blir bedt på visning. Det er et ønske i kollektivet om å bevare det sånn som det fungerer i dag, og med et mangfold av beboere. Opprinnelig så var det et ønske om å få helt alminnelige folk til å flytte inn, og å unngå folk som flytter dit bare fordi det er billig. Husleien varierer ut fra størrelsen på leiligheten og ligger mellom 4100 og 6500. Husleien går til strøm, nedbetaling av fellesgjeld og lignende. (Kristoffersen, 2017, s.238-239)

4.1.3 Erfaringer

Bergsligata 13 ble renovert og pusset opp av grunnleggerne av kollektivet, og krevde mye tid og arbeid. På generalforsamlingen i 1973, etter at de fleste rommene var ferdige og mye var gjort, blir det diskutert hvordan byggingen har påvirket deres oppfatning av kollektivet. Årsberetningen konkluderer med et viktig resonnement: "Felles jobbing kan sies å fremme sosial kontakt inntil et visst punkt, men for den videre utviklingen, sosialt og ellers, har den vist seg å være for tidkrevende" (Kristoffersen, 2017, s.57). Med så mye arbeid som krevdes i starten mistet kollektivet noe av sin hensikt, nemlig å være tidsbesparende. Det å finne en balanse når det gjelder arbeid og plikter ser ut til å være viktig for å beholde freden i bofellesskapet. Noe som virkelig har utløst konflikter er når noen beboere opplever å måtte ta på seg andres

arbeidsoppgaver og plikter av forskjellige grunner. Det å ikke føle at en har tid eller overskudd til å bidra til fellesskapet virker i Bergsligata som en potensiell utløsende grunn til at noen flytter videre og ut av bofellesskapet.

Etter å ha lest Kristoffersens bok (2017) med historier fra Bergsligata virker også bofellesskapet å ha godt av å få inn nye mennesker med nye tanker og betraktninger om hvordan ting bør være og fungere. Dette er viktig for at bofellesskapet ikke låser seg i den tid det ble opprettet, men utvikler seg i takt med samfunnet. Mange av de tidligere beboerne forteller at de har lært mye av å bo i et bofellesskap slik som Bergsligata. De har lært å respektere forskjellige typer mennesker, de har lært nytten av å dele, og det å leve tett på andre. En er ikke nødt til å komme godt overens med alle selv om en lever tett på hverandre, noen blir en gode venner med, mens andre omgås man ikke. Beboerne i Bergsligata har det økonomiske og praktiske fellesskapet i grunn, og virker å bestå av nok mennesker til at det er greit å ikke komme like godt overens med alle.

En tidligere beboer forteller i boken til Kristoffersen (2017) at en god kollektivboer bør ha stor grad av sosiale evner, være raus, men samtidig evne å sette egne grenser, og ikke minst ikke bry seg så mye om hva andre tenker.

Styrkende faktorer

Kristoffersen (2017) oppsummerer i boken flere faktorer hun anser å være styrkende når en bor i et kollektiv eller et bofellesskap. Disse faktorene er forutsigbarhet, et tydelig regelverk, en god fordeling av private- og fellesarealer, en rimelig fordeling av arbeid, ansvar og rettigheter, et arbeidsfellesskap, et enhetlig menneskesyn, tanken om at barn er en berikelse, økonomisk kontroll og “ikke for stort, ikke for lite”.

4.1.4 Utfordringer

Når det kommer til utfordringer med å bo som en gjør i Bergsligata 13 har det vært en evig diskusjon hva gjelder standard på renhold, spesielt på de mindre etasje-kjøkkenene. Utenom dette går det mye på ro og bråk, som en finner igjen i de fleste borettslag. Kristoffersen (2017) anser de største fallgruvene som sprikende motivasjon, regelrytteri, utpreget individualisme, misbruk av tillit, maktmisbruk og store personlige motsetninger.

4.1.5 Oppsummering

Formål: Visjonen i Bergsligata har vært den samme siden etableringen av kollektivet i 1972, nemlig en sosial, fornuftig og billig måte å bo på.

Målgruppe: Det er et ønske om et mangfold av mennesker i Bergsligata, gjerne helt alminnelige folk, men ikke folk som ønsker å flytte inn kun fordi det er billig. For å få lov til å flytte inn når en bolig er til salgs må en sende inn en søknad, hvor et av kriteriene er at en har en positiv innstilling til deling og fellesskap.

Fasiliteter: Bergsligata består av andelsleiligheter på to til tre rom, samt felles etasjekjøkken og -bad. Utenom andelsleilighetene har kollektivet et stort felles kjøkken med tilhørende spisestue og stue, et større, felles bad med badekar og badstue, et sløydrom, oppbevaringsrom, matbod, vaske- og tørkerom, samt et fryserom. I øverste etasje finnes en felles takterrasse og private boder.

Organisering: Å bo i Bergsligata innebærer flere plikter. Beboerne har felles middag seks dager i uken, og i snitt må hver voksne beboer lage mat til resten av kollektivet en gang hver tredje uke. I tillegg til å lage middag må alle bidra med vaskingen av kollektivet.

Utfordringer: En av de største utfordringene i Bergsligata virker å være knyttet til nettopp pliktene. Ved oppstart av kollektivet oppstod det et problem da jobbingen med kollektivet brøt med deler av intensjonen bak kollektivet, nemlig å være tidsbesparende. De største konfliktene ser også ut til å oppstå når noen føler de må ta på seg andres arbeidsoppgaver av forskjellige grunner, eller at en opplever at en har en veldig forskjellig oppfatning av hva slags standard en burde ha på ting som renhold.

Pris: Å kjøpe i Bergsligata er relativt mye billigere enn tilsvarende i samme område. Prisene på leilighetene tar utgangspunkt i en fastpris fra 1996 justert for konsumprisindeksen. Husleien i Bergsligata vil derimot ikke betegnes som lav, samtidig så får en veldig mye igjen for den i form av for eksempel felles måltider.

Suksessfaktorer: En av grunnleggerne av kollektivet påstår at en av grunnene til at kollektivet fortsatt står den dag i dag er de generelle grunnprinsippene de diskuterte seg frem til ved start. De to viktigste prinsippene sies å være balansen mellom det private og fellesskapet, samt et praktisk og tydelig regelverk. For at kollektivet skal utvikle seg i takt med samfunnet nevnes også betydningen av å få inn nye mennesker med nye tanker og betraktninger om hvordan ting bør fungere. En god kollektivbeboer beskrives av en tidligere beboer som en person med stor grad av sosiale evner som også er raus og samtidig evner å sette egne grenser.

4.2 Borettslaget Kollektivet

Byggherre	Oslo Yrkeskvinnens klubb, Oslo krets av Norske kvinnelige akademikere, Oslo kvinnesaksforening og USBL boligbyggelag
Konsept	Borettslaget Kollektivet
Hvor	Hovseter, Oslo
Eierform	Borettslag
Antall enheter	140
Boligtype	Leiligheter
Etablert	1976
Tilleggsfunksjoner	Middagssalongen og selskapslokalet “Camilla”, fellesvaskeri, trimrom og badstue, gjesteleiligheter og hybler, takterrasse og musikkrom. Borettslaget leier også ut et lokale hvor det drives en privat barnehage som borettslagets barn har fortrinnsrett i.
Organisering	Frivillig
Målgruppe	Mangfold

Tabell 4 Borettslaget Kollektivet

På Hovseter i Oslo ligger Borettslaget Kollektivet. Borettslagets historie går langt tilbake i tid, og ble oppført i 1976 av tre kvinneorganisasjoner; Oslo Yrkeskvinnens klubb, Oslo krets av Norske kvinnelige akademikere og Oslo kvinnesaksforening, samt USBL boligbyggelag. Utbyggingen av kollektivhuset var en del av kvinnesaken etter krigen. Medlemmene i de tre kvinneorganisasjonene var opptatt av at kvinner skulle kunne være selvstendige og uavhengige av mennene sine. De ville ha en boform som la til rette for at kvinner kunne fortsette å jobbe etter at de giftet seg og fikk barn. Felles middager og fortrinnsrett i Kollektivets barnehage var ment for å lette det daglige husholdet i en ellers hektisk hverdag. Visjonen til kvinnesakskvinnene var at borettslaget skulle legge til rette for kontakt mellom mennesker, trivsel i nabolaget og ikke minst likestilling. USBL skrev et brev til byplankontoret i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen for Hovseter hvor det blant annet stod: (Lange og Ekedahl, 2016).

“Hensikten er å legge opp til en boligform for familier og enslige som ønsker en organisert avlastning i en rekke huslige gjøremål med sikte på en fullverdig husførsel om husstandens voksne er beskjeftiget utenfor hjemmet.” (Lange og Ekedahl, 2016, s.12).

4.2.1 Fasiliteter

Borettslaget Kollektivet består av fire høyblokker med alt fra to- til fem-roms leiligheter, hybler og gjesterom, totalt 140 boliger. Av fellesareal finnes middagssalongen og selskapslokalet “Camilla”, oppkalt etter kvinnesaksforkjemperen Camilla Collett, fellesvaskeri, trimrom og badstue, gjesteleiligheter og hybler, takterrasse samt et musikkrom. Borettslaget leier også ut et lokale hvor det drives en privat barnehage som borettslagets barn har fortrinnsrett i. (Lange og Ekedahl, 2016).

I et dybdeintervju med en av beboerne blir det fortalt av kvinnene som var med på å starte hele kollektivet ikke bare hadde tenkt på hvordan de selv kunne fortsette å arbeide etter å ha giftet seg og fått barn. De hadde også tenkt ut alle mulig andre situasjoner som kunne oppstå i et vanlig familieliv, noe som for eksempel er noe av bakgrunnen for hyblene. Hyblene blir blant annet brukt av ungdommen som en myk overgang til å skulle flytte for seg selv, eller bare når de kjenner at de trenger litt mer privatliv enn de får hjemme. Hyblene blir også brukt i skilsmisse-situasjoner. Kjøkkenene er strategisk plassert i nærhet av store, franske vinduer som slipper inn mye lys i hva som anses som et av leilighetenes viktigste rom.

4.2.2 Organisering

Camilla blir omtalt som selve hjertet i Kollektivet. Her blir det servert felles middag tre dager i uken, og matlagingen går på rundgang mellom seks frivillige middagsgrupper. Det er ikke nødvendig å melde seg på, på forhånd for å være med på middag, og en kan med andre ord bare møte opp som det passer en. Dette betyr at middagsgruppene må anta en viss mengde mat på forhånd som fører til at det i første omgang kun er lov til å forsyne seg én gang per person. Noen ganger hender det at det blir for lite mat, mens andre ganger hender det at det er mat til overs slik at en forsyne seg en gang til eller ta med rester hjem uten en ekstra kostnad. Det er ikke alle beboerne som møter opp til middag, men som regel er det mellom 40-50 stykker til stede hver dag. Dette er mennesker i alle aldersgrupper, både kvinner og menn, noe jeg selv fikk erfare da jeg var på middagsbesøk på Camilla. En av beboerne forteller at Camilla-middagene gir en stor avlastning i hverdagen da en både slipper å planlegge middag, handle inn til middag, lage middag og vaske opp etterpå. Den respektive beboeren er selv med i en matgruppe og mener at de få dagene i året hun lager mat til kollektivet gir henne hvert fall ti ganger så mye tilbake.

Camilla blir ikke bare brukt til felles middager, men også sosiale sammenkomster, fester, kurs og andre treff, noe som påstås å være veldig viktig for å borettslagets sosiale liv. Et fast innslag i Camilla er 12-treffet. Annenhver mandag klokken 12 møtes pensjonerte beboere og andre

hjemmевærende i salongen for kaffe, kaker og prat, en tradisjon som har vart helt siden et par år etter første innflytting i 1976 (Lange og Ekedahl, 2016).

4.2.3 Erfaringer

Gjennom dybdeintervju med noen beboere kommer det frem at blokkenes plassering kunne, og kanskje også burde, vært plassert annerledes for å få til en enda større grad av fellesskap. Camilla fungerer allerede som et slags torg i borettslaget, men det påstås at dersom blokkene hadde vært plassert rundt et felles tun ville en hatt en fysisk form som ville stimulert til mer fellesskap.



Figur 4 Bebyggelsesplan for Borettslaget Kollektivet (Lange og Ekedahl, 2016)

Det blir likevel fortalt at de føler å bli sett i kollektivet. Det blir fortalt historier der naboene ser deg, bryr seg og hjelper deg i situasjoner hvor en kanskje ikke engang selv oppfatter at en kunne trenge litt hjelp.

Når det kommer til felleskostnader er felleskostnadene i Borettslaget Kollektivet noe høye, dette sies derimot ikke å skyldes fellesarealene, men en stor byggefeil i fasaden som ble tatt tak i og som kostet rundt 30 millioner.

4.2.4 utfordringer

En livslang bekymring i Kollektivet er å få videreført fellesmiddagene og frivilligheten som har preget borettslaget i så mange år. Som alle andre steder flytter folk inn og ut, og av dagens beboere flyttet 50 prosent av dem inn etter 1. januar 2007, noe som krever en ekstra innsats når det gjelder rekruttering til fellesskapet og spesielt middagsgruppene (Lange og Ekedahl, 2016). Utsagn fra beboere som er eller har vært med på en middagsgruppe forteller at det har gitt dem en følelse av fellesskap, trygghet og nærhet (Lange og Ekedahl, 2016).

I Lange og Ekedahls (2016) jubileumsbok om Borettslaget Kollektivet blir det stilt spørsmål om hva som har gjort at fellesskapet og spesielt fellesmiddagene har bestått i så mange år. En ting som blir nevnt her, og som har likehetstrekk med utfordringene dagens eiendomsutviklere nevner, er borettslagets størrelse. Borettslaget Kollektivet består av omtrent 140 boliger, og dermed enda flere personer. Sån sett tilsvarer ikke dette en veldig stor prosentandel deltakelse på fellesmiddager, men fortsatt en andel stor nok til å holde det gående. Med så mange beboere er det fullt mulig å opprettholde balansen mellom privatliv og deltakelse i fellesskapet etter eget ønske, og en er ikke avhengig av at alle deltar til en hver tid. En undersøkelse fra 1996 (Løvsstakken som sitert i Lange og Ekedahl, 2016) viser at hele 74 prosent av beboeren mener at fellesskapet er et pluss for miljøet, selv om de ikke nødvendigvis er delaktige selv. Det kommer også frem at det er viktig å følge med i tiden når det gjelder endrede behov og ønsker, og å gi plass til nye ildsjeler og ideer, for at fellesskapet skal bestå også i fremtiden.

Etter å ha snakket med noen beboere kommer det frem at hvis noe skulle vært annerledes i Borettslaget Kollektiv så kunne de trengt flere sykkelplasser. Det uttrykkes også et ønske om flere fellesrom i form av hobbyrom som syrom, sløydrom og lignende.

4.2.5 Deltagende observasjon

Torsdag den 8.mars på selve kvinnedagen dro jeg på middagsbesøk i Borettslaget Kollektivet. I oppgangen utenfor Camilla møtte jeg på en av de eldre beboerne på Hovseter, og kom fort i prat med henne. Jeg forsynte meg med mat og satte meg ned sammen med to eldre beboere. Det var Camilla-gruppe 1 som stod for serveringen, og denne dagen var det hjemmelaget Bali kyllinggryte på menyen. En av beboerne kan fortelle at hun fikk hjelp av datteren sin til å kjøpe

leilighet etter at hun flyttet ut av eneboligen sin. Da hun flyttet inn i Borettslaget Kollektivet var hun ikke klar over fellesmiddagene og alt det andre fellesskapet bestod av, men ble fort dratt med i en middagsgruppe. Dette holdt hun på med helt til hun var 85 år gammel og trivdes godt med, mens i dag kommer hun bare ned og spiser. De to eldre beboerne forteller at det er veldig greit å komme ned til ferdig middag, spesielt når det er mye snø ute som gjør det krevende å komme seg til butikken for å handle selv, i tillegg til at de får møtt naboene sine og slått av en prat.

Etter middagen kom jeg i prat med en annen beboer som har bodd i Borettslaget Kollektivet siden starten av 2000-tallet. Hun flyttet dit etter endt studie og ble fort med i en middagsgruppe. I starten følte hun at det var veldig godt å være med i en middagsgruppe da det gav stor trygghet å bli kjent med noen av naboene sine og å være en del av et fellesskap.

4.2.6 Oppsummering

Formål: Da Borettslaget Kollektivet ble bygget på 70-tallet var formålet med borettslaget å legge til rette for at kvinner kunne fortsette i arbeidslivet etter at de giftet seg og fikk barn. Kollektivet skulle lette det daglige husholdet i en hektisk hverdag. Initiativtakerne til prosjektet hadde også som visjon at borettslaget skulle legge til rette for likestilling, kontakt mellom mennesker og trivsel i nabolaget.

Målgruppe: Det er et ønske om mangfold i Borettslaget Kollektivet.

Fasiliteter: Borettslaget Kollektivet er et stort borettslag på vel 140 enheter. Av fellesareal finnes middagssalongen og selskapslokalet “Camilla”, fellesvaskeri, trimrom og badstue, gjesteleiligheter og hybler, takterrasse samt et musikkrom. Borettslaget leier også ut et lokale hvor det drives en privat barnehage som borettslagets barn har fortrinnsrett i.

Organisering: Alt av arrangementer for fellesskapet organiseres på frivillig basis. I Borettslaget Kollektivet lages det felles middag tre ganger i uken, av seks forskjellige middagsgrupper etter tur. I tillegg til middagsgrupper har borettslaget et miljøutvalg som blant annet tar seg av noe av uteområdet.

Pris: Borettslaget Kollektivet har noe høye felleskostnader, men som det kommer frem av intervju skyldes ikke dette i hovedsak fellesområdene, men et omfattende vedlikeholdsarbeid på fasaden.

Utfordringer: En av de største utfordringene i Borettslaget Kollektivet knytter seg til opprettholdelse av fellesmiddagene. Det blir fortalt at det er vanskelig å rekruttere nye mennesker til middagsgruppene. Dette har blitt sett på som en utfordring i alle kollektivets leveår.

Suksessfaktorer: Kollektivets størrelse kan ses på både som en utfordring og en suksessfaktor. I et såpass stort borettslag er en ikke avhengig av at absolutt alle deltar for å kunne få til et

fellesskap, samtidig mister en ved så mange enheter noe av intimiteten som ofte er med på å knytte folk sammen.

4.3 Friis' gate 6

Byggherre	USBL
Konsept	Friis' gate 6
Hvor	Grønland, Oslo
Eierform	Borettslag
Antall enheter	29
Boligtype	Leilighet
Etablert	1987
Tilleggsfunksjoner	Storstue med tilhørende storkjøkken, lekerom, syrom, verksted, TV-stue, treningsrom, biljardrom, badstue, vaskeri, takterrasse, bakgård og to gjesterom til leie for beboerne
Organisering	Frivillig
Målgruppe	Mangfold

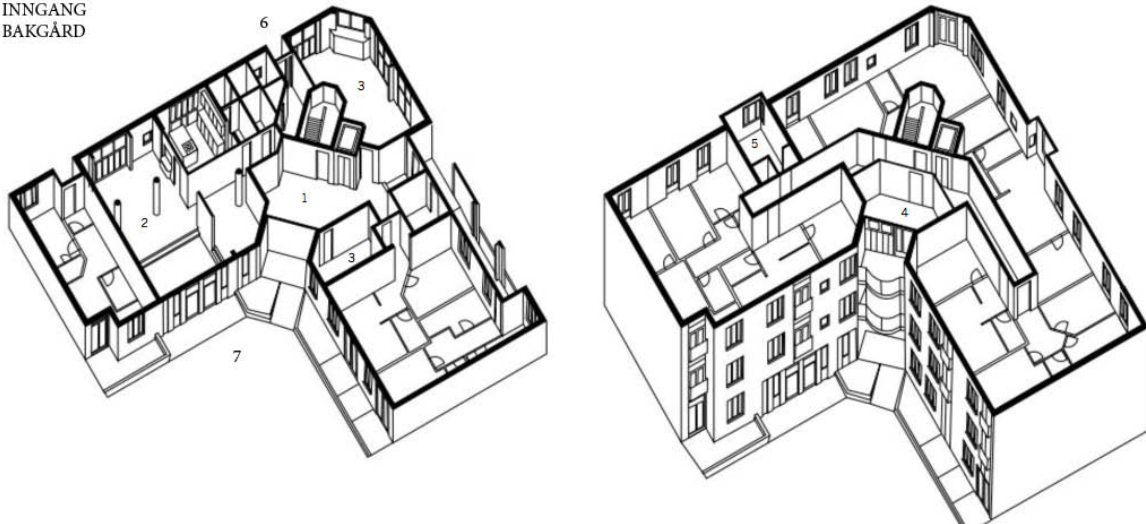
Tabell 5 Friis' gate 6

Friis' gate 6 er et borettslag beliggende på Grønland i Oslo. Borettslaget stod klart i 1987 og er et resultat av et samarbeid mellom Husbanken, arkitekter fra Asplan Prosjekt AS, USBL og en gruppe interesserte brukere (Eriksen Skajaa, 2012). Det var tidligere direktør i USBL, Egil Berg, som foreslo tidlig på 80-tallet at de skulle bygge et bofellesskap lignende hva de hadde bygget på Hovseter tidligere (Borettslaget Kollektivet). På utkikk etter en tomt å bruke, ble nettopp Friis' gate 6 valgt. Bakgrunnen for valget av tomten var rett og slett at dette var den av de aktuelle tomtene som egnet seg minst for et vanlig boligprosjekt, med tanke på sol- og lysforhold. Tanken var at ved bygging av et bofellesskap her kunne fellesrom med bedre lysforhold kompensere for dårlige lysforhold i de private leilighetene. USBL gikk ut med en utlysning i deres medlemsblad for hjelp til valg av konsept for bofellesskapet. Det var ca. 30 stykker som meldte seg, og det ble arrangert flere diskusjonsmøter med disse for å komme frem til de beste løsningene for bofellesskapet. Av disse 30 var det hele 10 stykker som endte opp med å flytte inn i Friis' gate 6. Blant annet en av arkitektene som var med på tegne Friis' gate 6 endte opp med å flytte inn i prosjektet da han på det tidspunktet nettopp hadde skilt seg og ønsket et miljø rett utenfor døren for den da fem år gamle datteren sin når hun var på besøk (Eriksen Skajaa, 2012).

4.3.1 Fasiliteter

Friis' gate er som sagt organisert som et borettslag og består av 29 enheter i ulike størrelser hvor den største leiligheten er på 85 kvm. I tillegg til fullt utstyrte private leiligheter, finnes det også i Friis' gate tilleggsfasiliteter til disposisjon for beboerne. Av tilleggsfasiliteter har de en nyoppusset storstue med tilhørende storkjøkken, lekerom, syrom, verksted, TV-stue, treningsrom, biljardrom, badstue, vaskeri, takterrasse, bakgård og to gjesterom til leie for beboerne (Ny i FG6?, 2018c). Fellesarealet tilsvarer ca. 15 prosent av boarealet og er på rundt 400 kvm. Hva de forskjellige rommene brukes til har endret seg med årene, og blir diskutert på allmøtene. Treningsrommet har for eksempel både vært vevestue og frisørsalong tidligere. For å øke fellesskapsfølelsen er leilighetene organisert langs to midtkorridorer fremfor gjennomgående leiligheter, og med en felles trappeoppgang i midten. En leilighet i Friis' gate 6 har ofte en noe dyrere kvadratmeterpris enn en lignende leilighet i samme område fordi en i tillegg til den private leiligheten må betale for deler av fellesarealet. Også deler av felleskostnaden går til vedlikehold av fellesarealet. Sånn sett er det noe dyrere å flytte til Friis' gate enn tilsvarende i samme område, men som det kommer fra noen av beboerne, så vil det føles som om du får mer for pengene hvis du faktisk benytter deg av alt tilbudet du har. (Eriksen Skajaa, 2012)

- AKSONOMETRI AV FRIIS' GATE 6 (IKKE I MÅLESTOKK)
- 1 VESTIBYLE
 - 2 SPISE- OG SAMLINGSROM MED KJØKKEN
 - 3 TRENINGSRUM
 - 4 FELLESROM MED BALKONG
 - 5 HYBEL ELLER GJESTEROM
 - 6 INNGANG
 - 7 BAKGÅRD



Figur 5 Plantegning av Friis' gate 6 (Eriksen Skajaa, 2012)

4.3.2 Organisering

Å bo i Friis' gate innebærer ingen plikter knyttet til fellesskapet, men det er et ønske om at de som flytter inn i borettslaget har en positiv holdning til deling og fellesskap. Det arrangeres blant annet felles middager i storstua i intervaller på alt fra null til to ganger i uka, mye avhengig av beboerne og deres livssituasjon og kapasitet. Maten blir laget av frivillige matgrupper bestående av 3-4 beboere per gruppe. Matgruppene dannes hvert halvår, og hver gruppe har ansvar for fire til fem middager i halvåret. Matgruppene bestemmer selv menyen og har også ansvaret for å rydde opp. Alle beboerne har mulighet til å være med på middag så lenge de husker å melde seg på slik at matgruppene får planlagt mengde mat som må lages. En vanlig middag koster 40 kr, mens søndagsmiddagene ligger på 60 kr.

4.3.3 Erfaringer

Naboskap og fellesskapstankegang

Flere av beboerne i Friis' gate har flyttet dit bevisst etter at de har fått høre om fellesskapet og fellesarealene. Et problem, i følge noen av beboerne, er derimot at flere meglere som skal selge i Friis' gate unnlater å fortelle om fellesskapet i frykt for at det skal skremme vekk kjøpere. De er heller ikke særlig begeistret for at kvadratmeterprisen blir noe dyrere. Selv om det er helt frivillig å delta i fellesskapet merkes det at folk som flytter inn uten fellesskaptankegangen i bakhodet ikke blir boende like lenge som andre, noe som er synd for miljøet i borettslaget. Salget av boliger i Friis' gate følger det generelle boligmarkedet i Oslo, og en beboer forteller at når boligmarkedet er hardt så flytter det inn folk som kun er på utkikk etter et sted å bo, mens når boligmarkedet er mer på kjøpers side så tenker de seg litt mer om før de flytter inn.

De som flytter inn bevisst eller med en positiv holdning når de blir klar over fellesskapet forteller at de aldri har opplevd et naboskap slik som Friis' gate 6. Det nevnes at det gode naboskapet kommer fra å engasjere seg og å delta på fellesmiddager og i styret, men også bare ved det å treffe på naboene sine i gangene og i fellesarealet generelt. En av beboerne nevner at noe av det beste med Friis' gate er at alt av fellesskap og det sosiale er helt frivillig, og at en hele tiden har mulighet til å trekke seg tilbake til sin egen leilighet hvis en vil det (Eriksen Skajaa, 2012). Gjennom dybdeintervju med flere av beboerne blir det fortalt at de er helt sikre på at de har blitt bedre kjent med naboene sine her, enn hva de ble der de bodde tidligere og eventuelt om de hadde flyttet inn i et "vanlig" borettslag eller leilighet igjen. Borettslaget blir fortalt opplevd som inkluderende og åpent. Naboene tar deg godt i mot i gangene når du flytter inn, og er behjelpelig med det meste.

Barnefamilier

Selv om aldersspredning i borettslaget er ganske stor finnes det tendenser til at barnefamilier som får flere enn to barn flytter ut på grunn av plassmangel. Samtidig skal det nevnes at flere blir boende nettopp på grunn av de gode vennskapene de har fått i borettslaget. Det fortelles om en barnefamilie som har flyttet ut, men som fortsatt kommer på besøk og er med på å lage fellesmiddager innimellom.

Bruk av fellesarealet

Bruken av fellesarealene ser ut til å variere veldig fra beboer til beboer. Lekerommet blir for eksempel omtrent bare brukt av barnefamiliene, mens treningsrommet blir brukt i større grad av alle beboerne. Biljardrommet blir brukt i varierende grad, mest av ungdommen sammen med venner og til vorspiel. Lekerommet virker å være svært høyt verdsatt av de som bruker det. I og med at småbarnsperioden er en periode hvor en er veldig bundet til hjemmet, oppleves det godt å ha et lekerom rett utenfor leiligheten hvor en møter andre foreldre i borettslaget. Det rommet som blir brukt mest ser ut til å være storstua. Det er her fellesmiddagene blir arrangert.

Fellesmiddagene gir beboerne gode muligheter til å bli kjent med hverandre på tvers av generasjoner og interesser. Utenom fellesmiddager blir storstua brukt til alt fra konfirmasjoner til dåpsfeiringer, bursdager, kurs og seminarer. Kalenderen viser til et fullt program flere uker frem i tid. Det blir også fortalt at balkongene og bakgården fungerer godt som uformelle møteplasser hvor naboene møtes støtt og stadig, og tar en kopp kaffe eller et glass vin sammen.

Etter å ha pratet med flere av beboeren kommer det frem at de fleste setter stor pris på å vite at de har muligheten til å bruke de forskjellige fasilitetene når de skulle ønske det. Det at de har så mye forskjellig tilleggsfasiliteter gjør at flere av beboerne klarer seg fint med små leiligheter. På fredagskvelden trenger for eksempel ikke foreldre og barn å henge sammen i den samme stuen da barna ofte benytter seg av TV-rommet eller biljardrommet med venner eller andre barn i borettslaget. Rommene gir store muligheter for avlastning både for voksen og barn, og sørger for eksempel for at ungdommen i huset har andre ting å finne på enn å “henge på gata”.

I Friis' gate har de en uskreven regel om at ens bruk av for eksempel biljardrommet ikke skal forhindre en annen i å være med, og at alle rommene i utgangspunktet skal være tilgjengelig for alle til enhver tid. Samtidig har en også mulighet til å reservere for eksempel TV-rommet dersom en ønsker å arrangere filmkveld med venner eller lignende. Arrangeres det for eksempel bursdag i storstua med “eksterne” venner er det likevel ikke unaturlig av flere av naboene også dukker opp etterhvert.

Størrelse

Friis' gate 6 består som nevnt tidligere av 29 enheter, og er et av de minste prosjektene studert i denne oppgaven. Ved spørsmål om hva beboerne tenker om borettslagets størrelse kommer flere betraktninger frem. En fordel ved at de er så få blir sagt å være at en kjenner til alle en deler alle de forskjellige fellesområdene med. Borettslaget er veldig åpent, og det blir fortalt at det føles trygt å vite hvem de du møter på i gangene er. De gangene en ikke vet hvem personen i gangen er, er det helt naturlig og greit å høre med vedkommende på en høflig måte. Sånn sett innehar de en slags sosial kontroll i borettslaget. Hadde de vært flere ville den sosiale kontrollen vært dårligere. Hadde de vært færre derimot, ytres det bekymringer for at det hadde vært slik at enten så passer du inn eller så gjør du det ikke. Med så mange som de er i dag går det greit om en ikke kommer like godt overens med alle.

Frivillighet og fleksibilitet

Det er spesielt to ting som blir trukket frem som Friis' gates viktigste suksessfaktorer. Det ene er at fellesskapet er basert på frivillig deltakelse. Ved frivillig deltagelse har en også mulighet til å trekke seg tilbake når en måtte ønske det, selv om det kun gjelder en kveld eller over en lengre periode. Den andre er rommenes fleksibilitet. Fellesrommene har blitt brukt til mye forskjellig opp gjennom, og kan tilpasses beboernes ønsker, samt følge utviklingen i tiden.

4.3.4 utfordringer

Fellesareal

I tillegg til å være en av de største godene, sies de store fellesarealene også å være en av de største utfordringene ved å bo som de gjør i Friis' gate. Store fellesarealer betyr store områder som må vedlikeholdes og holdes rene. Utenom dette nevnes det ikke mange utfordringer som en ikke finner igjen i andre borettslag, slik som barnebråk og vaskemaskiner som går sent på kvelden. Fordelen med borettslaget er at de fleste beboerne kjenner hverandre godt nok til at få problemer eskalerer ut i det store. Terskelen for å si ifra når det er noe som plager en blir ikke oppfattet å være særlig stor. En ting som har blitt tatt opp på allmøte minst tre ganger er spørsmålet om de skal bygge ut private balkonger. Dette er fortsatt ikke vedtatt, da flere tror dette vil bety avslutningen for det spesielle fellesskapet de har i borettslaget.

Området

Noen av beboerne forteller om utfordringer knyttet til borettslagets beliggenhet. Grønland er som nevnt tidligere et belastet område i Oslo med en del kriminalitet. Området ligger også i nærheten av Frelsesarmeens gatehospital, noe som fører med seg flere narkomane i området, og sånn sett

noen ubehageligheter. I tillegg er det mye trafikk utenfor, og derfor ikke særlig barnevennlig, her veier derimot bakgården godt opp.

Fellesmiddager

Til å begynne med var det mye oftere fellesmiddager i Friis' gate enn hva det er nå. Antall fellesmiddager sies derimot alltid å ha gått i perioder, og er mye avhengig av livssituasjonen til beboerne, men det kan virke som om borettslaget er på vei en annen retning i dag. Det blir fortalt at de som var med på å planlegge borettslaget, og derfor også mange av de som flyttet inn i starten, hadde et mye mer bevisst forhold til fellesskapet og fellesområdene enn hva de som flytter inn i dag har. Storstua blir likevel nevnt ved spørsmål om hva en bør ta lærdom fra i Friis' gate. Storstua byr på utallige muligheter og virker å være høyt verdsatt.

Endringer

En ting som kunne vært bedre i Friis' gate er tilgangen til sykkelparkeringen. Per dags dato ligger den i kjelleren som en kommer seg til utenifra gjennom en noe kronglete trapp og to tunge dører uten automatisk åpning. Sykkelparkeringen er ikke nødvendigvis noe det er lett å gjøre noe med, men ønsker en endringer i Friis' gate er styret lydhøre. En beboer forteller at han for eksempel la frem et ønske om trådløst nett i fellesområdene, noe de nå har fått. Styret i Friis' gate sies også å være gode på å søke støtte fra aktuelle støtteordninger, og har fått mye fra blant annet USBL som gjør det lettere å gjennomføre større endringer som krever mer ressurser.

Bruk av fellesarealet

Når det gjelder bofellesskap generelt mener en av arkitektene som var med på å tegne Friis' gate at en av de største utfordringene er å nå frem til folk med hvordan en kan bruke fellesarealer til noe konstruktivt, og hvordan det faktisk kan lette hverdagen deres. Opp gjennom årene har det vært mange aleneforeldre i Friis' gate som har fått kjenne på tidsklemma, men også opplevd hvordan bofellesskapet har kunnet være med å lette denne gjennom fellesmiddager og samhold. (Eriksen Skajaa, 2012).

4.3.5 Deltagende observasjon

Fredag den 9.mars dro jeg på middagsbesøk i Friis' gate 6. Jeg ble møtt av styreleder som viste meg rundt i storstua og det tilhørende storkjøkkenet. Det var skikkelig fredagsstemning i lokalet og på menyen sto det masse forskjellige mini-pizzaer. Å tilberede mini-pizzaer til så mange tok litt lenger tid enn forventet for middagsgruppen, så ventetiden ble brukt på litt smaltalk med beboerne.

En beboer jeg snakker med er oppvokst i et nabolag hvor flere av naboene delte et felleshus, i tillegg til å ha sine egne private hus. I felleshuset spiste de både frokost og middag sammen titt og ofte. Beboeren forteller at han og kona flyttet til Friis' gate i første omgang fordi det var så nærme jobben til kona. Da de flyttet inn tenkte de at de i hvert fall kunne bo her frem til de fikk barn. Da de fikk barn var det flere i borettslaget som også hadde barn, og det ble en uformell ordning blant barneforeldrene hvor mødrene og fedrene, hver lørdag og søndag, byttet på å ta med ungene ut på lekerommet for å la den andre sove lenger. Blant annet denne løsningen synes de fungerte så godt at flytteplanen ble utsatt til barnas skolestart. Innen den tid hadde de derimot knytte så gode bånd til naboene sine og borettslaget at de fortsatt er boende, med barn i skolealder. Flere av beboerne har den dag i dag en felles ordning når det gjelder bringing og henting av barna på privatskolen St. Sunniva i Oslo, og det kan virke som om muligheten til å sende barna på en privatskole fremfor den lokale skolen med lave nivåer på de nasjonale prøvene har mye å si for om en blir boende eller ikke, for noen. Friis' gate 6 består av alt fra høyt utdannet akademikere til arbeidsledige og uføretrygdede, alle med sine grunner til å bo akkurat hvor de gjør.

Jeg snakker også med en beboer som har valgt å sende barnet sin på den lokale barne- og ungdomsskolen, og som gir uttrykk for at dette har gjort at de har blitt kjent med flere barn og foreldre i området og sånn sett føler seg trygge på Grønland. Det har åpenbart sine fordeler og ulemper uansett hva en velger å gjøre, men det kan virke som skoletilgjengelighet er avgjørende for flere.

Mange av beboerne jeg pratet med var ikke klar over fellesskapet i Friis' gate da de dro på visning. De var i utgangspunktet kun på utkikk etter et nytt sted å bo, men ble solgt da naboer de møtte under visningen fortalte om fellesarealene og fellesskapet de hadde. Flere av beboerne har også flyttet innad i borettslaget ettersom familien har blitt større, noe som tyder på en trivsel i borettslaget som betyr mer enn kun beliggenheten.

Det er som sagt ingen plikt å være med på det sosiale eller til være med i en middagsgruppe, så ved spørsmål om hva som trengs for å holde dette gående mener flere det er nødvendig med noen "ildsjeler" og initiativtakere. Deltakelsen på og hyppigheten av middagene varierer derfor fra flere ganger i uken til to-tre ganger i måneden, avhengig av hvem som bor i borettslaget til enhver tid og hvilket stadium i livet de er i. Det kommer blant annet frem at når en har barn i skolealder som driver med diverse fritidsaktiviteter som tar opp mye tid blir deltagelsen mindre blant disse. Det er lov å ta med besøkende på middagene så lenge en husker å melde de på, og den kvelden jeg er der er det minst fem besøkende der, inkludert meg selv. To av de som er på besøk er gamle beboere i Friis' gate, og hun ene er til og med på å lage maten som blir servert for kvelden.

I motsetning til besøket mitt i Borettslaget Kollektivet på Hovseter drar middagen seg utover kvelden. Det blir servert kake og kaffe, og beboerne popper alt fra musserende og øl til martini, og det er en tydelig fredagsstemning i lokalet. Etterhvert tar styreleder meg med på omvisning i Friis' gate og jeg får se alt fra takterrassen og syrommet, til det taktisk plasserte biljardrommet i kjelleren. Biljardrommet blir brukt til alt fra vors og nach, til hang-out sted for ungdommen. Friis' gate har virkelig mye å tilby når en selv kun besitter en liten leilighet og det virker som at tilgangen på alle disse fellesområdene har gjort det mer enn levelig for familier med barn og foreldre som vil nyte blant annet fredagskvelden på hver sin måte, uten at de nødvendigvis har mulighet til dette inne i sin egen leilighet.

4.3.6 Oppsummering:

Formål: Opprinnelsen til Friis' gate 6 stammer fra et ønske fra tidligere direktør i USBL, Egil Berg, om å bygge et bofellesskap lignende hva de hadde bygget på Hovseter tidligere. Et bofellesskap som legger til rette for trivsel og kontakt mellom beboere.

Målgruppe: Det er et ønske om mangfold i Friis' gate, samtidig ønsker flere av de nåværende beboere at nye som flytter inn har et ønske om å være med på fellesskapet.

Fasiliteter: Av fellesareal er det i Friis' gate 6 en storstue med tilhørende storkjøkken, lekerom, syrom, verksted, TV-stue, treningsrom, biljardrom, badstue, vaskeri, takterrasse, bakgård og to gjesterom til leie for beboerne. Fellesarealet tilsvarer ca. 15 prosent av boarealet og er på rundt 400 kvm.

Organisering: Å bo i Friis' gate innebærer ingen plikter, men det er et ønske om at de som flytter inn i borettslaget har en positiv holdning til deling og fellesskap. Det arrangeres blant annet felles middager i storstua i intervaller på alt fra null til to ganger i uka.

Suksessfaktorer: To suksessfaktorer som blir trukket frem i Friis' gate er deltagelse basert på frivillighet, samt fellesrommenes fleksibilitet. Storstua virker også å være et av de viktigste elementet i Friis' gate.

Utfordringer: Samtidig som fellesarealene sies å være en av de største godene i Friis' gate, innebærer det også den største utfordringen. Store fellesarealer betyr store områder som må vedlikeholdes og holdes rene. Utenom dette nevnes det ikke mange utfordringer som en ikke finner i andre borettslag, slik som barnebråk og vaskemaskiner som går sent på kvelden.

4.4 Selvaag Pluss av Selvaag Bolig

Byggherre/Utbygger	Selvaag Bolig
Konsept	Selvaag Pluss
Hvor	Oslo, Bergen, Stavanger, Kristiansand mm.
Eierform	Selveier
Antall enheter	90-187
Boligtype	Leiligheter
Etablert	2007
Tilleggsfunksjoner	Pluss-service, bemannet resepsjon, lounge, selskapsrom med tilhørende kjøkken, møterom, treningsrom, gjesterom
Organisering	Vertskap
Målgruppe	Mangfold

Tabell 6 Selvaag Pluss

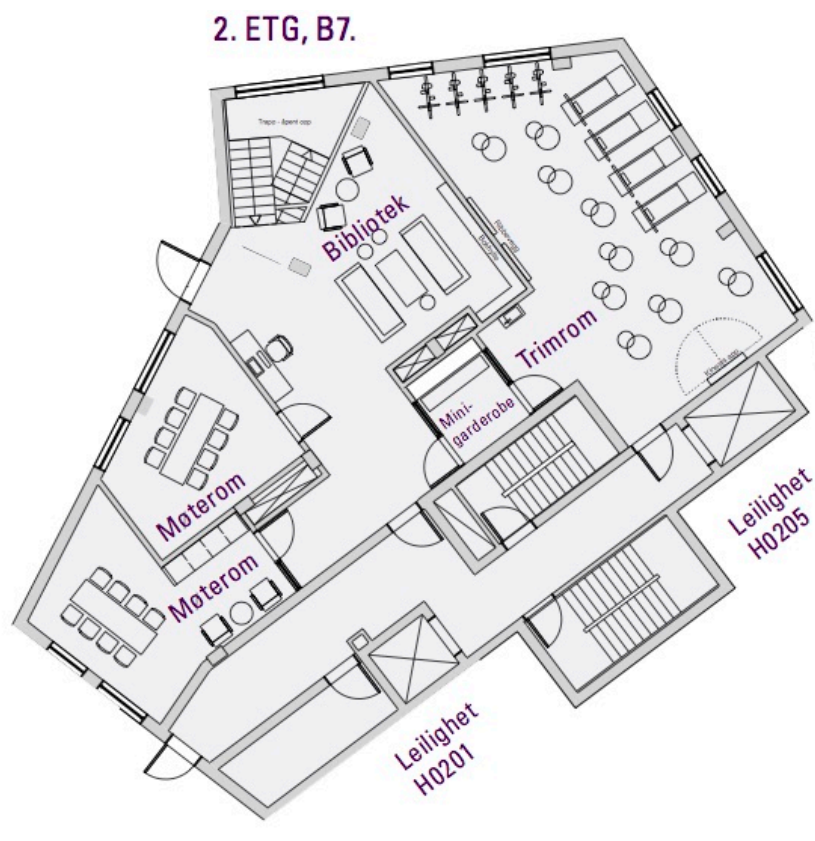
Selvaag Bolig har utviklet et konsept de kaller Selvaag Pluss. Konseptet Selvaag Pluss faller inn under kategorien “alternative boformer”. Formålet med konseptet er å gi beboerne en enklere hverdag gjennom ekstra service og tjenester inspirert fra det en får på hoteller. Selvaag Bolig har bygget plussboliger i de største byene i Norge, blant annet på Løren og Tjuvholmen i Oslo, samt Bystranda Park i Kristiansand og på Hinna og Lervig utenfor og i Stavanger.

4.4.1 Fasiliteter

I et typisk leilighetskompleks med plussboliger finnes det et serviceområde med et fast innhold bestemt av Selvaag Pluss. Dette innebærer en bemannet resepsjon med Pluss-vertskap, en felles-lounge med enkel servering og dagens aviser, et selskapsrom med plass til mellom 30 og 40 gjester med tilhørende kjøkken som skal fungere som den utvidede spisestuen, møterom og treningsrom med topp utstyr, gjesterom og renholds- og vaktmestertjenester samt renseriavtale. Pluss-vertskapet er ansatt av Selvaag Pluss og skal kunne bidra beboerne med enkle tjenester. Målene med de forskjellige rommene er blant annet å tilby plass til ting en ikke nødvendigvis trenger å ha i sin egen leilighet, slik som gjesterom, møterom og selskapslokalet. De fleste plussboliger har også tilgang til enten en privat gårdshage og/eller en møblert takterrasse. På Lervig, i Stavanger, vil beboerne i de til sammen 187 plussboligene ha tilgang til hele 550 kvm felles serviceområde, mens det i de fleste prosjekter er omtrent 300 kvm fellesarealet, litt avhengig av prosjektets størrelse.



Figur 6 Planløsning av fellesarealet på Lervig Brygge (Selvaag, 2013)



Figur 7 Planløsning av fellesarealet på Lervig Brygge 2 (Selvaag, 2013)

Serviceområdet er i hovedsak bestemt med et fast innhold på alle prosjekter, men det nevnes i intervju med en representant fra Selvaag Pluss at det, i deres nye prosjekt i Asker, vil gjøres noen modifiseringer for å treffe akkurat dette markedet. Det snakkes blant annet om smøreboder for ski og en større tilretteleggelse for sykkel, samt elbil-pool. Som det sies fra Selvaags representant er miljø og miljøtiltak i vinden om dagen, noe som er grunnen til justeringene ved det nye prosjektet. Ellers har de også gjort en vurdering av hva de tror folk i dette området er opptatt av.

4.4.2 Organisering

Serviceområdet driftes av serviceselskapet Selvaag Pluss-service som har ansvar for blant annet vertskap i, og renhold av fellesområdet. Vertskapet har også til hensikt i å ta initiativet til sosiale aktiviteter og opplevelser for og med beboerne. Dette kan være alt fra treningsgrupper, mat- og vinkurs, temakvelder og lignende. Vertskapet og den ekstra servicen finansieres gjennom en månedlig serviceavgift, og kommer i tillegg til felleskostnader (SelvaagBolig, 2017).



Figur 8 Illustrasjonsfoto av storstuen, Lervig Brygge (Søyland, 2018)



Figur 9 Illustrasjonsfoto av storstuen 2, Lervig Brygge 2, (Søyland, 2018)

Pluss-service

Serviceavgiften som går til drift av pluss-servicen varierer fra 1000 til 1500 kr i måneden.

Beboerne i plussboligene har ingen forpliktelser, men betaler heller for den ekstra servicen. Alt av fellesområde herunder treningsrommet er inkludert i serviceavgiften, men en er nødt til å betale en ekstra renholdsavgift på ca. 450 kr ved bruk av gjesterommet. Gjesterommet vil da oppleves som et hotellrom med ferdig oppredde senger og håndklær. Ønsker en å reservere selskapslokalet eller et grupperom innebærer det også en avgift, men er ellers gratis dersom en bruker det uten å ha booket det på forhånd. Ifølge en Finn-annonse for en leilighet på Frogner Atrium i Oslo kan møterommene bookes for 500 kr dagen, serviceområdet for 1000 kr og gjesteleilighet fra 650 kr første natt (Henriksen, 2018). Andre Finn-annonser for Pluss-boliger henviser til følgende månedlig serviceavgifter:

Serviceavgift ved forskjellige prosjekter:	
1487 kr	Frogner Atrium, Oslo (Henriksen, 2018)
1085 kr	Nesttunvannet terrasse, Bergen (Heide, 2018)
1029 kr	Lervig Brygge, Stavanger (Søyland, 2018)
1052 kr	Løren Torg, Oslo (Mevik, 2018)

Tabell 7 Serviceavgift ved forskjellige Pluss-prosjekter

På Selvaag Pluss-service sine nettsider står det også at vertskapet vil tilby enkel og rimelig servering i åpningstiden tilpasset etterspørsel og interesse, hvor åpningstidene varierer fra 08-18 på hverdager (Serveringstilbudet, 2011). I følge representanten fra Selvaag Pluss arrangeres det blant annet middag hver tirsdag, vafler hver torsdag, spesielle tema-middager i forbindelse med høytid og sesong, slik som fårrikåften og skrei-kveld som ble arrangert i omtrent alle prosjektene rundt tiden for intervjuet, i tillegg til temakvelder, foredrag, vinsmaking, kokkekunst og utflukter. Disse arrangementene anses å være en viktig del av konseptet og pluss-vertskapet er også pliktig til å sende ut et nyhetsbrev hver uke hvor det opplyses om kommende arrangementer, både internt og en til tre ting som skjer nabolaget eller i byen fremover.

4.4.3 Målgruppe

I følge daglig leder for pluss-servicen stammer opprinnelsen til Selvaag Pluss fra tidligere Selvaag Omsorg. Selvaag Omsorg ble utviklet på tidlig 2000-tallet i forbindelse med den mye omtalte eldrebølgen. Selvaag Omsorg lagde eldreboliger i tilknytning til eldresentre, hvor målgruppen var eldre og andre med omsorgsbehov.

Selvaag Pluss har på den andre siden ingen spesifikk målgruppe, i hvert fall ikke når det gjelder alder. Selvaag har erfart gjennom sine prosjekter at en spredning i alder er noe beboerne virkelig verdsetter, og har også konkludert med at det er det offentliges rolle å ta vare på oss når vi blir eldre og får et økt omsorgsbehov. Pluss-boliger er derfor ment å være “livsstilsboliger” for folk i alle aldre, og som ved enkle justeringer og tilpasninger kan fungere som både rene senior- og ungdomsalternativer. Selvaag Pluss har derimot ikke noe ønske om å lage egne senior-ghettoer eller ungdoms-ghettoer, og belyser det at beboerne selv har ytret at de setter pris på mangfold. Konseptet skal kunne være til hjelp uavhengig av hvor du er i livet. Dersom en bruker konseptet slik det er tenkt skal det kunne gi beboerne en enklere hverdag, er mer aktiv fritid, økt trygghet og et mer sosialt liv. Konseptet er også ment for barnefamilier.

To viktige faktorer hos Selvaag Pluss er trygghet og ensomhet, noe som kan være like aktuelt hos yngre som hos eldre. Det å oppleve trygghet er en viktig del av konseptet, og det hele startet med faktorene “trygghet, service og opplevelse”. Gjennom å ha en egen leilighet i et leilighetskompleks med fellesområde og vertskap sies det at flere opplever å bli sett. Noe av målet med vertskapet er nemlig å legge til rette for fellesskap og å gjøre det enklere for beboere å bli kjent med naboene sine.

4.4.4 Undersøkelser av kundetilfredshet

Prognosesenteret er et selvstendig markedsanalyseforetak som blant annet gjennomfører kundetilfredshetsundersøkelser (KTI-undersøkelser) på vegne av flere forskjellige aktører i bygg- og anleggsbransjen, deriblant Selvaag Bolig. KTI-undersøkelsene til Prognosesenteret gjøres i forbindelse med overlevering av boligen og i forbindelse med ettårsbefaring (Bjørneng, 2017). Undersøkelsene gjort av Pluss-boligene viser en noe høyere grad av tilfredshet her enn ved andre Selvaag-boliger. Selvaag selv tror dette blant annet skyldes alle de ekstra ressursene de legger i kommunikasjonen med beboeren ved disse prosjektene. Ved Pluss-prosjekter er det flere salgsmøter og hyppigere informasjonsmøter, både før, underveis og etter innflytting, noe som tradisjonelt sett gir høyere grad av tilfredshet.

Pluss-service foretar også egne årlige undersøkelser i ettertid som går på selve konseptet og boformen Pluss. Her undersøker de blant annet hvor fornøyde beboerne er med konseptet og vertskapet, i hvilken grad de vil anbefale det videre og om de ville valgt det igjen. Pluss-service har holdt på med slike undersøkelser i 10 år og samlet sett har KTI-scoren vært økende fra år til år. Det merkes derimot godt på tilfredsheten med vertskapet når det byttes ut. Vertskapet er alt i alt den faktoren som oppnår høyest score, men også størst fall ved utskiftelse. Vertskapet har som sagt ansvaret for fasilitetsstyringen, og har noe ansvar både på strategisk, taktisk og operasjonelt

nivå. Når et nytt vertskap kommer inn er de nødt til å finne ut hvordan de skal tilpasse seg kundene sine og opprettholde serviceavtalen slik som tidligere.

Det er også dokumentert at KTI-scoren er høyest blant de som faktisk benytter seg av tilbudene som er, og faller med avtagende grad av bruk. En ting Selvaag Pluss virker å være ekstra fornøyd med, er det faktum at KTI-scoren er omtrent lik uavhengig av alder på respondentene. De ser på dette som en bekreftelse på at de har lykket med konseptet sitt, livsstilsboliger for folk i alle aldre. Hensikten med disse undersøkelsene er blant annet å finne ut hvor en har forbedringspotensialet. Dette gjøres fordi Selvaag Pluss har et eierskap til prosjektene selv etter ferdigstilling og overlevering gjennom Pluss-servicen, og derfor er opptatt av kundetilfredsheten selv i etterkant av overlevering.

4.4.5 Krav ved utbygging

I et intervju med en representant fra Selvaag Pluss kom det frem at det er spesielt tre ting som er viktig ved utviklingen av Pluss-prosjekter:

1. Størrelsen på prosjektet
2. Dybde i markedet
3. God infrastruktur og et bra servicetilbud i området

I og med at et Pluss-prosjekt medfører økte kostnader i forbindelse med utbyggingen og driften av fellesarealet er prosjektene nødt til å være av en viss størrelse for at de økte kostnadene som fordeles ut på alle leilighetene ikke skal bli u hensiktsmessig høye. Et ideelt prosjekt sies å bestå av 90-130 leiligheter. Det er også viktig at det finnes en viss dybde i markedet der prosjektet bygges. Selvaag Pluss er opptatt av at servicen skal være 100 prosent fra og med første leilighet, og for at det ikke skal oppstå en kostnadmessig skjevhet må derfor alle enhetene bygges i et byggetrinn. Å legge ut så mange leiligheter for salg samtidig er ikke noe en kan gjøre hvor som helst i landet, og Pluss-boligene er derfor foreløpig forbeholdt de største byene. I tillegg til størrelsen på prosjektene og dybde i markedet, er det et krav til god infrastruktur og et bra servicetilbud i området hvor disse prosjektene bygges, nettopp for å tilfredsstillе alle de kravene som legges i konseptet angående service og opplevelser. Utenom dette er det vanlige markedsmessige vurderinger som legges til grunn ved avgjørelsen om det skal bygges Pluss-boliger eller andre boliger, vurderinger som omhandler blant annet selve området og tomten, kjøpekraft og eksisterende konkurranse. Dette er typiske faktorer som er med i tidligfasen av omtrent alle eiendomsutviklingsprosjekter.

4.4.6 Salg

Ved spørsmål om omsetteligheten til konseptet oppleves det ikke store forskjeller mellom dette konseptet og “vanlige” prosjekter. I tillegg til den månedlige serviceavgiften for Pluss-servicen blir pluss-leilighetene noe dyrere på grunn av fellesarealet. Kostnaden forbundet med å utvikle og bygge fellesarealet fordeles ut på de enkelte boligene, slik at en er nødt til å betale for sin egen leilighet ved kjøp og en liten andel av fellesområdet. Et Pluss-prosjekt er normalt litt dyrere og kan sånn sett ta litt lengre tid å omsette, samtidig er forskjellene så små at det ikke kan utelukkes at det er andre faktorer i markedet som spiller inn, slik som når det legges ut for salg, hva annet som er på markedet, stedet og økonomien generelt.

4.4.7 utfordringer

Å tilby et annerledes konsept i et ellers så homogent boligmarked kommer ikke uten utfordringer. Som representanten fra Selvaag Pluss forteller, ønsker en ved tradisjonelle boligsalg, satt litt på spissen, ikke å høre noe mer fra kjøperne av boligene etter overtagelse og innflytting. Med serviceavtalen Selvaag Pluss-service har med sameiene i prosjektene deres er de forpliktet gjennom en uoppsigelig kontrakt i 20 år til (15 år på de første prosjektene). Hvordan denne serviceavtalen opprettholdes og driftes vil derfor være en del av ryktet til Selvaag Bolig i mange år etter overtagelse, noe som utvilsomt fører til at en er nødt til å sette inn litt ekstra ressurser ved et slikt prosjekt til sammenligning med et ordinært boligprosjekt. Representanter fra Pluss-service er med på alt fra beboermøter til årsmøter, og er veldig opptatt av å møte kunden. Å utvikle og tilby et slikt type konsept krever med andre ord mer tid og oppfølging enn ellers. Serviceavtalen innebærer også at Pluss-service tar ansvar for vedlikehold og inventar og utstyr i fellesområdet. Når serviceavtalen utløper står sameie fritt til å velge hva de vil gjøre videre, om de vil fortsette med Selvaag Pluss-service, bytte til en annen leverandør, eller for eksempel gjøre om fellesområdet til leiligheter. Representanten fra Selvaag Pluss forteller at de håper på å fortsette å være den foretrukne leverandøren i prosjekter hvor serviceavtalen nå snart går ut, som for eksempel på Frogner i Oslo.

Tiltak

Ved spørsmål til representanten fra Selvaag Pluss om det er noe de mener kunne vært gjort på politisk nivå for å få til en større utbygging av alternative boformer kommer deres synspunkt på det offentlige rolle klart frem. Selvaag er tydelig på at det er det offentlige rolle å ta vare på oss når vi blir gamle og skrøpelige, men uttrykker også at konseptet deres, Selvaag Pluss, representerer et viktig bidrag i samfunnsutviklingen da de mener det offentlige vil ha problemer med å oppfylle sine forpliktelser med å skaffe gode nok boliger for den eldre generasjonen

fremover. En pluss-bolig med høy standard, service og vertskap er mer tilrettelagt og fører til at eldre trenger mindre hjelp fra det offentlige på et tidligere stadium, og er sånn sett en viktig bidragsyter i samfunnet, selv om målgruppen ikke nødvendigvis er eldre ved disse prosjektene.

4.4.8 Oppsummering

Formål: Formålet med Pluss-boliger å kunne tilby en enklere hverdag for beboerne gjennom hva de kaller livsstilsboliger. Pluss-servicen skal gi økt trygghet og legge opp til flere muligheter for et mer sosialt liv mellom beboerne.

Målgruppe: Boligene er ment for folk i alle aldre, også barnefamilier, og Selvaag virker opptatt av å unngå å segregere markedet i adskilte aldersgrupper.

Organisering: Å bo i en Pluss-bolig innebærer ingen forpliktelser for beboerne, og alt av deltagelse i fellesskapet er helt frivillig. I alle Pluss-prosjekt finnes det en bemannet resepsjon med Pluss-vertskap som arrangerer middager og andre aktiviteter noen ganger i måneden.

Fasiliteter: I alle Pluss-prosjekter får beboerne tilgang til ca. 300 kvm fellesareal som inneholder blant annet resepsjon, en felles lounge, selskapsrom, møterom, treningsrom og gjesteleilighet.

Pris: På grunn av alle tilleggsfasilitetene blir prisen på boligene noe dyrere enn tilsvarende boliger i samme området. Beboerne må også betale en serviceavgift for driften av Pluss-service som står for den bemannede resepsjonen.

Utfordringer: Den største utfordringen for Selvaag Bolig, ved å tilby en alternativ boform, er det ekstra engasjementet og forpliktelsen som kreves i tiden før og etter prosjektet er ferdigstilt. Selvaag stiller med representanter på alt fra beboermøter til årsmøter i deres Pluss-prosjekter, og er i tillegg forpliktet gjennom Selvaag Pluss-service i opp til 20 år etter ferdigstilling. Mye på grunn av denne forpliktelsen gjennomfører Selvaag årlige KTI-undersøkelser for å kunne hente erfaringer på hva som fungerer og ikke. Når det kommer til selve utbyggingen av prosjektene er de avhengig av at markedet er stort nok til å kunne absorbere prosjekter med opp til 90 enheter da Selvaag er opptatt av å kunne tilby full service fra første leilighet, og derfor kun ha ett byggetrinn. Selvaag setter også som kriteria at områdene prosjektene legges til allerede har et godt servicetilbud og en god infrastruktur.

4.5 Doyén av Frost Utvikling

Byggherre	Frost utvikling
Konsept	Doyén
Hvor	Eidsvoll
Eierform	Selveier
Antall enheter	42
Boligtype	Leilighet
Etablert	2013
Tilleggsfunksjoner	Lounge, kjøkken og spisestue, trenings- og velværeavdeling, gjesterom, hobbyrom og aktivitetsrom
Organisering	Frivillig med planlagt service fra Doyén Aktiv
Målgruppe	Voksne over 55, helst uten hjemmeboende barn

Tabell 8 Doyén av Frost Utvikling

Doyén er et av Frost Utviklings konsepter innen alternative boformer. Målet med konseptet er å øke livskvaliteten til beboerne gjennom å legge til rette for kvaliteter som trygghet, aktiviteter, vennskap, god helse og trivsel. Navnet Doyén stammer fra det franske språket og betyr “erfaren ambassadør”, noe som samsvarer godt med målgruppen for dette konseptet som er “aktive voksne” på 55 år pluss, helst uten hjemmeboende barn.

Inspirasjonen til konseptet er hentet fra USA. I intervju med eiendomsutvikler snakkes det entusiastisk om store byer med opptil 30 000 innbyggere tilrettelagt for eldre og pensjonerte med en haug av muligheter hva gjelder aktiviteter og restauranter. Utvikler har selv vært og besøkt slike byer og ble inspirert av å se hvordan folk hadde det der. Hoveddrivkraften bak Doyén-prosjektet har blitt å forebygge ensomhet og forhindre at folk skal være alene i sine eldre dager. Doyén skal kunne sette folk sammen og gjøre de mer aktive. Utvikler er helt sikker på at ved å bo slik som en gjør i Doyén vil en klare seg hele fem år lenger uten hjelp fra det offentlige.

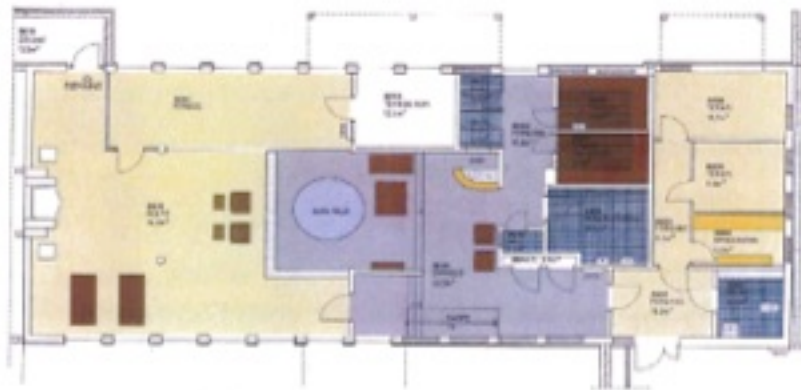
4.5.1 Fasiliteter

I et Doyén-prosjekt kan en kjøpe seg en egen selveierleilighet, og i tillegg få tilgang til fellesarealer og tjenester. Disse fellesarealene inkluderer blant annet lounge, kjøkken og spisestue, trenings- og velværeavdeling, gjesterom, hobbyrom og aktivitetsrom. Ved valg av fasiliteter har det blitt hentet erfaringstall og inspirasjon fra lignende prosjekter i USA. Utvikler er også klar på

at så lenge en har plass og rom, kom funksjonen til rommene tilpasses etter ønske fra beboerne. Det blir dermed viktig at rommene innehar en form for fleksibilitet.



Figur 10 Plantegning Doyén, Eidsvoll etasje, felles oppholdsrom, kjøkken og gjestehybel, kontor og to leiligheter (Schmidt, 2013)



Figur 11 Plantegning Doyén, Eidsvoll, felles spa og treningscenter (Schmidt, 2013)

4.5.2 Målgruppe

Til forandringen fra de andre casene i denne oppgaven er det kun Frost Utvikling som velger å segmentere markedet, og som har valgt ut én spesifikk målgruppe, voksne over 55. Mens det i de andre casene blir sett på som positivt og givende med en spredt alderssammensetning er tankegangen her at en skal omgås andre voksne på omtrent samme alder. Tanken om at “like barn leker best” er fin, men hva når alle beboerne aldres likt og blir skrøpelig samtidig? Ved spørsmål om dette svarer utvikler at han er overbevist om at dette ikke vil være noe problem, de har jo fått

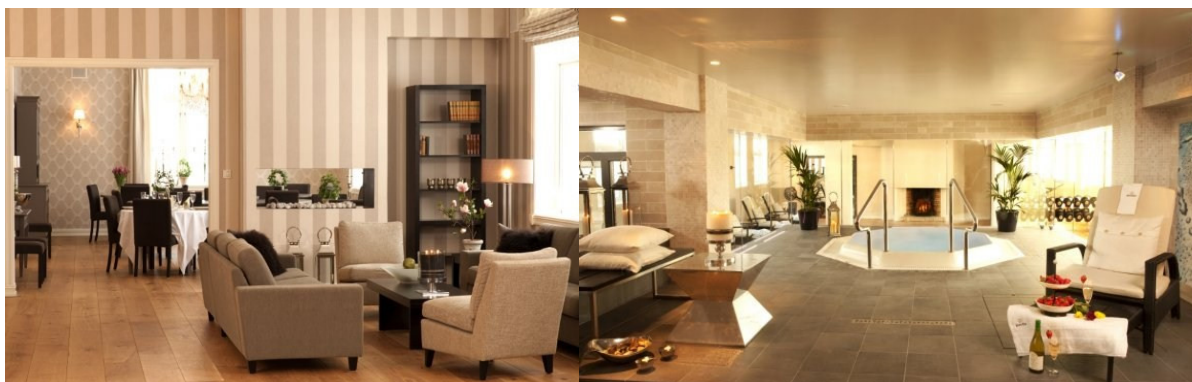
det til i USA, som også er den store inspirasjonen. Forskjellen på de amerikanske og norske prosjektene er derimot størrelsen.

4.5.3 Organisering

Å bo i et Doyén-prosjekt innebærer ikke noen flere plikter enn hvis du hadde bodd i en hvilken som helst annen leilighet. Alt en velger å være med på er frivillig, og en har mulighet til å trekke seg tilbake til sin egen leilighet når en skulle ønske det. Frost Utvikling har hjulpet til i starten av prosjektene med å starte opp aktiviteter og engasjement, men forteller at det nå driver seg selv. Beboerne har alt fra gågrupper og leseklubb til en bridge-gjeng. Utvikler forteller entusiastisk om en beboer som flyttet inn og gikk ned 10 kg fordi han ble inspirert og motivert til å være med å trene etter at han flyttet inn. Det blir også fortalt om en beboer som gikk fra å være uføretrygdet til å utføre vaktmestertjenester av fri vilje. Utvikler mener beboerne opplever større glede ved å føle at de gjør noe for fellesskapet, og så lenge de ikke føler på en forpliktelse til å delta er det mange som velger å engasjere seg helt frivillig. Det viktigste er at beboerne får være med å bestemme selv.

Doyén Aktiv

På nettsidene til Doyén skrives det om Doyén Aktiv. Doyén Aktiv skal være et vertskap som skal være tilstede i ukedagene for å hjelpe til med å arrangere for eksempel fellesturer, treningsøker, kurs og temakvelder. Vertskapet skal legge til rette for nettverking og tilby tilleggstjenester til beboerne (Doyén Aktiv, 2018a). Foreløpig har ingen av Doyén-prosjektene fått realisert dette, men utvikler har store planer om en egen Doyén-app for å samle alle aktiviteter fra de forskjellige prosjektene på en plass for å øke tilbudet til beboerne. Per dags dato må alle sosiale arrangementer planlegges av beboerne selv.



Figur 12 Loungen hos Doyén, Eidsvoll til høyre og spaavdeling til venstre (Doyén, 2018b)

4.5.4 Salg og størrelse på prosjektene

Det første Doyén-prosjektet ble bygget på Eidsvoll og var planlagt med 120 enheter (Schmidt, 2013), men består i dag av 42 leiligheter, bygget i to byggetrinn. Første byggetrinn ble lagt ut for salg i 2008, midt under finanskrisen, og var sånn sett ikke et heldig tidspunkt. Utvikler nevner at en utfordring rundt Doyén-prosjektene er å få de store nok, og at det med 42 enheter egentlig er for lite. Jo større prosjektene er, jo mer har de mulighet til å tilby av fellesarealer og aktiviteter, og jo rimeligere blir det for beboerne. Å få solgt på Eidsvoll var vanskelig i starten, og utvikler fikk kjenne på utfordringen med å tilby et såpass annerledes konsept. Samtidig sies det at leilighetene ble solgt til en høyere pris enn vanlige leiligheter i området.

Eiendomsutvikler mener at for å kunne overleve i bransjen i dårlige tider er en nødt til å kunne tilby gjennomtenkte konsepter, slik som for eksempel Doyén. I gode tider får en solgt omtrent hva som helst, men problemet oppstår når markedet faller og etterspørerne har mulighet til å være litt mer kresne og velge mer av hva de faktisk ønsker. Utvikler tar opp problematikken rundt det som bygges i dag, at det er det samme som har blitt bygget i flere tiår, mens utviklingen innen livsstil og levemåte faktisk har endret seg stort og ikke lenger samsvarer med boligene for mange. Utvikler tror at et svar på denne problematikken er å segmentere markedet.

Ved spørsmål om betydningen av beliggenheten tror utvikler en kan få det til hvor som helst så lenge prosjektet er stort nok og en kan tilby alt som trengs av fasiliteter i området, slik som de har gjort det i USA. Det blir derimot også sagt at noe av problemet med den sene salgsstarten på Eidsvoll var at det er såpass langt unna Oslo.

I følge Frost Utvikling vil en leilighet med fellesareal koste ca. 10 prosent mer enn en vanlig i leilighet i tillegg til en månedlig serviceavgift på ca. 1000 kr som kommer i tillegg til andre felleskostnader. En leilighet som ligger for resalg på finn.no i dag (21.03.18) ligger ute med totale felleskostnader på 3120 kr (Bjørnson, 2018).

4.5.5 Utfordringer

Doyén er et særegent konsept i Norge og det kan se ut til å være noen utfordringer med å få det solgt. Utvikler nevner at en ved slike konsepter er nødt til å engasjere seg mer enn vanlig. En kan ikke bare prakke på beboerne fellesområder uten å legge noen grunnleggende rammer for dem. Frost Utvikling har hjulpet beboerne i Doyén-prosjektene med å sette i gang aktiviteter, og vært med på å arrangere arrangementer for å få beboerne til å bli kjent med hverandre. Alle mulighetene Doyén-konseptet gir har vist seg å skape et stort engasjement. Ved valg av styre til

Doyén-prosjektet på Eidsvoll var det for eksempel 16 stykker som meldte seg, til fordel for null i den mindre intime bygården til eiendomsutviklers kontor i Oslo.

Ved spørsmål om utvikler har noen tanker om hvordan en kan få til en større utbygging av alternative boformer er han positiv til å få inn noen krav i reguleringsplanen, krav som for eksempel sier at her skal det bygges et konsept spesielt tilrettelagt for eldre, som igjen kanskje vil gi en lavere tomtepris for utbygger. Utvikler er sikker på at staten vil tjene på slike konsepter og at det derfor burde tilrettelegges mer for denne type utbygging.

4.5.6 Oppsummering

Formål: Hoveddrivkraften bak Doyén-prosjektet er å forebygge ensomhet og forhindre at folk skal være alene i sine eldre dager. Målet med konseptet er å øke livskvaliteten til de som bor der gjennom et sosialt felleskap og muligheter til utfoldelse. Doyén skal kunne sette folk sammen og gjøre de mer aktive gjennom å legge til rette for kvaliteter som trygghet, aktiviteter, vennskap, god helse og trivsel.

Målgruppe: Målgruppen for konseptet Doyén er aktive voksne på 55 og oppover, helst uten hjemmeboende barn.

Fasiliteter: I Doyén-prosjektet på Eidsvoll har beboerne tilgang til fellesarealer slik som lounge, spisestue med kjøkken, trenings- og velværeavdeling, gjesterom og hobbyrom.

Organisering: Å bo i et Doyén-prosjekt innebærer ingen forpliktelser, og utvikler har et mål om å etablere et vertskap kalt Doyén Aktiv som skal hjelpe beboere å arrangere aktiviteter. Per i dag arrangeres alt av arrangementer av beboerne selv på eget initiativ, men med noe starthjelp fra utvikler.

Pris: Ifølge utvikler vil en Doyén-leilighet koste ca. 10 prosent mer enn en tilsvarende leilighet i samme område. I tillegg kommer det en månedlig serviceavgift på ca. 1000 kr per enhet.

Utfordringer: Den største utfordringen til Frost Utvikling ser ut til å være å få prosjektene store nok. De fleste prosjektene til Frost Utvikling ligger utenom de store byene, og det kan være et problem med et for lite markedsgrunnlag for såpass spesifikke prosjekter. Doyén-prosjektet på Eidsvoll var planlagt med 120 enheter, men endte opp med 42. Utvikler legger vekt på at store prosjekter gir ringvirkninger i form av muligheten til å tilby mer fellesarealer til en rimeligere penge for beboerne.

Tiltak: For å få til en større utbygging av alternative boformer foreslår utvikler at det settes større og mer spesifikke krav i reguleringsplanen knyttet til konsept.

4.6 Bo² av Vestaksen Eiendom

Byggherre	Vestaksen Eiendom
Konsept	Bo ²
Hvor	Stadionkvartalet. Mjøndalen
Eierform	Selveier
Antall enheter	175
Boligtype	Leiligheter
Etablert	Første byggetrinn var innflytningsklart i mars 2015 mens siste og femte byggetrinn hadde salgsstart i april 2018
Tilleggsfunksjoner	Systue, smørebod, festsal/bibliotek, hobbyrom/sløydrom, bilpool med hengere, bilvaskeplass, gjesteleilighet, kontorfellesskap
Organisering	Frivillig
Målgruppe	Mangfold

Tabell 9 Bo²

Vestaksen Eiendom har utviklet et konsept de kaller Bo² (uttales bo i annen). Vestaksen mener at dette konseptet gjenspeiler fremtidens krav til bokvalitet, så fremt som dagens. I Bo² skal en få både trivsel og godt naboskap. Vestaksen har som mål at beboerne ikke skal måtte gi slipp på hobbyer og interesser selv om de flytter fra en enebolig og inn i en leilighet. Motivasjonen for utviklingen av selve konseptet har vært å kunne tilby noe annet enn det som allerede finnes i boligmarkedet i dag, og det å kunne skille seg ut. Stadionkvartalet i Mjøndalen er et av prosjektene til Vestaksen Eiendom som har blitt bygget etter nettopp dette konseptet.

4.6.1 Målgruppe

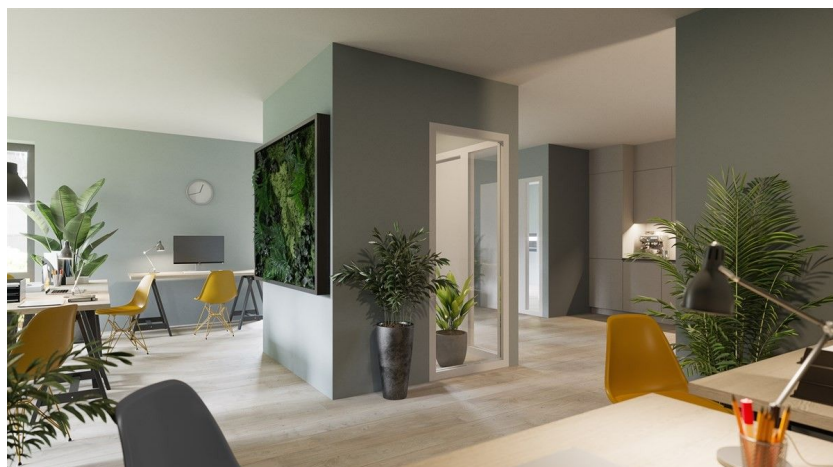
Bo² har ingen spesifikk målgruppe, og utviklerne av konseptet har et ønske om mangfold i prosjektene. For å få til dette har de blant annet bevisst valgt å ha leiligheter av varierende størrelse i hver etasje, mens standarden er den samme. Vestaksen Eiendom er ute etter alt fra barnefamilier og pensjonister til unge førstegangskjøpere, for å få litt liv i gangene, og har solgt leiligheter til alt mellom 1,8 og 10 millioner. Utvikler har ikke troen på prosjekter rettet mot for eksempel spesifikt eldre, og tror dette er prosjekter som kommer til å utvikle seg til “gamle hjem” når beboerne eldes, noe som igjen ikke gjør det særlig attraktivt for nye innflyttere. Struktur, dugnadsånd og vennskap, i vilkårlig rekkefølge, er tre faktorer de mener kjennetegner et vellykket bofellesskap.

4.6.2 Fasiliteter

I Stadionkvartalet i Mjøndalen har beboerne, i tillegg til fullt utstyrte private leiligheter, tilgang til felles festsal og bibliotek, systue, hobbyrom/sløydrom, smørebod, drivhus, bilpool fra Hertz, felles tilhengere, gjesteleilighet og et kontorfellesskap. (VestaksenEiendom, 2017). Ved spørsmål om hvordan de i Vestaksen Eiendom definerer bokkvalitet kommer kvaliteter som gode materialvalg, lys og luft frem. De er opptatt av lyse og luftige rom, også i gangene og i fellesarealene. Dette fordi de er opptatt av at beboerne skal føle seg trygge i sine egne omgivelser og for at omgivelsene skal legge til rette for å kunne slå av en liten prat med naboen. En annen ting som er gjort for å fremme dette er plasseringen av benker i gangene og i det felles uteområdet. De har også prioritert store verandaer slik at en kan fortsette å nyte solen selv i en leilighet uten egen hage.



Figur 13 Hobbyrommet Bo2, Stadionkvartalet (VestaksenEiendom, 2017)



Figur 14 Kontorfellesskap Bo2, Stadionkvartalet (VestaksenEiendom, 2017)

Valg av fasiliteter

Ved valg av tilleggsfasiliteter har Vestaksen Eiendom valgt å fokusere på spørsmålet “hva mister du ved å selge eneboligen?” da mange av kundene deres kommer fra nettopp eneboliger og rekkehus. En typisk sånn ting er muligheten til å gjøre noe i hagen, som er bakgrunnen for drivhuset. Målet har vært å samle disse tingene og gjøre det mulig for beboerne å dele på dette i stedet for å måtte eie alt selv. Samtidig har de prøvd å ta bort det negative ved å bo i enebolig, slik som snømåking. For å finne ut av hva slags ekstra funksjoner og fasiliteter de skal tilby i Bo-prosjektene har Vestaksen Eiendom gjennomført markedsanalyser gjennom Respons Analyse. Analysefirmaet har ringt rundt og forhørt seg om hva folk kunne tenke seg. De har ringt et tilfeldig utvalg av befolkningen, og ikke nødvendigvis folk som har planer om å flytte. Dette er et bevisst valg da det også kan være hensiktsmessige å vite hva folk ønsker seg hvis de skulle ha flyttet. Det fortelles likevel at denne prosessen har vært noe utfordrende da folk er ukjent med slike konsepter, og hva mulighetene er. Noen av tilleggsfunksjonene har også blitt til løpende i prosessen gjennom prat med potensielle kjøpere på salgsmøter og lignende.

Bruk av fasiliteter

Når det kommer til bruken av fasilitetene i Stadionkvartalet nevnes det i intervju med utvikler og markedsjef at det aller meste allerede blir flittig brukt av beboerne. En av de første som flyttet inn i Stadionkvartalet var en gammel skredder som hadde huset fullt av syutstyr. Da utvikler var i kontakt med ham før innflytting fikk han følelsen av at denne eldre mannen syntes det var veldig leit å måtte flytte fra hobbyen sin, og ideen bak syrommet oppsto egentlig litt over en kaffekopp i samspill med denne mannen. Den eldre mannen endte opp med å gi bort hele systua med tilhørende symaskiner og stoffbiter, og var også med på å lære opp de andre beboerne i bruken av det nye syrommet. Den eldre mannen fikk med andre ord mulighet til å flytte til en mindre leilighet uten å måtte gi slipp på hobbyen sin, noe som er et av målene med konseptet. Syrommet blir nå flittig brukt av flere beboere, og de har til og med startet å selge sine egne handlenett for å finansiere mer stoff og materiale. Skulle du trenge å få lagt opp et par med bukser er det bare å ta turen innom syrommet på tirsdager som er den faste sydagen. Smøreboden for ski ble også videreutviklet sammen med en aktiv skiløper som flyttet inn. Det første hun skulle se da hun kom på visning var smøreboden som nå er fullt utstyrt med to smørebenger og et profesjonelt avtrekk. Til hobbyrommet var det beboerne selv som fikk velge utstyr ut ifra hva de hadde lyst på. Å ta med beboerne i prosessen vil være med på å øke følelsen av eierskap til prosjektet, og kan sånn sett føre til enda større bruk. Også utlån av hengerne er det en av beboerne som har tatt på seg ansvaret for, og det er ingen eksterne som er med på det.

Det skal sies at det kun er gjesteleiligheten, lillesalen, bilpoolen og vaskeplassen for bil, samt kontorfellesskapet, som bookes gjennom et bookingsystem og som en sånn sett har full kontroll over når det gjelder bruk. Markedssjefen i Vestaksen Eiendom, som også er administrator på booking-systemet, kan bekrefte at lillesalen blir brukt og booket flere ganger i uken. Lillesalen kan for så vidt også brukes uten og bookes, og den er observert brukt av for eksempel studenter til kollokviearbeid. Foreløpig er det Vestaksen Eiendom som styrer med renhold og inngangskoder til gjesteleiligheten, samtidig som de får hjelp av en styreformann til sjekk av leiligheten innimellom. I følge booking-systemet blir gjesteleiligheten brukt i gjennomsnitt ca. fire ganger i måneden, og det er da snakk om leie på en til to dager. Til kontorfellesskapet er det tenkt at en må ha et månedsabonnement for å ta det i bruk. Det vil bli organisert etter free-seating og clean-desk prinsippet, men en vil ha tilgang til et låsbart skap hvor en kan legge tingene sine.

Bilpoolen er den fasiliteten som blir minst brukt. Bilpoolen blir styrt av Hertz bilutleie, og i starten hadde de to biler stående fast i garasjen i Stadionkvartalet, mens det nå bare står én der. Utvikler tror det er flere grunner til dette. For det første har Stadionkvartalet allerede en parkeringsplass per bolig, og i tillegg ligger det veldig sentralt til med tanke på kollektivtilbud, slik at behovet for en ekstra bil ikke nødvendigvis er så stort. De fleste beboerne har derimot valgt å selge sin bil nummer to da de vet at de har tryggheten med bilpoolen i garasjen hvis de en gang skulle få behov for to biler. Utvikler nevner også problemer med brukergrensesnittet, og at det kan oppleves som litt komplisert å låne bilene. Dette er noe de tenker å gjøre noe med og, har allerede arrangert opplæring av bilpoolen for beboerne sammen med Hertz. Vestaksen Eiendom utvikler flere prosjekter hvor de tilbyr bilpool og ha stor tro på at det vil bli mer brukt der det er færre enn en parkeringsplass per bolig, slik som det blir på prosjektet deres i Drammen. Der er også tanken at andre beboere i området skal kunne benytte seg av bilpoolen, mot at de melder seg inn som medlemmer hos Hertz.

4.6.3 Organisering

Det er beboerne selv som organiserer og styrer bruken av syrommet, hobbyrommet, smøreboden og hengerne, mens lillesalen og gjesteleiligheten bookes gjennom et eget bookingsystem. Bilpoolen styres gjennom Hertz. Hittil har det ikke oppstått problemer med tyveri eller hærverk på fellesarealene, og utviklerne oppfatter at beboerne har stor respekt for hverandre og de ekstra godene de har tilgang til. Alt av organisering, og også de forskjellige tilbudene i de forskjellige rommene, er i en utprøvningsfase hvor en tester og feiler hele tiden. Det kom blant annet en tilbakemelding på at noen av beboerne var redde for at folk ville gå fra strykejern som stod på i syrommet. Dette problemet ble løst ved at det ble installert en stikkontakt med timer.

Brukermedvirkning

Vestaksen Eiendom er veldig opptatt av å ta læring av prosessen med utviklingen av Bo². De vet for eksempel nå at dersom de skulle ha bygget en systue igjen ville en timer-kontakt vært installert fra første stund. De er også veldig tydelige overfor beboerne at de må si ifra hvis de skulle finne feil og mangler vedrørende konseptet og de felles fasilitetene de har tilgang til. Dette gjør de fordi de selv mener de fortsatt er i en prøve-feile-periode hvor det enda er mye de ikke vet, spesielt med tanke på hva som er de mest optimale løsningene. Vestaksen Eiendom er derimot også klare på at når beboerne selv er med på å organisere og styre de forskjellige fasilitetene vil dette kunne påvirke livskvaliteten deres, og at det for mange gir mye verdi i å kunne engasjere seg og å være til nytte for fellesskapet.

4.6.4 Salg og fortjeneste

Ved spørsmål om hvordan konseptet selger er svaret klinkende klart. Det selger bra, og faktisk bedre enn andre prosjekter. Da de skulle starte prosjektet i Mjøndalen var det flere som var skeptiske, og ønsket dem lykke til. Det største prosjektet som hadde blitt lagt ut for salg i Mjøndalen tidligere var på 40 enheter, mens Vestaksen Eiendom hadde planer om 175. Per i dag har derimot utvikler ingen tvil om at prosjektet vil være utsolgt i 2019, vel å merke over fem byggetrinn. Det er stor tilflytting fra andre kommuner til prosjektet i Mjøndalen, og utvikler tror det spesielle konseptet og de ekstra fasilitetene har en stor betydning. Også kundetilfredshetsanalysene viser til svært høy score, og en over gjennomsnittet fornøyd beboergruppe.

Noe av målet med Bo² er trivsel og godt naboskap. For å legge til rette for dette fra første stund holder Vestaksen flere informasjonsmøter for beboerne før de flyttet inn, fremfor og kun sende informasjon per post eller mail. Hovedhensikten bak disse møtene har vært å informere om prosjektet, men også å la naboene få møte hverandre og slå av en prat. Første innflytting i Stadionkvartalet i Mjøndalen var mars 2015 noe som betyr at noen av beboerne allerede har bodd der i flere år. Det siste og femte byggetrinn hadde salgsstart i april 2018.

Å tilby fellesarealet til bruk for alle beboerne har åpenbart en kostnad, men til forskjell fra eiendomsutviklere flest har Vestaksen Eiendom heller valgt en lavere fortjeneste enn å lempe alle kostnadene over på kjøperen. Å kjøpe en leilighet i Stadionkvartalet skal ikke være mye dyrere enn å kjøpe et annet sted. Dette er en ting de har tenkt til å fortsette med da de har troen på at det er viktig å kunne tilby leiligheter med stor grad av bokvalitet, spesielt hvis boligmarkedet skulle falle. Markedsansvarlig forteller også at det ved resalg av en av boligene faktisk ble reklamert for "lave felleskostnader". Alt av felles arrangementer og bruk av fasiliteter organiseres av beboerne selv, uten noen form for ekstra vertskap noe som gjør at en unngår store, ekstra kostnader.

Utvikler har troen på at det er nettopp dette, eget initiativ og engasjement, som skaper fellesskap og forhindrer ensomhet.

4.6.5 utfordringer

En utfordring ved å tilby et annerledes konsept fortelles å være tiden det krever. Både utvikler og markedssjef i Vestaksen er klare på at det krever en annen type tilstedeværelse, og forteller at de var nødt til å være ekstra involvert, spesielt de første årene. De var da innom prosjektet flere ganger i uken for å svare på spørsmål som måtte være, og for å finne ut av hvordan ting skulle fungere sammen med beboerne. En prosess som åpenbart tar mye tid, men som de til gjengjeld også lærer mye fra.

Ildsjeler

Ved spørsmål om det er noe de ville gjort annerledes ved et eventuelt nytt prosjekt kommer det opp at de har fått flere forslag til mulige fellesrom. Disse forslagene har derimot ikke vært ment som en mangel ved nåværende prosjekt, men heller noe som det hadde vært gøy å ha, slik som for eksempel svømmebasseng og minigolf. Å få til akkurat det samme opplegget i systua tror de vil være vanskelig, da de i Stadionkvartalet har vært heldig og møtt på en engasjert ildsjel. Selv om de også har erfart at rom, slik som systua, hvor en gjør en spesifikk aktivitet fungerer som et mer samlende rom, enn rom som kun fungerer som et oppholdsrom slik som lillesalen. Vestaksen tror det er avgjørende med ildsjeler for å få slike prosjekter til å fungere optimalt. Samtidig har de også troen på at det finnes mange av disse ildsjelene, og at de kommer frem så fort det faktisk er noe å ta tak i. Deres erfaring med Stadionkvartalet viser at det finnes et mye større engasjement der ute, enn hva de hadde antatt i første omgang.

Tiltak

Når det kommer til virkemidler kommunen kan ta i bruk for at det skal bli bygget flere leiligheter har Vestaksen Eiendom allerede merket dette ved et annet prosjekt de har. Ved dette prosjekter har kommunen nemlig nektet de å bygge eneboliger fordi kommunen ikke har behov for flere. Vestaksen skulle gjerne ha bygget eneboliger, men synes samtidig det er bra at kommunen setter grenser når begrunnelsen er såpass legitim. Får å få til leilighetskomplekser med større grad av fellesskap foreslår Vestaksen mer veiledning på nasjonalt nivå. De tenker ikke nødvendigvis at fellesarealer og den slags må inn i reguleringsplanen, men at en med nasjonale veiledere ville kunne fått et økt fokus på det, og dermed sørget for at flere gjorde tiltak som øker trivselen og tryggheten til beboerne.

4.6.7 Oppsummering

Formål: Vestaksen Eiendom har som mål med sitt konsept Bo² at en ikke skal måtte gi slipp på hobbyer og interesser fordi en flytter inn i en leilighet. Fokuset har derfor ligget på hvilke kvaliteter en mister ved å selge eneboligen når de velger ut hva som skal med i deres prosjekter.

Målgruppe: Også Vestaksen har et mål om å nå alle aldersgrupper, og er opptatt av trivsel og godt naboskap i sine prosjekter.

Fasiliteter: Alle beboerne i Stadionkvartalet, som er bygget etter Bo²-konseptet, har tilgang på en felles festsal, smørebod, systue, sløydrom, bilpool, gjesteleilighet og et kontorfellesskap. Valg av tilleggsfasiliteter er basert på markedsundersøkelser, samt innspill fra potensielle kjøpere og beboere på salgs- og informasjonsmøter.

Pris: Vestaksen Eiendom, som en av få utviklere, har valgt en lavere fortjeneste på sine prosjekter fremfor å øke prisen på boligene som følge av fellesarealene. Ved resalg av en av leilighetene har det blitt reklamert for lave felleskostnader.

Organisering: All bruk av fellesarealer og felles arrangementer organiseres av beboerne selv, noe som gjør at en unngår store ekstrakostnader. Å bo i et Bo²-prosjekt innebærer ingen forpliktelser, men byggherre har et stort ønske om at arealene som tilbys skal bli mye brukt og håper på at disse kan være med på å samle beboerne.

Utfordringer: En av de største utfordringene for Vestaksen Eiendom når det kommer til det å tilby et annerledes konsept er tiden det krever, spesielt i oppstartsfasen. Vestaksen har vært nødt til å engasjere seg mye, og hjelpe beboerne å sette i gang og ta i bruk deres nye lokaler. Prosjektet i Mjøndalen bygges over 5 byggetrinn og det har vært mye prøving og feiling i prosessen, samtidig mye læring til nytte ved nye prosjekter.

Suksessfaktorer: Vestaksen Eiendom tror det er nødvendig med noen ildsjeler for å få slike prosjekter til å fungere optimalt. Samtidig tror de at det finnes flere ildsjeler der ute som kommer frem så fort det faktisk er noe å ta tak i, og at det handler mye om å legge til rette for det.

Tiltak: For å få til en større utbygging av alternative boformer og et bredere tilbud i boligmarkedet foreslår Vestaksen mer veiledning på nasjonalt nivå i form av nasjonale veiledere. Et tiltak de tror vil kunne bidra til å sette et økt fokus på alternative boformer.

4.7 Gaining by Sharing

Byggherre	Kruse Smith Eiendom, Helen & Hard arkitekter og Indigo Vekst
Konsept	Gaining by Sharing
Hvor	Vindmøllebakken, Stavanger
Eierform	Borettslag
Antall enheter	40
Boligtype	Hovedsakelig leiligheter, noen få rekkehus
Etablert	Pågående bygging
Tilleggsfunksjoner	Fellsstue/allrom med felles kjøkken, takterrasse, gjesteleilighet, veksthus, bilpool
Organisering	Frivillig, men med oppfordring til deltakelse
Målgruppe	Mangfold

Tabell 10 Gaining by Sharing

Utviklingen av konseptet Gaining by Sharing startet med at styreleder i Kruse Smith, Sissel Leire, hadde lyst til å gi noe tilbake til samfunnet i form av bærekraftige løsninger. Utgangspunktet bak ideen var å redusere det økologiske fotavtrykket til den enkelte, og å gjøre det lettere å leve miljøvennlig. Konseptet kan ses på som et motsvar til den utviklingen som har vært i boligmarkedet i senere tid i form av utbyggingen av mindre og mindre leiligheter. Gaining by Sharing skal legge opp til sosial frihet og mulighet til å få mer ut av hverdagen, selv om en kanskje må bo i en liten leilighet.

Vindmøllebakken er et pilotprosjekt i Stavanger utviklet i samarbeid mellom entreprenøren Kruse Smith, arkitektkontoret Helen & Hard og Indigo Vekst AS. Vindmøllebakken vil bli organisert som et borettslag og prosjektet utvikles etter den nye modell Gaining by Sharing (GbS) som er en modell for bærekraftige bofellesskap ment for det kommersielle boligmarkedet. I denne modellen omfatter ikke bærekraft kun de fysiske løsningene, men også det sosiale og økonomiske aspektet ved bærekraft. Sitatet under er hentet fra deres egne sider om modellen og forklarer i korte trekk hva det handler om:

“Bærekraft i følge GbS-modellen omfatter ikke bare fysiske løsninger som arkitektur og infrastruktur. Modellen søker også å ivareta best mulig livskvalitet og sosiale relasjoner hos beboerne. Målet med modellen er å skape sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster, gjennom fellesskap og deling.” (IndigoVekst, 2017)

Sissel Leire fra Kruse Smith har et eget investeringsfirma, Indigo Vekst, og det var gjennom dette hun startet researchen sammen med arkitektkontoret Helen & Hard. Gaia Trondheim ble også spurt om å være med på å gjennomføre brukerstudier i forbindelse med utviklingen av konseptet, og det har blitt foretatt et dybdeintervju med Kristin Wigum fra Gaia Trondheim for å undersøke hvordan dette har foregått.

4.7.1 Utvikling av konsept

Utviklingen av konseptet startet allerede omkring 2011. Noen av de første spørsmålene utviklerne av konseptet stilte seg var blant annet; hva gir et godt bofellesskap, hvordan må arkitekturen se ut og hvordan kan det være bærekraftig også med tanke på arkitekturen. Utviklerne hadde lyst til å utvikle en standard i form av krav og kriterier til et slikt bofellesskap som kunne brukes om igjen og om igjen i flere forskjellige prosjekter.

I forbindelse med utviklingen av konseptet ble det gjennomført flere workshops. De aller første workshopene ble gjennomført med elever fra en skole i England hvor sivilarkitekt Siv Helene Stangeland fra Helen & Hard jobbet. Senere ble det gjennomført åpne og lukkede seminarer og workshops i Norge hvor det på det første seminaret var stor interesse for konseptet og over 200 fremmøtte. De fremmøtte på seminaret fikk så mulighet til å melde seg på en oppstarts-workshop. De første workshopene hadde som hensikt å utvikle konseptet, men også å lære potensielle beboere hva det innebærer å bo slik. De tre hovedspørsmålene som ble jobbet med på workshopene var:

1. Hva er det folk kunne tenke seg å dele?
2. Hva er det folk trenger å ha i sin private del?
3. Hva kunne de tenke seg å ta vare på i et fellesskap?

Ved intervjuer gjennomført i brukerstudien kom det frem av folk som bor eller hadde bodd i kollektiv at noe av det viktigste for at det skulle være et godt sted å bo var mangfold. Det var da snakk om folk fra forskjellige generasjoner og med ulik bakgrunn og sivilstatus, blant annet. Det var også noen grunnleggende prinsipper og holdninger som skulle til, slik som for eksempel at de som bodde der faktisk hadde en motivasjon for å bo sammen med andre, og et ønske om, og en interesse i å bidra til fellesskapet.

Etter hvert som en potensiell tomt var klar, og konseptet var utviklet nok til å legge det ut for salg ble det gjennomført fire workshops med beboere som hadde kjøpt. Her ble de hjulpet i gang med å tenke på hva de ville bruke fellesarealene til, og de har også fått være med på å påvirke

utformingen av deler av bygget. Brukermedvirkningen har med andre ord vært veldig reell, en viktig faktor for utviklingen av konseptet, og en prosess som har blitt viet mye tid og ressurser.

Resultatet av all researchen, brukerstudier og workshops, dannet grunnlaget for designkriterier som et fundament for konseptet. Det ble utviklet en håndbok før oppstarten med detaljert prosessutvikling og workshops, som inneholdt de overordnede retningslinjene og resultatene fra dybdeintervju med beboere i lignende bofellesskap. Basert på dette er det utviklet vedtekter spesielt for GbS-prosjekter som er fastsatt og som ikke kan endres, men også ting som hvert enkelt prosjekt kan vurdere ut i fra egne ønsker og behov. Det å ha noen fastsatte punkter har vært viktig for at folk som kjøper seg inn på et senere tidspunkt skal vite hva de går til og kunne være trygge på hva de egentlig kjøper seg inn i. Dette er noe som er spesielt viktig når en legger ut noe for salg som ikke er ferdig, og ikke kan ses og oppleves på visning først.

4.7.2 Prioriteringer ved valg av fasiliteter

Ved planleggingen av fellesområdet og hva dette skulle inneholde var to av de grunnleggende spørsmålene hva som ville være limet i fellesskapet og hva som gjør at folk blir kjent. Av erfaring fra andre bofellesskap og gjennom diskusjoner på workshopene fant en fort ut at det viktigste var “det store måltidet” og kjøkkenet. Det var viktig at rommet hadde plass til alle, men også at det kunne brukes til andre ting enn felles middager, slik som for eksempel fester og sammenkomster, vinkvelder, foredrag og filmvisning. Av de interesserte på workshopene var det også overraskende mange med “grønne fingre”, og det å ha mulighet til dyrking ble et hovedpoeng. I Vindmøllebakken vil det derfor være plass til både innendørs og utendørs dyrking. Dette har påvirket infrastrukturen i bygget med tanke på blant annet vannhåndtering og tyngden det må tåle.

4.7.3 Organisering

Vindmøllebakken vil organiseres som et borettslag, noe som betyr at en vil måtte forholde seg til borettslagsloven. I tillegg til borettslagsloven kommer vedtektene til konseptet Gaining by Sharing som sørger for å ivareta fellesskapet, og til slutt har en husregler. Husreglene er noe som vil kunne endres årlig gjennom husmøter og generalforsamlinger ettersom en opparbeider seg erfaring med hva som fungerer og hva som eventuelt mangler eller er for komplisert. Neste nivå i hierarkiet vil være de forskjellige gruppene som organiseres i fellesskapet og som settes sammen for å ivareta forskjellige områder og ting. Konseptet har som mål at de som flytter inn skal engasjere seg i større grad enn hva folk gjør ellers i andre borettslag. Da prosjektgruppen gjennomførte spørreundersøkelser på de første workshopene angående hva en ønsket å få ut av å flytte inn i et bofellesskap var to av de mest fremtredende faktorene det sosiale, og det å kunne

spare penger. Ved å ha egne grupper som tar seg av nødvendigheter, som vedlikehold, i borettslaget vil en kunne slå to fluer i en smekk. Folk vil møtes og sosialiseres gjennom gruppene og husmøtene, og husleien kan potensielt bli lavere når gruppene utfører nødvendig vedlikehold og andre ting på egen hånd.

4.7.4 Målgruppe

Når det gjelder målgruppen for konseptet er prosjektgruppen først og fremst ute etter et mangfold. Med tanke på fordelene en får ved å flytte inn i ett GbS-prosjekt vil barnefamilier være en stor del av hovedmålgruppen. Samtidig er nettopp mixen og mangfoldet viktig for å maksimere de potensielle fordelene ved å bo i et bofellesskap, slik som tidsbesparing, avlastning og det sosiale fellesskapet.

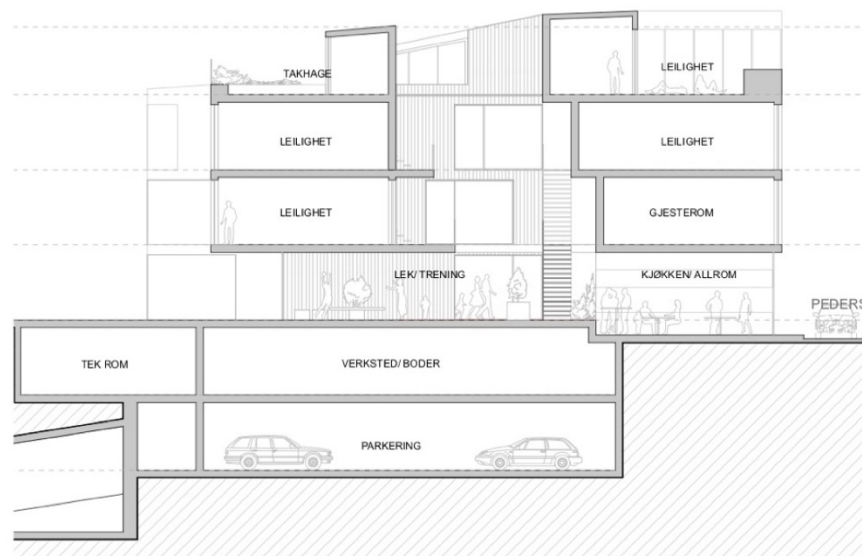
4.7.5 Pilotprosjekt

Vindmøllebakken i Stavanger er det første prosjektet etter GbS-modellen. Her skal det bygges ut 40 enheter fordelt på to byggetrinn, med første innflytting planlagt klart i desember 2018. Det meste av fellesarealet vil være klart ved første byggetrinn, og beboerne i de totalt 40 enhetene vil i tillegg til sine egne fullstendige boliger disponere ca. 500 kvm med fellesarealet. Beboeren vil med andre ord få tilgang til en stor fellesstue/allrom med felles kjøkken, takterrasse og takstue, gjesteleilighet, veksthus og bilpool.

Ved spørsmål om Wigum tror et slikt konsept hører storbyene til, er ikke svaret klart ja, men at et slikt prosjekt krever å bli plassert på et sted med en viss størrelse på grunn av behov og holdninger omkring det. I og med at konseptet også tar høyde for å være bærekraftig med tanke på miljø er det en fordel at prosjekter plasseres et sted med godt kollektivtilbud, eventuelt nært sentrum og hovedårer, da transport ofte utgjør en stor del av hver enkeltes forbruk.



Figur 15 Plantegning Vindmøllebakken, fellesarealet i blått (Moe, A.S., Liaset, R. K., 2016)



Figur 16 Snitt Vindmøllebakken (Moe, A.S., Liaset, R. K., 2016)

Vindmøllebakken er enda ikke innflyttingsklart, men flere av de fremtidige beboerne har allerede startet å planlegge og diskutere husregler og organiseringen de tenker å ha i fellesskapet. Det er for eksempel klart at det i Vindmøllebakken skal være et system for bildeling. Tanken til

utviklerne bak konseptet var at det skulle være et profesjonelt firma som tok seg av dette, mens beboerne har snakket om å dele sine egne biler. Selv om initiativtakerne har lagt til grunn noen hovedpunkter for modellen, er målet at beboerne selv etter hvert skal forme stedet og gjøre det til sitt eget. Det er heller ikke avgjort enda hvordan det skal løses i praksis med utlån av gjesteleiligheten. Når en flytter inn i et slikt bofellesskap blir det feil å måtte betale ekstra for alle tilleggsfasiliteter, samtidig ser de behovet for en viss form for regulering slik at det ikke oppstår konflikter på grunn av for eksempel skjev fordeling av bruk. En ting som derimot er fastsatt i vedtektene er månedlige husmøter, i tillegg plikter beboerne å være med i en eller annen gruppe. Dette kan være grupper som bidrar til å ivareta de forskjellige områdene. Utviklerne av konseptet kommer også til å anbefale å ha felles måltider i forbindelse med husmøtene da dette fungerer som en samlende aktivitet, slik som de har i flere av bofellesskapene de har undersøkt. Vindmøllebakken vil som sagt bli organisert som et borettslag og om de ønsker å ansette en vaktmester eller renholdsarbeidere for vedlikehold av fellesarealet er noe de må finne ut av innad i borettslaget.

Ekstrakostnad

For å få til å tilby såpass mye fellesarealer innenfor rimelige økonomiske grenser og for å redusere det økologiske fotavtrykket, har utviklerne vært nødt til å redusere størrelsen på de ordinære leilighetene noe, til fordel for de i gjennomsnitt 12,6 kvm med fellesarealet hver enkelt bolig har inkludert i prisen. En betaler altså for sin egen bolig i tillegg til 12,6 kvm med fellesarealet. I følge industridesigner Wigum ligger kvadratmeterprisen på boligene omkring 53 000 kr, noe som tilsvarer en "tilleggspris" på ca. 667 000 kr per bolig ($12,6 \text{ kvm} * 53 \text{ 000 kr/kvm}$). Det sies derimot fortsatt at denne prisen er konkurransedyktig da kvadratmeterprisen varierer noe fra bolig til bolig, avhengig av boligens størrelse og plassering i bygget. Dette er et bevisst forsøk på å differensiere leilighetene for å få inn det ønskede mangfoldet. En utfordring ved å bygge og tilby alternative boformer, slik som Vindmøllebakken, har vist seg å være nettopp den store variasjonen i kjøpekraft blant befolkningen. Prosjektgruppen har fryktet at det skulle bli litt mange over 50 i Vindmøllebakke, og skulle gjerne ønsket seg flere barnefamilier, men tror noe av grunnen til at det er så få av dem, er nettopp prisen. Utbyggerne er ikke i tvil om det er marked for modellen, problemet er bare å få gjort det tilgjengelig og kjent for folk flest.



Figur 17 Fellesstue/allrom GbS, Vindmøllebakken (Vindmøllebakken, 2018)



Figur 18 Fellesstue/allrom GbS, Vindmøllebakken (Vindmøllebakken, 2018)

Salg

Når det kommer til salg av boligene har det vært perioder hvor det har gått litt trått med første byggetrinn. Dette var en periode hvor det omtrent stod stille i boligmarkedet i Stavanger. Andre byggetrinn ble lagt ut for salg i slutten av mars 2018, og det er per dags dato (10.04.18) solgt totalt 28 av 40 boliger. Wigum har troen på at salget vil fortsette, spesielt nå som en ser at byggingen er i gang og tidshorizonten for innflytting ikke er like lang. Wigum tror og håper også at dette vil åpne øynene til barnefamiliene i større grad.

4.7.6 Suksessfaktorer

Wigum tror det er spesielt tre ting som kjennetegner et vellykket bofelleskap; lydtetthet, fleksibilitet og disiplin. Med lydtetthet mener Wigum at det er ekstremt viktig at en i et bofelleskap kan opprettholde sitt eget privatliv, i tillegg til fellesskapet. Det å for eksempel kunne ha en høylytt krangel inne i den private boligen i det ene øyeblikket, for så å kunne by på seg selv i fellesskapet i neste øyeblikk tror hun er en forutsetning for å kunne trives i et bofelleskap i lengden. I tillegg tror Wigum det er viktig med fleksibilitet i bygget og planløsningen, slik at en blant annet har muligheter for utvidelse av familien uten og måtte flytte til et annet sted. Til slutt nevnes disiplin. Med disiplin menes en viss form for system og orden, samt gode rutiner. Å skulle leve tett oppå så mange forskjellige mennesker krever nettopp en god

dose disiplin for at en skal unngå å gå hverandre på nervene på grunn av små bagateller. Dette er noe av hovedgrunnen til at prosjektgruppen har laget en håndbok med vedtekter for konseptet. Målet med dette er å danne en slags grunnmur for et vellykket bofellesskap hvor en også kommer med anbefalinger for struktur og organisering. Gjennom dette håper de på å åpne en dør for en bærekraftig modell på alle fronter.

4.7.7 utfordringer

Å utvikle et nytt konsept kommer ikke uten utfordringer og den største av dem, ved utviklingen av modellen Gaining by Sharing, har vært den økonomiske risikoen. For en entreprenør som i alle år tidligere har jobbet med å redusere risikoen blir det en stor overgang å skulle utvikle et prosjekt med en helt ny modell for det norske markedet. Konseptet har tvunget både entreprenør, ingeniører, arkitekter og beboere til å tenke nytt. De har blitt nødt til å tenke deling i større grad enn tidligere, og prosessen de har vært gjennom i forbindelse med utviklingen av konseptet har også vært ny og annerledes. Prosjektgruppen har derimot troen på at det på sikt vil være tjenlig med den prosessen de har vært gjennom da den kan gi mer selvstendige beboergrupper, som igjen kan føre til at innflyttingsdelen blir enklere. Når en i tillegg ser omsorgsbehovet som er i dagens samfunn kan et slikt konsept kunne være med på å dekke noe av dette behovet, når de som bor der har lettere for å møte andre mennesker og rett og slett være mindre sårbare.

Utviklingen av konseptet har vært en ressurs- og tidkrevende prosess, men med et mål om å kunne ta læring fra prosessen og det første pilotprosjektet på Vindmøllebakken. I tillegg til håndboken for konseptet er det en plan om en slags standard prosess for å kunne samkjøre prosesser og effektivisere på flere områder ved eventuelt nye prosjekter. Konseptet Gaining by Sharing har nå blitt sitt eget AS som forvalter denne kompetansen og som kan selge inn modellen i nye prosjekter.

Tiltak

Ved spørsmål om det er noe som kunne vært gjort fra kommunen sin side for å legge til rette for en større utbygging av slike bofellesskap kommer det opp flere forslag. Det nevnes blant annet at kommunen må etterspørre det i større grad, for eksempel gjennom reguleringsplaner hvor det kan settes krav til at det skal bygges alternative boformer. Dette begrunnes med at kommunen i by- og stedsutviklingsplaner selv ønsker et større mangfold av beboere, noe det vil legges til rette for ved utvikling av bofellesskap etter for eksempel modellen Gaining by Sharing. Et annet forslag er å gjøre det enklere å bygge bofellesskap ved å lette litt på kravene til for eksempel antall parkeringsplasser ved utbygging av bofellesskap. På Vindmøllebakken i Stavanger for eksempel,

vil det bare bygges syv parkeringsplasser hvor to-tre av disse er tenkt brukt til bildelingsordningen. Her har det vært et samspill med kommunen hvor det har blitt lettet litt på kravene til antall parkeringsplasser per bolig.

4.7.8 Oppsummering

Formål: Formålet med modellen Gaining by Sharing er å skape miljømessige, sosiale og økonomiske gevinster gjennom fellesskap og deling, samt ivareta best mulig sosiale relasjoner og livskvalitet hos beboerne.

Målgruppe: Utvikler ønsker et stort mangfold i disse prosjektene og har ikke en spesifikk målgruppe de ønsker å nå.

Fasiliteter: I tillegg til komplette private leiligheter har beboerne i pilotprosjektet Vindmøllebakken tilgang til en fellesstue/allrom med kjøkken, takterrasse, gjesteleilighet, veksthus og bilpool.

Pris: Å tilby fellesareal til bruk for beboerne har sine kostnader, som betyr at en i tillegg til å betale for sin private leilighet må regne med å betale for i gjennomsnitt 12,6 kvm av fellesarealet, noe som gjør boligene noe dyrere enn tilsvarende i samme området.

Organisering: Pilotprosjektet på Vindmøllebakken er organisert som et borettslag. Å bo her innebærer i utgangspunktet ingen plikter, men modellen legger opp til et stort ønske om at alle skal bidra til fellesskapet på en eller annen måte for å kunne leve opp til modellens formål best mulig.

Utfordringer: Å utvikle en ny modell for det norske markedet kommer ikke uten utfordringer, og en av de største i dette prosjektet har vært den økonomiske risikoen en har stått overfor. Det har som sagt blitt viet mye tid og penger til utviklingen av modellen uten at en hele tiden har visst hva en går til. En annen utfordring som nevnes er variasjonen i befolkningens kjøpekraft. Å nå forskjellige type mennesker fra hele befolkningen blir fort vanskelig når prosjektene er nødt til å bli noe dyrere enn vanlig. Det har også vært en utfordring å nå ut til befolkningen med modellen, og å avkrefte folks fordommer mot alternative boformer.

Prosess: Prosessen med å utvikle konseptet har krevd mye tid. Utviklerne av modellen startet tidlig, og har blant annet gjennomført flere undersøkelser, workshops og intervjuer, og hatt en aktiv brukermedvirkning. De tre viktigste spørsmålene som ble stilt i løpet av prosessen var; hva gir et godt bofellesskap, hvordan må arkitekturen se ut og hvordan kan det være bærekraftig også med tanke på arkitekturen. All researchen har resultert i en håndbok som anses som et fundament

for konseptet, og inneholder blant annet vedtekter og faste momenter. Håndboken er ment å kunne tas i bruk ved utviklingen av senere prosjekter.

Suksessfaktorer: Elementer som lydtetthet, fleksibilitet og disiplin blir sett på som viktige faktorer for et vellykket bofellesskap. For at modellen skal kunne skape miljømessige gevinster er det en stor fordel at prosjektene blir plassert på områder med gode kollektivtilbud, eventuelt nært sentrum.

Tiltak: Forslag for å få til en større utbygging av alternative boformer er mer krav i reguleringsplanen, eventuelt at en kan få lettet på andre krav om en bygger alternativt.

4.8 Oppsummert

I følgende delkapittel vil faktorer som formål, målgruppe, organisering, tilleggsfasiliteter, pris, utfordringer for utviklere, utfordringer for beboere og suksessfaktorer fra de forskjellige casene trekkes frem og oppsummeres i ett samlende avsnitt. Her vil hovedsakelig trekk som går igjen i de forskjellige casene presenteres.

Formål: Intensjonene og ambisjonene i de forskjellige casene har flere likhetstrekk. Formålene er noe ulikt formulert, men i alle casene er det et ønske om å legge opp til mer sosial kontakt mellom beboere og å unngå ensomhet. Andre ambisjoner som går igjen er å legge opp til en enklere og tryggere hverdag, samt en mer aktiv hverdag for beboerne. De ekstra fasilitetene har også som intensjon at en skal unngå å måtte gi slipp på hobbyer en kunne bedrive i en større bolig, slik som for eksempel syrom, verksted og smørebod. Ekstra gjesterom og store samlingsrom gjør at en kan fortsette å ha gjester og større selskap. Alt i alt kan en si at det handler om å øke livskvaliteten til beboerne.

Målgruppe: I seks av syv case studert er det et ønske om mangfold i borettslagene og prosjektene. Med mangfold menes blant annet folk i forskjellig alder, med forskjellig bakgrunn og med ulik familiesituasjon. I noen av casene er det i tillegg et ønske om at de som flytter inn har en positiv holdning til deling og fellesskap. Det er kun et case som skiller seg ut med en målgruppe på voksne over 55 år.

Organisering: I alle de tre eldre casene arrangeres det felles middager fra tid til annen. I det ene borettslaget er alle beboerne pliktet til å delta i matlagingen etter tur, mens det i de to andre er helt frivillig å delta og å være med. I de nyere casene studert er alt av fellesskap også frivillig å være med på og må organiseres på eget initiativ. Et av casene har til gjengjeld et vertskap som arrangerer felles middager og andre aktiviteter for beboerne noen ganger i måneden for de som ønsker det.

Tilleggsfasiliteter: Tilleggsfasilitetene i de forskjellige casene er presentert i tabellen nedenfor. Fasiliteter som går igjen i alle casene er en storstue med tilhørende kjøkken, samt gjesterom. De fleste casene har også et treningsrom ment for beboerne.

Bergsligata	Borettslaget Kollektivet	Friis' gate	Selvaag Pluss	Doyén	Bo²	Gaining by Sharing
Storstue m/kjøkken	Storstue m/kjøkken	Storstue m/kjøkken	Storstue m/kjøkken	Storstue m/kjøkken	Storstue m/kjøkken	Storstue m/kjøkken
	Treningsrom	Treningsrom	Treningsrom	Treningsrom		
			Lounge	Lounge		Lounge
			Møterom		Møterom	
Gjesterom	Gjesterom	Gjesterom	Gjesterom	Gjesterom	Gjesterom	Gjesterom
		Systue			Systue	
					Smørebod	
Sløydrom					Sløydrom	
					Bilpool	Bilpool
		Lekerom				
Badstue		Badstue		Badstue		
				Spa- avdeling		

Tabell 11 Oversikt over tilleggsfasiliteter

Pris: Å tilby tilleggsfasiliteter medfører en ekstra kostnad ved utbygging. I de fleste casene studert medfører dette dermed en noe høyere salgspris på leiligheten i forhold til tilsvarende i samme område, men det finnes to unntak. I et av casene selges boligene til en fastpris justert for KPI, og boligene er ikke ment som et investeringsobjekt på samme måte som andre boliger blir sett på som i dag. Utvikler ved et annet case har valgt å ta en lavere fortjeneste for å unngå at boligene skal bli dyrere. I tillegg til utviklingskostnaden, kommer kostnadene for vedlikehold og drift i ettertid. Alle casene viser til høyere felleskostnader grunnet tilleggsfasiliteter, men ikke nødvendigvis uforholdsmessig høye.

Utfordringer for utviklere: Utviklerne forteller om utfordringer knyttet til tiden det tar å utvikle konseptene. Flere av utviklerne utfører undersøkelser, workshops og intervjuer i arbeidet med å komme frem til et godt konsept. Det fortelles også om utfordringer i overleveringsfasen av

boligene og tiden etter. Utviklerne bruker mye tid på å sette i gang beboerne og i å introdusere de for tilleggsfasilitetene. Det knyttes også utfordringer til markedsgrunnlag og prosjektstørrelse, samt å sørge for god kjennskap til konseptene. Det er en utfordring å bygge prosjekter med få enheter da kostnaden ved å bygge tilleggsfasiliteter blir fordelt på færre. Trinnvis utbygging på små steder er ressurskrevende. Oppsummert kan det sies å være vanskelig å starte slike prosjekter på mindre steder. Noen utviklere setter i tillegg som krav at det er god infrastruktur og et godt servicetilbud i området. En del utviklere etterlyser en nasjonal veileder hva gjelder alternative boformer og hva dette kan innebære. For en førstegangsbygger av slike prosjekter kan en slik veileder være til hjelp for å unngå vanskeligheter. Det kan også stilles spørsmål om reguleringsbestemmelse for et område burde stille krav til at det bygges slike prosjekter.

Utfordringer for beboere: Fra beboernes side virker de største utfordringene å være knyttet til fellesarealene. Med mye fellesarealer er det mye som må vedlikeholdes og tas vare på. Når en deler med såpass mange mennesker, finnes det flere forskjellige meninger og tanker om hvordan ting burde være og hva som er bra nok. I de borettslagene hvor det arrangeres felles middager på frivillig basis av beboerne selv er det stadig en bekymring om en får til å videreføre dette. I store prosjekter knyttes det også utfordringer til at noen beboere går lenge uten å i det hele tatt vite om fellesskapet og tilbudet som finnes.

Suksessfaktorer: En suksessfaktor som går igjen blant flere utviklere og beboere er et tydelig regelverk på hvordan ting skal fungere og håndteres. Med klare regler skal alle kunne ha en felles oppfatning av hvordan en skal forholde seg til blant annet fellesarealene, noe som kan være med på å redusere konfliktnivået. En annen suksessfaktor er at det finnes et tydelig skille mellom det private og fellesskapet, og at en har mulighet til å trekke seg tilbake når en måtte ønske det. Det nevnes fra flere hold at det er viktig at fellesarealene er fleksible slik at de kan endre sin funksjon ettersom beboerne endrer sine ønsker og preferanser om hva de ønsker å ha i fellesskapet. Det kan også se ut som det, for en del beboere, er en fordel at prosjektene ligger i tettsteder og byer med godt kollektivtilbud og et godt servicetilbud i nærområdet. Markedsføring av fasiliteter på en måte som når frem til potensielle beboere blir også viktig. Dette er blitt gjort gjennom aktiv brukermedvirkning hos noen av utviklerne. For å finne ut av hvordan prosjektene har gått etter overlevering, og for å kunne ta lærdom av dette, kan det være en fordel å gjennomføre kundetilfredshetsundersøkelser selv etter det har gått ett år. Når det kommer til økonomi bør prosjektene ha et visst antall enheter, og mest mulig bør selges i ett byggetrinn for at fordelingen av felleskostnadene skal bli så jevn som mulig.

5. Diskusjon

I dette kapitlet vil funn fra analysen diskuteres i lys av oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål, og opp mot tidligere teori om aktuelle tema. Som nevnt tidligere er oppgavens problemstilling: *“Hvordan kan man ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft gjennom alternative boformer og hva er utfordringene knyttet til alternative boformer?”*. Kapitlet vil bygges opp rundt de tre forskningsspørsmålene som er stilt for å kunne besvare problemstillingen. Forskningsspørsmålene lyder som følger:

1. Hvilke tilleggsfunksjoner har de alternative boformene?
 - a. Hvilke blir faktisk brukt, og hva kjennetegner disse?
2. Hvorfor velger noen eiendomsutviklere å satse på alternative boformer?
 - a. Hva er utfordringen med å bygge og tilby alternative boformer?
3. Hvilke suksessfaktorer skal til for å lykkes med alternative boformer?

5.1 Tilleggsfunksjoner

I Ingebrigtsens (1989) rapport fra NIBR basert på en spørreundersøkelse om alternative boformer kommer det frem hvilke typer fellesfunksjoner og servicetilbud respondentene kunne ønske seg i de alternative boformene. Høyest på listen kommer fellesanlegg som allaktivitetsrom, lekerom, hobbyrom, gjesterom og kjellerstue. Under kommer en oppsummering av hva de studerte casene tilbyr av fellesarealet.

	Bergsligata	Borettslaget Kollektivet	Friis´ gate	Selvaag Pluss	Doyén	Bo ²	Gaining by Sharing
Storstue m/kjøkken	X	X	X	X	X	X	X
Gjesterom	X	X	X	X	X	X	X
Treningsrom	X	X	X	X	X		
Lounge				X	X		
Møterom				X		X	
Systue			X			X	
Smørebod						X	
Sløydrom	X					X	
Bilpool						X	X
Lekerom			X				
Badstue	X		X		X		
Spa-avdeling					X		

Tabell 12 Oversikt over tilleggsfunksjoner 2

Kjennetegn og bruk

Det som går igjen i samtlige prosjekter er en felles storstue med tilhørende kjøkken, treningsrom og gjesterom/-leilighet. Som det kommer frem av resultatene blir storstuene mye brukt i alle de forskjellige casene. Hos noen til felles middager, og hos andre mest til private arrangementer. En storstue med plass til mange mennesker er noe de fleste ikke har plass til hjemme i sine private leiligheter, og det kan se ut som om en felles storstue kompensere godt for dette. Det samme gjelder gjesterommene. Dette er noe mange ikke har plass til i sin egen leilighet. I følge intervjuobjektene blir treningsrommene brukt i varierende grad av de forskjellige beboerne. Det kommer derimot frem fra de som bruker det lite at de liker at muligheten er der, og at

treningsrommet ikke er et rom de ville byttet ut til fordel for noe annet. Å trene innebærer en helsefordel for alle, og er noe de fleste gjør eller tenker at de burde gjøre. Dette kan være noe av grunnen til at ingen av de som er snakket med ønsker å gjøre om rommet til fordel for noe annet.

Ellers så tilbys det forskjellige typer rom ment for å dekke forskjellig type hobbyer og interesser. I både Friis' gate og Bo² har beboerne tilgang til et felles syrom med stor suksess. Det samme gjelder smøreboden og sløydrommet til Bo². Etter å ha snakket med både beboere og utviklere, kommer det frem at noe av grunnen til at disse rommene blir såpass mye brukt er mye grunnet ivrige ildsjeler med en lidenskap for de respektive hobbyene. Til sammenligning så hadde de tidligere et musikkrom i Borettslaget Kollektivet som nå er gjort om til et privat atelier for en av beboerne i borettslaget. Det kan med andre ord se ut som at for at slike særegne hobbyrom skal fungere og bli brukt, er en nødt til å ha noen som virkelig brenner for den gitte hobbyen. Ildsjelene ser ut til å dra med seg flere andre beboere i sin hobby, og det er sjeldent kun den ene ildsjelen som bruker rommet. Sett ut i fra dette blir det ekstremt viktig at fellesrommene som tilbys innehar en viss grad av fleksibilitet slik at rommene kan endre funksjonen ut i fra beboernes ønsker.

Hos Bo² er det bilpoolen som blir minst brukt. Det skal sies at det i prosjektet i Mjøndalen, som det tas utgangspunkt i, er lagt opp til en parkeringsplass per bolig som betyr at alle har plass til en bil hvis de skulle ønske det, noe som kan være med på å redusere behovet for bilpoolen. Det kan virke som om beboerne i hovedsak ønsker å benytte seg av fasiliteter som de ikke har tilgjengelig i privat eie.

I Ingebrigtsens (1989) rapport kommer det også frem at den mest ønskede formen for alternative boformer var den hvor boligene var knyttet sammen med fellesrom. I alle casene utenom Borettslaget Kollektivet og Bo² er dette tilfellet, enten i form av en felles oppgang eller felles inngangsparti med en form for lounge. Som det kommer frem i resultatene er dette noe de savner i Borettslaget Kollektivet. Et felles inngangsparti eller felles oppgang gjør at en automatisk treffer på naboene sine oftere, og kan sann sett føre til at en blir bedre kjent og føler en større trygghet og fellesskap i borettslaget enn ellers. Samtidig har de vist at det går an å få til å opprettholde et fellesskap i Borettslaget Kollektivet i vel 40 år uten at en har dette. Det er med andre ord ikke en nødvendighet for å skape et fellesskap, men til hjelp for å få naboene til å treffe på hverandre på uformelle måter og sann sett kanskje utvikle et opplevd fellesskap.

Ingebrigtsens (1989) undersøkelse ser i tillegg på hva respondenten kunne tenke seg å få ut av å flytte i et bofellesskap. Resultatene hennes var mer kontakt med naboer, større trygghet og mer

fellesskap. Blant Office of National Statistics fem hovedindikatorer for sosial kapital finner vi; sosiale nettverk/ sosial støtte, sosial deltagelse, gjensidighet og tillit og demokratisk deltagelse (Frederick Foxton, 2011). Etter å ha snakket med flere beboere i de forskjellige casene kommer det tydelig frem at de som faktisk deltar i fellesskapet opplever en stor grad av sosial deltagelse og nettverk. Beboere forteller om situasjoner hvor de har fått hjelp av naboer både på oppfordring og uoppfordret, og at de ofte finner på ting sammen, selv også utenom hva som arrangeres i fellesskap. Utviklerne av de nyere prosjektene og beboere forteller at de forskjellige fellesarealene blir mye brukt og fungerer som uformelle møteplasser, med en lav terskel for kontakt blant beboerne. Det skal sies at menneske som har blitt intervjuet er mennesker som selv har meldt seg frivillig som intervjuobjekter, og som sånn sett mest sannsynlig er sosiale mennesker. Dette kan åpenbart ha påvirket svarene i den positive retningen, men det er likevel liten tvil om fellesarealene i de studerte casene legger opp til gode muligheter for kontakt med naboer og sosial deltagelse.

5.2 Hvorfor tilby alternative boformer og utfordringer som hører med

5.2.1 Hvorfor

Drivere

Plan- og bygningslovens første formål sier at ”loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner”. I henhold til lovens bestemmelser §3-1 skal også planer legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, samt fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller (byggningsloven, 2008).

Som det kommer frem av dybdeintervjuene er det ingen som refererer direkte til Plan og - byggningslovens formål eller bestemmelser ved spørsmål om hvorfor de forskjellige velger å satse på alternative boformer, samtidig er det mange av begrunnelsene som kunne falt inn under lovens formål og bestemmer. I et av konseptene har utvikleren for eksempel til hensikt å lette beboernes hverdag gjennom å tilby ekstra service. Konseptet startet med de tre faktorene; trygghet, service og opplevelse. En annen utvikler har som fokus at beboerne ikke skal måtte gi slipp på hobbyer og interesser selv om de flytter til leilighet, og er også opptatt av trivsel og godt naboskap. Hoveddrivkraften til konseptet med fokus på eldre er å forebygge ensomhet blant denne målgruppen, mens målet til utviklerne av GbS-modellen er å ivareta best mulig livskvalitet og sosiale relasjoner blant beboerne. Trygghet, trivsel og livskvalitet er generelt faktorer som går

igjen, og det kan virke om utviklerne mer eller mindre ubevisst følger PBLs formål og bestemmelser i større grad i disse prosjektene.

I følge Czischke (2017) skyldes mye av grunnen til at flere utviklere rundt om i Europa nå engasjerer seg i bofellesskap og alternative boformer at de har lyst til å utvikle og friske opp fremgangsmåtene sine, og å lære og bli inspirert av “grasrotaktører”. Czischke (2017) har også funnet ut at mange motiveres av å kunne tilby mer bærekraftige løsninger, løsninger som tilbyr mer sosial inkludering og løsninger som sørger for en større variasjon i boligtilbudet. Noe som stemmer godt overens med funnene gjort i denne studien. Flere av utviklerne forteller at de ønsker å tilby noe annet til markedet enn hva som allerede finnes. Det har også blitt ytret ønsker om å gi noe tilbake til samfunnet i form av bærekraftige løsninger. Noen nevner at gjennomførte konsepter vil være nødvendig i dårlige tider for å i det hele tatt kunne få solgt noe. Motivasjonen varierer fra rene profittøkende drivere til å faktisk tilby markedet noe annet, og å være med på å bidra til variasjon i boligtilbudet.

Dersom alternative boformer viser seg å være med på å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft, vil det å tilby slike boformer kunne være med på å bygge opp omdømmet til gjeldende bedrift ved at de viser at de bryr seg om en bærekraftig utvikling i samfunnet. Det å fremstå som en bedrift som tar hensyn til miljøet og en bærekraftig utvikling blir bare mer og mer viktig og verdsatt i samfunnet i dag, sånn sett kan også ønske om å fremstå som miljøvennlig være et alibi for å prøve å oppnå en høyere profitt gjennom et bedre rykte. Som teorien sier prioriteres derimot sosiale og miljømessige hensyn ofte i mindre grad av bedrifter da det ofte innebærer store kostnader eller har for lite betydning for hovedmålet til bedriften (Widok, 2009 som sitert i Booz and Company, 2008).

Målgruppe

I Lene Schmidts (2002) programskisse for alternative boformer tas det utgangspunkt i det moderne menneskets liv. Et menneske med knapphet på tid og skiftende relasjoner, både privat og i arbeid, men også med behov for trygghet og felleskap på den ene siden, samt anonymitet og individuell frihet på den andre. Det sies at bofellesskap kan ha spesielt store fordeler for grupper som enten er plaget med stort tidspress, eller på den andre siden har mye tid til overs. I Ingebrigtsens (1989) rapport varierer de som kunne betegnes som *tydelige interesserte* og *sannsynlige etterspørrere* både i alder, kjønn, utdanningsnivå og familietype. Et fellestrekk ved alle casene som har blitt studert, utenom konseptet Doyén, er at målgruppen har vært folk i alle aldre og et stort mangfold. Ved konseptet Doyén er målgruppen voksne over 55 år med begrunnelsen om at “like barn leker best”. Utvikler er tydelig i sin tro på å segmentere markedet,

og legger ikke noe problem i risikoen for at alle beboerne aldres noenlunde likt slik at bofellesskapet etter hvert kan sammenlignes med et “eldresenter”. Ved å alderssegmentere målgruppen i konseptene har en mulighet til å spisse konseptet i enda større grad. Samtidig vil en ved å spisse målgruppen ikke ha et like stort markedsgrunnlag, noe en må være obs på når en skal velge prosjektets plassering og størrelse. En annen ting å tenke på hvis en ønsker å alderssegmentere den andre veien, for yngre, er kjøpekraften hos den potensielle målgruppen. Yngre mennesker som skal inn på boligmarkedet har gjerne mindre å rutte med enn de eldre.

De andre utviklerne som ikke har valgt å alderssegmentere sine målgrupper begrunner dette med ønsker fra beboerne selv. Både gjennom erfaring og tilbakemelding fra beboere kommer det frem at en god blanding av folk i alle aldre er høyt verdsatt. Unger er med å skape liv i gangene, mens de eldre tilbyr gode samtaler, og til tider også avlastning for de yngre gjennom barnepass. For å få til en god variasjon blant beboerne kommer det frem fra dybdeintervjuene at utviklerne har vært svært bevisst når det gjelder variasjon i størrelse på leilighetene de tilbyr. Beboerne i Friis’ gate skulle for eksempel ønske de hadde flere større leiligheter i borettslaget da de opplever en tendens til at barnefamilier flytter på grunn av plassmangel. Fordelen med å ønske mangfold i beboergruppen er at en har et mye større markedsgrunnlag enn ved segmentering, og sånn sett minker risikoen ved å utvikle og tilby alternative boformer.

5.2.2 utfordringer

Brukermedvirkning

Hos flere av utviklerne har prosessen med utviklingen av konseptene tatt tid. Flere av utviklerne har gjennomført større markedsanalyser, før de i tillegg har satt i gang med workshops og reell brukermedvirkning i utformingen av sine konsepter. Å investere mye tid i workshops, undersøkelser og brukermedvirkning innebærer en økonomisk risiko dersom konseptet viser seg å være helt skivebom. Som teorien sier vil det å ta med potensielle beboere og “den vanlige mannen i gata” med på prosessen kunne være med på å endre bedriftenes tilnærming. En tidkrevende prosess som ofte blir sett på som en langtidsinvestering for bedrifter i å utvikle nye fremgangsmåter og praksis, og kanskje også en ny nisje i markedet (Czischke, 2017). Selv om konseptutvikling kan koste mye penger, er det kanskje ekstra viktig å ta med potensielle brukere i prosessen ved utviklingen av nye konsepter. På denne måten får man en god pekepinn på om konseptet og tankegangen i det hele tatt er aktuell, i tillegg til at en kan få konkrete innvendinger på konseptet og ønsker om tilleggsfasiliteter. Alle de fire utviklerne som er intervjuet i forbindelse med studien har utviklet konsepter for gjenbruk, og som altså ikke kun er ment for ett enkelt prosjekt.

Engasjement og tid

Å utvikle og å tilby alternative boformer kommer ikke uten utfordringer. Slik informantene uttrykker krever det en ekstra innsats å tilby alternative boformer, og boformer som det finnes lite av i Norge i dag. Selv med forskjellig grad av fellesskap nevner alle at det kreves mer engasjement og initiativ fra deres side i oppstarten av slike prosjekter. Beboerne er ukjente med konseptene, og for å få prosjektene til å fungere slik som det er tenkt er utviklerne nødt til å sette i gang beboeren og være til stede i mye større grad enn ellers. Aktørene forteller blant annet om hyppigere salgsmøter og informasjonsmøter ved disse prosjektene enn ved “vanlige” prosjekter. Flere er også med på beboermøtet i ettertid av overtagelse. I tillegg til uvitenhet hos beboerne, kan dette også skyldes mangel på kunnskap fra utviklernes side. Ved lite erfaring med utvikling av slike konsepter er det klart at en har mye å lære, og store forbedringspotensialer i effektiviseringen av prosessen med salget. Hos en av aktørene som har blitt intervjuet inngår i tillegg serviceavtaler på opp til 20 år av gangen i boligprosjektene, som gjør at utviklerne er bundet og vil bli assosiert med disse prosjektene i lang tid etter overtagelse.

Antall enheter

I tillegg til tiden det krever å utvikle og å sette i gang alternative boformer, knyttes det utfordringer til å finne den perfekte størrelsen på slike bofellesskap. På den ene siden må prosjektene være store nok til at kostnadene knyttet til fellesarealene ikke blir for høye per enhet, på den andre siden nevnes det fra beboere i de godt etablerte bofellesskapene at en heller ikke bør være for mange. I de aller største bofellesskapene med over 100 enheter er det fullt mulig å bo der uten å være en del fellesskapet. Fra Borettslaget Kollektivet fortelles det til og med at noen bor der i flere år før de i det hele tatt finner ut av det finnes et fellesskap. Dette kan skyldes at fenomenet og konseptet med bofellesskap er underkommunisert i samfunnet i dag. De største bofellesskapene ser ut til å ha mindre intimitet enn de mindre bofellesskapene, samtidig som de har flere folk å “ta av” til å delta på felles aktiviteter. I alle casene som har blitt studert, utenom Bergsligata, har deltagelse i fellesskapet vært helt frivillig, og ved mindre bofellesskap kan det oppstå problemer med deltagelse når en er få. I Friis’ gate har antall felles middager blitt kraftig redusert de siste årene. Friis’ gate er et av de minste bofellesskapene med rett under 30 enheter, og deltagelse i fellesskapet svinger i takt med hvem som bor der og hva slags livssituasjon de er i. En konsekvens av lav deltagelse kan bli at bofellesskapet mister sin hensikt med å legge opp til en mer sosial hverdag for beboerne. I Bergsligata er de omtrent like få, men her er en pliktig til å bidra til fellesskapet når en flytter inn slik at antall enheter ikke påvirker deltagelsen på samme måte.

Den perfekte størrelsen på et bofellesskap er derfor vanskelig å angi. Er en få er en avhengig av at de som faktisk bor der er svært aktive og engasjerte mennesker for å få til et godt fellesskap. Er en mange mister en fort intimiteten og oversikten over hverandre, samtidig som en har mange å ta av slik at en ikke er avhengig av at alle deltar. Størrelsen på nye bofellesskap bør derfor vurderes ut i fra hva en tenker at beboerne skal få ut av å flytte dit, og eventuelt hvor mye hjelp til initiativ utvikler har tenkt til å bidra med i oppstartsfasen.

Byggetrinn

Utviklerne stiller seg ulikt til spørsmålet om hvor mange byggetrinn prosjektene bør ha. Som det kommer frem i dybdeintervjuene opererer en av utviklerne med kun ett byggetrinn, slik at alt av fellesfunksjoner er klart når den første flytter inn og fordelingen av kostnadene ikke blir skjev. De andre utviklerne operer med opp til fem byggetrinn. Vurderingen av antall byggetrinn virker å gå mye ut på hvor mye markedet kan absorbere av boliger. Mens utvikleren med ett byggetrinn holder seg til storbyene, opererer de som bygger over flere byggetrinn også på mindre plasser.

5.3 Suksessfaktorer for et vellykket bofellesskap/ alternative boformer

Verdier og holdninger

Office of National Statistics (ONS) definerer som nevnt tidligere sosial kapital som “nettverk med delte normer, verdier og forståelse som legger til rette for samarbeid innen eller mellom grupper”. ONS påstår også at høye verdier av sosial kapital er assosiert med blant annet høyere akademiske prestasjoner (Fredrick Foxton, 2011). Om ikke det er en selvfølge at de som flytter inn i samme bofellesskap deler de samme verdier, normer og forståelse har i hvert fall funnene vist at det er en stor fordel om de gjør det. Noenlunde like verdier, normer og forståelse ser ut til å føre til et lavere konfliktnivå, og eventuell kjapp konfliktløsning. Gjennom egne brukerstudier har også en av utviklerne funnet ut at noe av det viktigste for å få til et velfungerende bofellesskap er noen grunnleggende holdninger og prinsipper. Blant annet det at en har et ønske om å bo sammen med andre, og at en også har en interesse i å bidra til fellesskapet. Når det kommer til det med høyere akademiske presentasjoner går det ikke an å trekke noen sammenheng her ut i fra hva jeg har forsket på, men det skal sies at alle de tre eldre bofellesskapene ble grunnlagt av og består også i dag av mange med en svært høy akademisk grad.

I følge ONS (Fredrick Foxton, 2011) kan sosial kapital kan forklares i form av forskjellige type nettverk, herunder blant annet bonding og bridging. Bonding er sosial kapital som forklarer nære relasjoner blant familie og venner, bridging er sosial kapital gjennom mindre nære relasjoner som for eksempel mellom kolleger og bekjente. Gjennom felles middager og andre felles aktiviteter

blir naboene godt kjent med hverandre, og har også gitt uttrykk for at de har knyttet sterkere bånd her enn de tror de ville gjort der de bodde før, som ofte er en helt vanlig leilighet. Gjennom dybdeintervju med utviklerne kommer det tydelig frem at dette er kvaliteter de prøver å kopiere i sine nyere prosjekter. Både beboere i Friis' gate og Borettslaget Kollektivet, samt ansvarlig for Selvaag Pluss forteller om lav grad av utskifting blant beboerne. Det blir fortalt at beboerne flere ganger har flyttet innad i borettslaget når de ønsker større plass, nettopp fordi de trives så godt og ikke har lyst til å flytte på seg. Både graden av bonding og bridging ser ut til å være sterk i de forskjellige casene.

De eldre casene ble opprettet i en tid hvor hovedmålet med alternative boformer og bofellesskap var en annen enn i dag. Før i tiden var det mer fokus på å hjelpe hverandre med å lette de dagligdagse gjøremålene innen husarbeid, mens det i dag er større fokus å utvide mulighetene for en aktiv hverdag. Fokuset på fellesskap var enda større ved utviklingen av de eldre bofellesskapene, og det kan virke som om noen av disse holdningene og verdiene fortsatt sitter igjen. Det oppfattes dermed som om det har vært og delvis er en større grad av bonding i de eldre bofellesskapene, og mer bridging i de nyere prosjektene.

Engasjement og eierskap

Det nevnes fra flere hold at aktiv brukermedvirkning i utviklingen av konsepter fra kommende beboere er med på å skape engasjement og eierskap til prosjektene. Samtidig må en være obs på tiden og ressursene som kreves når en velger å inkludere brukere i prosessen. For beboere som ikke "rekker" å være med på prosessen blir det spesielt viktig at konseptet blir presentert på en tydelig måte med klare ord om hva det innebærer og ikke. Dette er viktig for å kunne forventningsstyre potensielt nye beboere slik at de kan være trygge på hva de kjøper seg inn i. Når det gjelder allerede godt etablerte bofellesskap viser funnene at det er viktig å la nyinnflyttede og nye generasjoner være med på utviklingen slik at den skjer i takt med samfunnet, og at fellesskapet ikke dør ut med rigide veteraner.

Frivillig vs. tvungen deltakelse

Bergsligata 13, Borettslaget Kollektivet og Friis' gate 6, er alle tre organisert ganske ulikt når det kommer til fellesmiddager, det som flere omtaler som selve "hjertet" eller "livbøyen" til fellesskapet i borettslagene. I Bergsligata 13 går matlagingen på rundgang seks dager i uken som betyr at alle de voksne beboerne er pliktet til å bidra med matlaging ca. en gang hver tredje uke. Kan en ikke komme til middag her er en nødt til å melde seg av, et bevisst valg om at en faktisk må gjøre noe aktivt for ikke å ta del i fellesskapet den gjeldende dagen. I de to andre borettslagene er det frivillig å være med på en matlagingsgruppe og å delta i det hele tatt. I Borettslaget

Kollektivet har de i dag seks middagsgrupper som serverer middag tre dager i uken etter tur. Her er det ingen på- eller avmelding, og middagsgruppene lager en mengde ut fra forventet oppmøte. I Friis' gate 6 serveres det middag litt mer sporadisk, i gjennomsnitt én gang per uke, her er en nødt til å melde seg på, på forhånd.

Det er vanskelig å si hva som fungerer best da alle borettslagene hevder å ha godt oppmøte når det først er fellesmiddag. Samtidig er inntrykket at, både gjennom intervjuer med beboere i eksisterende borettslag og eiendomsutviklere om nyere prosjekter, at forpliktelser har en tendens til å virke skremmende for potensielt nye beboere, og for så vidt også for eksisterende beboere. I Følge Schmidt (2012) er alternative boformer noe som kan passe de fleste til en viss grad, så lenge det oppleves som uforpliktende og frivillig å delta. De tre eldste borettslagene ble satt i gang i en annen tid enn i dag, med blant annet kvinnefrigjørelse i fokus. Folk som flytter til alternative og sosiale boformer i dag ser ut til å ha et annet fokus, nemlig mer fritid og en enklere og mer aktiv hverdag. Det er derfor tvilsomt at å innføre plikter er veien å gå for å få det til i dag.

Ildsjeler

Som nevnt tidligere er ivrige ildsjeler mye av grunnen til at flere av fellesrommene i de forskjellige bofellesskapene blir flittig brukt. Aktive ildsjeler og initiativtakere viser seg i flere av casene også å være av betydning for grad av samvirke og felleskap. En kan aldri garantere at det vil flytte inn folk som er villig til å ta i et tak i nye prosjekter, men som det kommer fra en av utviklerne virker det som at ildsjelene kommer frem i lyset så fort det er noe å ta tak i og noe å holde på med. Legger en dermed godt til rette for dette gjennom fellesarealer slik som ulike hobbyrom er sannsynligheten større for at en også i nye prosjekter vil oppleve mye initiativ fra beboerne.

Regelverk, fleksibilitet og frivillighet

En av grunnleggerne av borettslaget i Bergsligata (Kristoffersen, 2017) mener at en av hovedgrunnene til at borettslaget fortsatt står den dag i dag er et praktisk og tydelig regelverk, samt balansen mellom fellesskapet og det private. Når det kommer til regelverk har de fleste bofellesskapene eierformen borettslag, og må forholde seg til borettslagsloven. I tillegg har også flere av casene egne vedtekter og husregler. Ved et annet prosjekt blir faktorer som lydtetthet, fleksibilitet og disiplin trukket frem som viktig for å oppnå et vellykket bofellesskap. Lydtetthet settes her i sammenheng med skille mellom det private og fellesskapet. Andre beboere forteller om betydningen av fleksibilitet i fellesrommene og frivillighet når det kommer til deltagelse, samt struktur, dugnadsånd og vennskap. De forskjellige utviklerne og beboerne har noe ulike svar på

hva de mener kjennetegner et vellykket bofellesskap, men faktorer som går igjen er disiplin, fleksibilitet og frivillighet.

God disiplin og et tydelig regelverk gir forutsigbarhet og kan være med på å redusere konfliktnivået. Flexibilitet i fellesarealene gir mulighet til å endre rommenes funksjon etterhvert som nye mennesker flytter inn, og prioriteringene og ønskene endres. Det at det er frivillig å delta gjør at hver enkelt beboer kan bestemme selv når en ønsker og orker å delta, og når en ikke vil. Friheten til å velge åpner mest sannsynlig opp for at flere ser på alternative boformer som en mulighet når de skal velge ny bolig.

6. Konklusjon

Formålet med oppgaven var å finne ut av hvordan en med alternative boformer kan være med på å ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft, samt hva utfordringene med alternative boformer er. I dette kapittelet vil oppgavens problemstilling besvares med utgangspunkt i de tilhørende forskningsspørsmålene.

I rapporten er det gjort en undersøkelse av syv forskjellige case, tre eldre og fire nyere. Det eldste caset studert i oppgaven stod ferdig på 70-tallet, mens det nyeste enda ikke er ferdigstilt. I hver case er det undersøkt hvilke tilleggsfasiliteter som tilbys og, så godt det lar seg gjøre, hvordan disse blir brukt. Det er også gjort undersøkelser på hvorfor boligutviklere velger å tilby alternative boformer og hva utfordringene knyttet til dette er. Med utgangspunkt i informasjonsinnhenting og erfaringer fra de forskjellige casene er det plukket ut noen mulige suksessfaktorer for vellykkede alternative boformer. Besvarelse er basert på litteraturstudier og empirisk forskning i form av casestudier med tilhørende dokumentstudier og kvalitative intervjuer.

Funnene fra studien viser at en måte ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft på gjennom alternative boformer er å tilby tilleggsfunksjoner i boligprosjekter som legger til rette for blant annet trygghet, sosialt fellesskap og livskvalitet for beboerne. Studien tilsier at en av de mest elementære tilleggsfunksjonene alternative boformer bør ha er en felles storstue hvor beboerne kan arrangere felles måltider og arrangementer i. Funnene tilsier at en felles storstue bidrar til kontakt mellom beboere, og muligheten til å bli kjent med hverandre på tvers av alder og interesser. Utover dette vil også andre fellesrom hvor er kan utføre diverse hobbyer og aktiviteter kunne samle beboerne og utvide deres sosiale nettverk. Studien avdekker at en suksessfaktor er at disse rommene innehar en form for fleksibilitet, og at deres funksjon kan endres over tid, i takt med beboernes preferanser. En annen suksessfaktor viser seg å være at fellesskapet er basert på frivillig deltagelse, slik at beboerne har mulighet til å trekke seg tilbake når de ønsker det. Det konkluderes med at balansen mellom det private og fellesskapet er en avgjørende faktor for vellykkede alternative boformer, og at det er viktig med noen grunnleggende retningslinjer for bruken av fellesområdene.

De største utfordringene knyttet til å tilby alternative boformer er i følge funnene den ekstra tiden og ressursene det tar å utvikle selve konseptet, samt tiden, innsatsen og engasjementet som kreves av utviklerne i oppstartsfasen og etter overlevering av boligene. Funnene tilsier at en suksessfaktor i prosessen med å utvikle konseptet viser seg å være aktiv brukermedvirkning. Med

en aktiv brukermedvirkning vil en ikke bare få gode innspill fra de som faktisk skal leve og bo i boligene som utvikles, men også skape et stort engasjement og eierskap til prosjektet. Funnene viser til at de største driverne bak utviklingen av alternative boformer er ønsket om å tilby markedet noe annet enn hva som allerede finnes, samt å kunne gi beboerne en opplevelse av økt trygghet, trivsel og livskvalitet.

6.2 Avsluttende refleksjoner

Avhandlingen gir ikke noe grunnlag for å kunne generalisere hvordan en med alternative boformer kan ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft, men de få casene som er undersøkt gir likevel et godt bilde av hvordan alternative boformer fungerer, og hva en som beboer kan få ut av det med de rette tilleggsfasilitetene. Som forslag til videre forskning kunne det vært interessant og undersøkt enda flere alternative boformer og snakket med enda flere beboere, og da spesielt de, som av forskjellige grunner, ikke ønsker å ta del i fellesskapet der de bor. Dette ville kunne gitt god innsikt i aktuelle forbedringspotensialer ved utviklingen av nye prosjekter. Hvor mange enheter de alternative boformene bør inneholde virker det å være stor uenighet om, og det hadde også vært interessant å undersøke hva som er mest lønnsomt, ikke bare økonomisk, men for å maksimere deltakelsen og for fellesskapets del generelt. Gjennom intervjuer med eiendomsutviklere har jeg fått inntrykk av at interessen for deres prosjekter er stor hos de som faktisk har klart å gjøre seg kjent med hva konseptene faktisk innebærer.

Gjennom arbeidet med masteroppgaven har jeg ikke bare lært masse om alternative boformer. Prosessen har også gitt meg noe erfaring innen forskning og bruk av forskjellige metoder. Jeg har erfart at å skulle skrive en masteroppgave tar tid, mer tid enn en skulle tro, og at det å sette seg inn i nye temaer og forskningsmetoder er utfordrende. Alt i alt har arbeidet med masteroppgaven vært en utfordrende, men også spennende jobb!

7. Referanseliste

- 2018a. *Doyén Aktiv* [Online]. Tilgjengelig fra: <http://www.doyen.no/doyen-aktiv> [Hentet 21.03 2018].
- 2018b. *Doyén Eidsvoll* [Online]. Tilgjengelig fra: <http://www.doyen.no/doyn-eidsvoll> [Hentet 22.03.2018]
- 2018c. *Ny i FG6?* [Online]. Friis' gate 6. Tilgjengelig fra: http://friisgate6.no/?page_id=10 [Hentet 23.01.18 2018].
- B13. Ukjent. Velkommen til kollektivet vårt i Bergsligata 13 i Trondheim. Tilgjengelig fra: <http://b13.blogspot.no/p/velkommen-til-kollektivet-vart-i.html> [Hentet 15.02 2018].
- BJØRNENG, H. 2017. *Kundetilfredshet blant boligkundene 2016* [Online]. www.prognosesenteret.no. Tilgjengelig fra: <https://prognosesenteret.no/kundetilfredshet-blant-boligkundene-2016/> [Hentet 04.04.2018].
- BJØRNSEN, L. 2018. *Eidsvoll Doyén - Hyggelig 3-roms med balkong og garasje | Attraktiv og idyllisk beliggenhet | Flott felles spaavdeling og stue | Seniorleilighet 50+*. [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=97382526> [Hentet 21.03 2018].
- BYGNINGSLOVEN, P.-O. 2008. *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* [Online]. Tilgjengelig fra: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_1_KAPITTEL_1 [Hentet 06.12 2017].
- Czischke, Darinka (2017): "*Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production*" International Journal of Housing Policy, 2017
- ERIKSEN SKAJAA, A. 2012. *Pollen. Pollen*.
- FREDRICK FOXTON, R. J. 2011. *Social Capital Indicators Review* [Online]. Office for National Statistics: Office for National Statistics. Tilgjengelig fra: http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20160110075800/http://www.ons.gov.uk/ons/dcp171766_233738.pdf [Hentet 11.11 2017].
- GABRIELSEN, T. S. 2017. *Delingsøkonomien - drivkrefter og samfunnsøkonomiske effekter. Samfunnsøkonomen*, 131, 39-48.
- HEIDE, C. V. D. 2018. *NESTTUNVANNET TERRASSE: Moderne og lekker 3 roms eierleilighet i unikt sameie med Selvaag Pluss konsept. Flott utsikt og gode solforhold. Garasjeplass* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=116493006> [Hentet 04.04 2018].
- HENRIKSEN, A. 2017. *Stadig flere bor alene. Likevel bygges det ikke for at folk skal gjøre det*. [Online]. www.aftenposten.no: Aftenposten. Tilgjengelig fra:

- <https://www.aftenposten.no/osloby/i/AAQOn/Stadig-flere-bor-alene-Likevel-bygges-det-ikke-for-at-folk-skal-gjore-det> [Hentet 02.09.17 2017].
- HENRIKSEN, R. 2018. *Frogner Atrium. Nyoppusset og lekker 4-roms selveier med garasje, heis, 2 balkonger og 2 bad. Selvaag pluss. Mulig med rask overtagelse.* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.finn.no/realstate/homes/ad.html?finnkode=116826225> [Hentet 04.04 2018].
- INDIGOVEKST, H. H., GAIA TRONDHEIM. 2017. *Hva er Gaining by Sharing?* [Online]. Tilgjengelig: <http://www.gainingbysharing.no/modellen/> [Hentet 10.10 2017].
- INGEBRIGTSEN, B. 1989. *Alternative boformer : fellesskap og service i boligområder*, Oslo, NIBR.
- JOHANNESSEN, A., CHRISTOFFERSEN, L. & TUFTE, P. A. 2016. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*, Oslo, Abstrakt.
- JON GUTTU, L. S., MATHILDE ANKER, ODD EIRIK ARNESEN, MARTE BORO 2004. Bokkvalitet på områdenivå.
- KIM, G. 2017. *How cohousing can make us happier* [Online]. Tilgjengelig fra: https://www.ted.com/talks/grace_kim_how_cohousing_can_make_us_happier_and_live_longer/up-next-t-39527 [Hentet 2017].
- KOFSTAD, K. 2008. *Samfunnsansvar - Intet å tape, alt å vinne* [Online]. Innovasjon Norge. Tilgjengelig fra: <http://www.innovasjon norge.no/no/Eksporthandboken/manedens-tema/Samfunnsansvar-intet-a-tape-alt-a-vinne/> [Hentet 20.10 2017].
- KRISTOFFERSEN, L. B. 2017. *Kollektivet Bergsligata 13*, Oslo, Kolofon.
- LANGE, T. & EKEDAHL, S. W. 2016. *Fra servicehus til dugnadsfellesskap*, Gaidaros Forlag AS
- MELD.ST.19 2015. *Folkehelsemeldingen - Mestring og muligheter*. Statsministerens kontor: Det kongelige helse- og omsorgsdepartement.
- MEVIK, K. 2018. *Løren Torg - Hotell-følelse hjemme? 4-roms endeleilighet. Lekkert kjøkken, 2 bad/wc, 2 balkonger, garasjeplass.* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.finn.no/realstate/homes/ad.html?finnkode=117078292> [Hentet 04.04 2018].
- MOE, A.S., LIASET, R. K. 2016. *Fellesskap i bærekraftig bofellesskap.* [Online]. Tilgjengelig fra: <http://www.arkitektur.no/vindmollebakken?ecoromo=d10b2c2a-1c22-47f3-9b52-952f608461bb> [Hentet 05.05.2018]
- NORDLI, E. B. 2009. *Samling rundt trafoen* [Online]. www.aftenposten.no: Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/i/IE8Wy/Samling-rundt-trafoen> [Hentet 13.02 2018].
- NORMANN, T. M. 2010. *Svekket helse - mindre sosial kontakt* [Online]. SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/svekket-helse-mindre-sosial-kontakt> [Hentet 15.11 2017].

- OLERUD, K. 2017. *Bærekraftig utvikling* [Online]. Tilgjengelig fra: https://snl.no/bærekraftig_utvikling [Hentet 07.12 2017].
- RUUD, M. E. 2010. Indikator for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder. *Måltall*. www.nibr.no.
- SCHMIDT, L. 2013. *Bolig+ : nye boligløsninger for eldre og folk flest*, Oslo, Norsk institutt for by- og regionforskning.
- SCHMIDT, L. 2014. *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft*, Oslo, Norsk institutt for by- og regionforskning.
- SCHMIDT, L. & BOLIGER MED NOGO, A. 2002. *Bolig+ : nytt og bedre hverdagsliv*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- SCHMIDT, L. & HUSBANKEN 1991. *Boliger med nogo attåt : nye bofellesskap i et historisk perspektiv*, Oslo, Husbanken.
- SELVAAG, B., ROGALAND, AS 2013. *Lervig Brygge Pluss*.
- SELVAAGBOLIG. 2017. *Innholdet i en pluss-bolig* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.selvaagbolig.no/pluss/> [Hentet 10.10 2017].
- SSB. 2011. *Folkemengde, etter kjønn, alder og husholdningsstatus. Antall og prosent. 2011* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/a/kortnavn/fobhushold/tab-2012-12-18-01.html> [Hentet 22.10 2017].
- SSB. 2012. *Folke- og bolig telling, husholdninger 2011* [Online]. SSB: SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobhushold> [Hentet 22.10.2017].
- SSB. 2017. *Boliger* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boligstat> [Hentet 22.10.2017].
- SØYLAND, M. 2018. *Lervig Brygge Pluss: våre kjøpere melder at Pluss er vanedannende. Din tur til å prøve?* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://www.finn.no/realstate/newbuildings/ad.html?finnkode=54000114&q=selvaag+pluss> [Hentet 04.04 2018].
- VESTAKSENEIENDOM. 2017. *Bo2* [Online]. Vestaksen Eiendom. Tilgjengelig fra: <https://www.vestaksen.no/tjenester/bo2/> [10.10 2017].
- VINDMØLLEBAKKEN. 2018. Tilgjengelig fra: <http://gainingbysharing.no/prosjekter/vindmollebakken/> [Hentet: 01.05.2018]
- WIDOK, A. 2009. Social Sustainability: Theories, Concepts, Practicability. *Environmental Informatics and Industrial Environmental Protection: Concepts, Methods and Tools*, 43-51.
- YIN, R. K. 2009. *Case study research : design and methods*, Thousand Oaks, Calif, Sage.

8. Vedlegg

8.1 Intervjuguide, Selvaag Bolig

#	Spørsmål
1	Hvordan bestemmer dere dere for hva dere skal bygge?
2	Hvordan definerer dere bokkvalitet?
3	Er det noen behov dere ser ikke dekkes i det som bygges i dag?
4	Hva fikk dere til å satse på Selvaag Pluss? Hva var motivasjonen deres?
5	Hvem er målgruppen for disse prosjektene?
6	Hva tenker dere beboeren vil få ut av det her?
7	Hva tenker dere om tilbudet av slike bokkonsepter i markedet i dag?
8	Hvordan selger det i forhold til “vanlige” leilighetskomplekser og bokkonsept?
9	Ser dere noen forskjell på kundetilfredshetsundersøkelser ved disse prosjektene vs. andre prosjekter?
10	Inkluderer dere beboerne i prosessen og i så fall hvordan?
11	Hvordan finner dere ut hva dere skal ha av ekstra attributter i leilighetskompleksene? Hvem rekrutterer dere til disse?
12	Hva er utfordringen med å bygge og tilby slike boformer? (eks. attraktivitet)
13	Hva er deres inntrykk av hva beboerne syntes om dette? Har dere fått noen tilbakemeldinger fra beboerne?
14	Er det noe dere har fått høre at mangler eller noe dere kommer til å droppe i fremtidige prosjekter med samme konsept?
15	Blir prisene mye høyere på grunn av fellesarealene?
16	Hva tror dere kjennetegner et vellykket bofellesskap?
17	Har dere noen tanker om hva som kunne vært gjort på politisk nivå/kommune/stat for å få til en større utbygging av slike konsept?
18	Har du noen erfaring med om vertskapet ved Plussboligene faktisk arrangerer ulike opplevelser og sosiale aktiviteter i samarbeid med beboerne?
19	Har dere noen undersøkelser fra Plussboligene jeg kan få se på?

8.2 Intervjuguide, Gaia Trondheim

#	Spørsmål
1	Hvordan bestemmer dere dere for hva dere skal bygge?
2	Hvordan definerer dere bokkvalitet?
3	Kan du fortelle litt om Gaining by Sharing?
4	Hva er din rolle I prosjektet?
5	Er det noen behov dere ser ikke dekkes i det som bygges i dag?
6	Hva fikk dere til å satse på Gaining by sharing? Hva var motivasjonen deres?
7	Hvem er målgruppen for disse prosjektene?
8	Hva tenker dere beboeren vil få ut av det her? Hvordan skal det organiseres? Frivilling? Plikter? Hjelp i oppstartsfasen?
9	Hva tenker dere om tilbudet av slike bokkonsepter i markedet i dag? Er det å anses som et pilotprosjekt? Vil det komme mer?
10	Hvordan selger det i forhold til “vanlige” leilighetskomplekser og bokkonsept?
11	Ser dere noen forskjell på kundetilfredshetsundersøkelser ved disse prosjektene vs. andre prosjekter?
12	Inkluderer dere beboerne i prosessen og i så fall hvordan? Er workshops noe dere kommer til å sette i gang for beboerne i alle prosjekter? Hvordan finner dere ut hva dere skal ha av ekstra attributter i leilighetskompleksene? Hvem rekrutterer dere til disse?
13	Hva er utfordringen med å bygge og tilby slike boformer? Er dere opptatt av å få alt i et byggetrinn?
14	Hva er deres inntrykk av hva beboerne syntes om dette? Har dere fått noen tilbakemeldinger fra beboerne?
15	Er det noe dere har fått høre at mangler eller noe dere kommer til å droppe i fremtidige prosjekter med samme konsept?
16	Blir prisene mye høyere på grunn av fellesarealene?
17	Hva tror dere kjennetegner et vellykket bofellesskap?
18	Har dere noen tanker om hva som kunne vært gjort på politisk nivå/kommune/stat for å få til en større utbygging av slike konsept?

8.3 Intervjuguide, Vestaksen Eiendom

#	Spørsmål
1	Hvordan bestemmer dere dere for hva dere skal bygge?
2	Hvordan definerer dere bokkvalitet?
3	Er det noen behov dere ser ikke dekkes i det som bygges i dag?
4	Hva fikk dere til å satse på Bo2? Hva var motivasjonen deres?
5	Hvem er målgruppen for disse prosjektene? Hva tenker dere om tilbudet av slike bokkonsepter i markedet i dag?
6	Hva tenker dere beboeren vil få ut av det her?
7	Hvordan selger det i forhold til “vanlige” leilighetskomplekser og bokkonsept?
8	Ser dere noen forskjell på kundetilfredshetsundersøkelser ved disse prosjektene vs. andre prosjekter?
9	Inkluderer dere beboerne i prosessen og i så fall hvordan?
10	Hvem og hvordan rekrutterer dere til kundeundersøkelsene for å finne ut hva dere skal tilby?
11	Hva er utfordringen med å bygge og tilby slike boformer? (eks. attraktivitet)
12	Hva er deres inntrykk av hva beboerne syntes om dette? Har dere fått noen tilbakemeldinger fra beboerne?
13	Er det noe dere har fått høre at mangler eller noe dere kommer til å droppe i fremtidige prosjekter med samme konsept?
14	Hvordan fungerer det at beboerne drifter de ulike tilbudene selv? (Renhold, vedlikehold, organisering)
15	Bli prisene mye høyere på grunn av fellesarealene?
16	Hva tror dere kjennetegner et vellykket bofellesskap?
17	Har dere noen tanker om hva som kunne vært gjort på politisk nivå/kommune/stat for å få til en større utbygging av slike konsept?

8.4 Intervjuguide, Frost Utvikling

#	Spørsmål
1	Hvordan bestemmer dere dere for hva dere skal bygge? (Innspill fra eiendomsめglere, undersøkelser i markedet, tidligere salg o.l., reguleringsplan)
2	Hvordan definerer dere bokkvalitet?
3	Fortell litt om Doyén
4	Er det noen behov dere ser ikke dekkes i det som bygges i dag? Hva tenker dere om tilbudet av slike bokkonsepter i markedet i dag?
5	Hva fikk dere til å satse på Doyén? Hva var motivasjonen deres?
6	Hvem er målgruppen for disse prosjektene?
7	Hva tenker dere beboeren vil få ut av det her? (Sammenligne opprinnelsen til Friis, Borettslaget Kollektiv og Bergsligata)
8	Hvordan selger det i forhold til “vanlige” leilighetskomplekser og bokkonsept?
9	Ser dere noen forskjell på kundetilfredshetsundersøkelser ved disse prosjektene vs. andre prosjekter?
10	Inkluderer dere beboerne i prosessen og i så fall hvordan? Hvordan finner dere ut hva dere skal ha av ekstra attributter i leilighetskompleksene? Hvem rekrutterer dere til disse
11	Hva er utfordringen med å bygge og tilby slike boformer? (eks. attraktivitet)
12	Hva er deres inntrykk av hva beboerne syntes om dette? Har dere fått noen tilbakemeldinger fra beboerne?
13	Er det noe dere har fått høre at mangler eller noe dere kommer til å droppe i fremtidige prosjekter med samme konsept?
14	Blir prisene mye høyere på grunn av fellesarealene? Prisene på leilighetene og felleskostnader.
15	Hvordan driftes og finansieres Doyén Aktiv? Kontaktinformasjon? Blir det arrangert mye? Og hva blir i så fall arrangert?
16	Hva tror dere kjennetegner et vellykket bofellesskap?
17	Har dere noen tanker om hva som kunne vært gjort på politisk nivå/kommune/stat for å få til en større utbygging av slike konsept?
18	I Doyén filmen på siden ”Om Doyén” sies det at forskning fra andre land viser at denne type boform gjør at man klarer seg fem år lenger uten hjelp fra det offentlig. Har du kilder på det?

8.5 Intervjuguide, beboere

1. Bor du alene eller med andre?
2. Hva fikk deg til å flytte inn? Tilfeldig eller bevisst?
3. Hvordan bodde du før?
4. Hvordan vil du sammenligne det med sånn du bor nå?
 - a. Sosialt, fellesskap, kjennskap til naboer, tidsbruk, avlastning
5. Hva slags erfaringer har du med å bo slik som her?
 1. Kjenner du noen godt eller bedre enn andre her? ---
 2. Er det noen du tilbringer mer tid sammen med? ---
 3. Er det noe du/dere gjøre i/for fellesskapet?
 1. Matlaging, trening, turer, kino
 4. Hva benytter du av tjenester i fellesskapet?
 5. Hva bruker du tiden til i fellesskapet?
 6. Føler du at du blir avlastet på noen områder ved å bo her?
 7. Har du blitt kjent med andre? Andre som ikke er på din alder? ---
 8. Er det fint for barnefamilier her?
 9. Brukes overnattingsrom?
 10. Brukes fellesrommet til private arrangementer?
6. Hva synes du fungerer best med dette som et bofellesskap?
 1. Kan være jeg har fått svar alt
7. Hvis noe skulle vært annerledes, hva synes du det burde vært?
 1. Hvilke utfordringer finnes her?
 2. Mer tjenester, mer fellesrom, andre fellesrom, mer inkludering?
8. Hva tenker du om størrelsen på bofellesskapet? (antall enheter)
9. Hvis en skulle bygd et nytt bofellesskap slik om dette, hva bør en ta lærdom fra, eventuelt gjort annerledes?
 1. Rom eller annet det burde vært med av?
 2. Hva slags tjenester savner du?
 3. Hva kan gjøres for å tiltrekke andre grupper?
 4. Burde det vært flere aldersgrupper? Barnefamilier osv.? Er det bare pensjonister her?
 5. Hva kan gjøres for å tiltrekke andre grupper? Hvilke grupper mangler?
10. Har du noen gang vurdert å flytte?
 1. Hvis ja, hvorfor?
11. Hva har fått deg til å bli så lenge?

8.6 Mal til spørreundersøkelse

#	Spørsmål	Svar
1	Kjønn	Kvinne, Mann
2	Alder	Skrive inn
3	Sivilstand	Gift/Samboer Ugift/enslig Enke/enkemann Skilt/separert
4	Høyeste fullførte utdanning	Grunnskole, Videregående skole Høyskole/universitet 1-3, Høyskole/universitet 4 år eller mer
5	Arbeidssituasjon	Fast ansatt Vikar Selvstendig næringsdrivende Student Pensjonist Uføretrygd
6	Barn under 19 i husstanden?	0 til 5 eller mer
7	Når flyttet du inn i XXX? (Årstall)	Skrive inn årstall
8	Hvordan bodde du før du flyttet inn i XXX?	Enebolig, Rekkehus, Leilighet, Kollektiv
9	Hvorfor flyttet du til XXX?	Enten skrive inn selv eller velge mellom alternativer som "mer fellesskap, mindre ensomhet, pris, beliggenhet, tilfeldig, o.l., frigjøring, mer fritid/tidsbesparende"
10	Har du noen planer om å flytte fra XXX i løpet av de to neste årene?	Ja, Nei, Vet ikke
11	Hvis "Ja" på forrige spørsmål, hvorfor? (For eksempel: du trenger eller vil ha mer plass, mer privatliv, flytter fra byen o.l.)	Skrive inn
12	På en gjennomsnittlig uke, hvor mange dager bruker du XXX? (felles oppholdsrom, trimrom, sykkelverksted o.l.)	0 1-3 ganger 4-6 ganger Hver dag
13	Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med XXX? (felles oppholdsrom, trimrom, sykkelverksted o.l.)	Skala fra 1 Svært misfornøyd - 5 Svært fornøyd

14	Hva liker du best med XXX?	Skrive inn
15	Hva liker du dårlig med XXX? Hva er du ikke fornøyd med?	Skrive inn
16	På en gjennomsnittlig uke, hvor ofte er du med på XXX? (Fellesmiddag, vaffelfredag o.l.)	0 1-3 ganger 4-6 ganger Hver dag
17	Ville du hatt mer, mindre eller like mye fellesaktiviteter som dere har i dag?	Mer, likt, mindre
18	Er det noen aktiviteter/rom du savner?	Skrive inn
19	Hvis "Ja" på forrige spørsmål, hva da?	
20	Føler du at du får dyrket dine hobbyer/interesser i fellesrommene?	Ja eller Nei
21	Treffer du andre beboere i XXX fast noen ganger i uka uten om det felles opplegget?	Ja eller Nei
22	Har du fått noen nye bekjente/venner i XXX?	Ja eller Nei
23	Hvor fornøyd eller misfornøyd er du med å bo i XXX med tanke på boformen?	Skala 1-5, lite fornøyd til veldig fornøyd. Meget fornøyd, relativt fornøyd, både og, relativt fornøyd, meget fornøyd,
24	Sammenlignet med hvordan du bodde før, hvordan liker du deg her?	Mye dårligere til Mye bedre
25	Ville du anbefalt en venn å flytte inn i en slik boform?	Ja, nei, kanskje, vet ikke
26	Kommentar/noe å tilføye	Negativt, positivt, hva som helst

8.7 Forespørsel om deltagelse i forskningsprosjekt

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

”Alternative boformer og bofellesskap”

Bakgrunn og formål

Formålet med oppgaven er å finne ut om det er grunnlag for å bygge mer alternative boformer i dagens boligmarked, og problemstillingen går ut på å undersøke om alternative boformer og bofellesskap, bedre kan ivareta det sosiale aspektet ved bærekraft. Prosjektet inngår i en mastergradstudie ved studieretningen Eiendomsutvikling og –forvaltning ved fakultetet for Arkitektur og design NTNU.

I studien ønsker vi å kartlegge hvorfor personer velger å bo i alternative boformer – bofellesskap, og hvilke faktorer som er viktige for å få etablert et godt samlende fellesskap.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Deltakelse i studien innebærer å svare på en spørreundersøkelse på nett. I og med at studien undersøker spesifikke bofellesskap vil adressen til utvalget hentes inn. Spørsmålene i spørreundersøkelsen vil omhandle ditt forhold til bruken av fellesområder i bofellesskapet, i tillegg til noe personalia for å kunne undersøke om det finnes klare forskjeller blant beboerne avhengig av for alder og husholdningsstørrelse.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Indirekte personopplysninger slik som adresse vil publiseres i oppgaven, men jeg vil sørge for at enkeltpersoner ikke blir identifisert og gjenkjennbare. Kun student og veileder vil ha tilgang til personopplysninger. Prosjektet skal etter planen avsluttes 13. juni 2018. Personopplysninger vil etter dette bli slettet og ikke bli brukt ved senere anledninger.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli annullert.

Dersom du kan delta og har spørsmål til studien, ta kontakt med Eline Solheim på telefonnummer 99592789, eller mail eline.hs@hotmail.com. Veileder og daglig leder for prosjektet, Tore Haugen, kan kontaktes på telefon 90576660 eller mail tore.haugen@ntnu.no.

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)